

Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“

Teil A - Planzeichnung



Hinweise

Das Vorhaben beruht nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archaische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragern des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmälern, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten bekannt. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Artenschutzrechtliche Maßnahme auf Grundlage des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Unmittelbar vor dem Rückbau müssen Gebäude auf vorhandene Fledermausquartiere untersucht werden.

Durch das Bauvorhaben beeinträchtigte Gehölze, Gebäude und Vegetationsbereiche müssen außerhalb der Brutzeit und Wochensubstanz im Zeitraum Oktober bis Februar freigegeben, bzw. zurückgebaut werden. Die Bauarbeiten sollten vor der Brutzeit beginnen und kontinuierlich in die Brutzeit fortgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss die Fläche in regelmäßigen Abständen von 2-4 Wochen (je nach Vegetationszuwachs) gemäht werden, um ein erneutes Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden.

Um erhebliche Störungen durch die geplanten Wohngebiete zu vermeiden, muss die Beleuchtung im gesamten Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich gestaltet werden:

- Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Leuchtmittel mit Farbtemperatur von max. 2.700, besser 2.400 Kelvin, keine oder möglichst geringe UV- und IR-Emissionen – Wellenlänge um 500 nm, niedriger G-Index
- Optimierte Abstrahlungsgeometrie der Wegebeleuchtung: möglichst niedrig, bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Sonstige Beleuchtung: bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben, ggf. dimmbar für Minderung der Strahlungsintensität in aktivitätsschwachen Stunden des Beleuchtungszeitraumes
- Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6a u. 11 BauNVO)

WA Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO1 Sonstige Sondergebiete mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

FH Firsthöhe

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

DN 25°-50° Dachneigung

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; Private Verkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung

Stellplatz für Abfallbehälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Garten

Streuobstwiese

Hecke

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§§ 18, 19 NatSchG M-V)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 StrWG-MV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Baugebieten oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

vorhandene Geländehöhen in m über NNH (DHNH 2016)

vorhandener Baum

künftig fortfallend

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“, gelegen an der B 106 „An der Chaussee“ und nördlich „An der Wirtschaftsstraße“ in Groß Stieten, umfassend die ehemalige Wohnungsgartenanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 8, 11, 18 und 19 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 In den sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

SO1: Wohngebäude, Beherbergungseinrichtungen und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung;

SO2: Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen;

SO3: Hundeübungs- und Reitplatz.

1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 1 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügsstätten sind im GE gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im GE durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.5 Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Fahrhohberkante der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dient.

2. **Nebenanlagen und Versorgungsanlagen** (§ 14 BauNVO)

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, soweit keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Bundesstraße B 106 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, Hochbauten und andere baulichen nicht errichtet werden (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FSchG)). Zulässig sind ausschließlich Einfraktionen, Stellplätze für PKW und LKW, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

4. **Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ ist gärtnerisch zu gestalten. Als bauliche Anlagen sind nur Geräteschuppen zulässig. Heimische und standortgerechte Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu bevorzugen.

4.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist abhängig von der Vitalität der Bäume zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind mit alten und regionalen Kultursorten vorzunehmen. Die verbleibenden Freiflächen sind durch Selbstansaat oder Einsatz einer Wiesenmischung aus dem Ursprungsgebiet 3 (Norddeutsches Tiefland) zu einer Wiese zu entwickeln. Für die Pflege ist neben der Mahd auch die Beweidung mit Pferden, Schafen oder Ziegen zulässig.

4.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ist im nordöstlichen Teil eine drei- bis vierreihige Strauchhecke mit Überschreitung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,2 m zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Es sind die Gehölze aus den Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Es sind daraus mindestens 5 Straucharten und 2 Baumarten auszuwählen. Die Anpflanzung ist mindestens in den ersten 5 Jahren mit einem Wilschutzzaun zu sichern. Innerhalb des nordwestlichen Teils der Grünfläche ist die vorhandene Hecke aus Feldhorn dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor bau- und nutzungsbedingten Beschädigungen zu schützen.

Pflanzliste 1:

Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität z 125-150 cm zu verwenden:

Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Gewöhnliche Hainbuche (Carpinus betulus)

Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)

Heckenrose (Rosa corymbifera)

Hundsrose (Rosa canina)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Purpur-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Salweide (Salix caprea)

Schlehe (Prunus spinosa)

Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Pflanzliste 2:

Es sind folgende Baumarten in der Mindestqualität SU 14/16 cm mit Dreibockssicherung zu verwenden:

Wildapfel (Malus sylvestris)

Wildbirne (Pyrus communis)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Feldahorn (Acer campestre)

Winter-Linde (Tilia cordata)

Hänge-Birke (Betulus pendula)

Hain-Buche (Carpinus betulus)

5. **Flächen für Verkehrrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6.1 Für die Dachendeckungen der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 25° in den Baugebieten GE, WA und SO1 nur unglasierte, rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen.

6.2 Sonstige nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Gekieste Flächen sind in den nicht bebauten Grundstücksflächen des WA unzulässig.

6.3 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

6.4 Werbeanlagen mit wechsellndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

6.5 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Plangrundlagen:

Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2022; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Kerstin Siewek, 02.05.2024

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
DfL Geo-Log File
Lageplan
02052024

Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2024

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> erfolgt.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung aufgefordert worden.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Öffnungszeiten im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausliegen und waren im Internet unter <https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> sowie unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/> zu jedermanns Einsicht verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sowie im Internet unter <https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

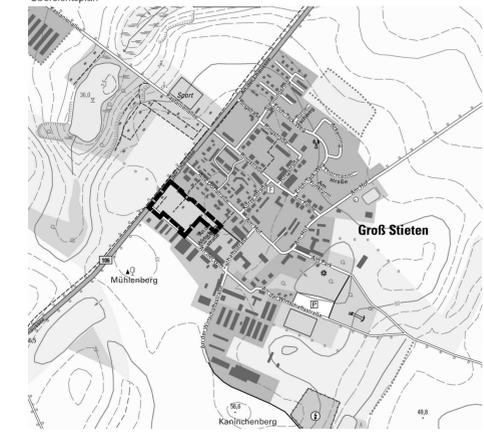
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sowie im Internet unter <https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Groß Stieten, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2024

Satzung der Gemeinde Groß Stieten über den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“

gelegen an der B 106 „An der Chaussee“ und nördlich „An der Wirtschaftsstraße“ in Groß Stieten, umfassend die ehemalige Wohnungsgartenanlage

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 30.09.2024