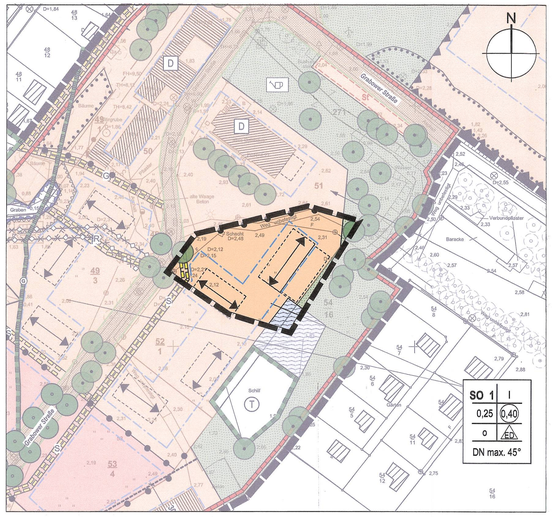
Satzung der Gemeinde Altenpleen über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Nisdorf"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 i.V.m. dem § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.04.2024 folgende Satzung der Gemeinde Altenpleen über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Nisdorf" für das Gebiet zentral im Ortsteil Nisdorf, umfassend Teile die Flurstücke 52/1 und 297 der Flur 1 in der Gemarkung Nisdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 — Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB und §§ 1, 4, 10 und 11 BauNVO)

SO 1 — Sondergebiet Ferienhaus (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — maximale Höhe baulicher Anlagen über HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

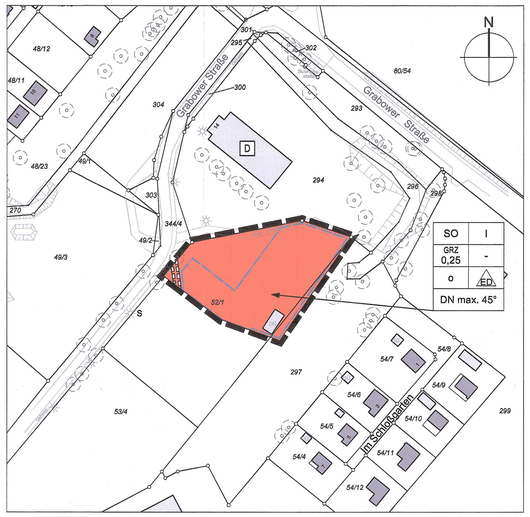
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- S - Leitungsrecht Schmutzwasser
- R - Leitungsrecht Regenwasser
- G - Gehrecht
- Hauptfirstrichtung

Teil A - Planzeichnung — Maßstab 1: 1000



Plangrundlage: Auszug aus dem Katasterkartenwerk mit Stand vom 28.05.2024
(Quelle: GeoPortal.MV)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 10 BauNVO)

- Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)

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

- GRZ 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN max. — Maximal zulässige Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Leitungsrecht "Schmutzwasser"

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen, vermarkt
- Flurstücksgrenzen, unvermarkt
- 344 — Flurstücksnummer

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 10 BauNVO)

(1) Im Sonstigen Sondergebiet Ferienhäuser sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Ferienhausbewohner dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für die Verwaltung der Ferienanlage, ein Raucherpavillon und ein Stallgebäude für Ponys mit Paddock (für maximal drei Großviehein heiten) sowie sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Gebietes stehen zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Flächenbefestigungen und Zufahrten sowie PKW- und Fahrradstellplätze mit Elektrozapfsäulen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Höfe o. ä. sind möglichst sparsam zu versiegeln. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch eine entsprechende Leitung in den Graben 9-A (Gewässer II. Ordnung) einzuleiten oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

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

(1) Einfriedung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

(2) Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei ausgeführt werden.

(4) Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dachform und Dachneigung sind in verschiedenen Bauweisen zulässig, sollen sich jedoch dem denkmalgeschützten Gutshaus unterordnen. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

(5) Außenwände sind in den festgesetzten Baugebieten nur zulässig als glatt verputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen, als echte Fachwerkkonstruktion mit weißem Gefach, als rotes Sichtmauerwerk und als Holzverschalung in Natur oder dezenten hellen Farben.

(6) Rollläden sind nur auf der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Fensterläden sind zulässig. Sattelitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First zulässig.

Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Mecklenburg-Vorpommern, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Einfriedung, Werbeanlagen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung sowie Rollläden gemäß der Punkte 5.1 bis 5.6 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Artenschutz
Eventuell erforderliche Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

Baudenkmale
Nördlich des Geltungsbereiches ist folgende Anlage als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen aufgeführt: Gutshaus mit Park (1881) in der Grabower Straße in Nisdorf. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind daher in jedem Fall mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Bodendenkmale
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich, Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn die folgenden Bestimmungen beachtet werden:

(1) Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten Bereich muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

(2) Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten folgende Auflagen zu beachten:
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

(3) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bundeswasserstraße
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Darüber hinaus dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Belendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Hochwasserschutz
Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt für die Ortslage Nisdorf das Bemessungshochwasser 2,20 über Normal Höhennull (NHN). Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu treffen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2024 den Entwurf der 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Altenpleen, den 02.05.2024 (Siegel) Bürgermeister

2. Der Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 4 "Ortsmitte Nisdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2024 bis zum 06.03.2024 während der Dienststunden des Amtes Altenpleen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.01.2024 auf der Internetseite des Amtes Altenpleen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die auszulegenden Unterlagen unter www.amt-altenpleen.de ins Internet eingestellt.

Altenpleen, den 02.05.2024 (Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.24 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Altenpleen, den 02.05.2024 (Siegel) Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 4 am 19.06.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 19.06.2024 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 23.04.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altenpleen, den 27.06.2024 (Siegel) Bürgermeister

6. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.04.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Altenpleen, den 27.06.2024 (Siegel) Bürgermeister

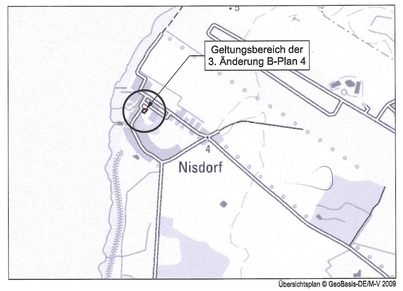
7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Altenpleen, den 27.06.2024 (Siegel) Bürgermeister

8. Der Beschluss des B-Plans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.07.2024 auf der Internetseite des Amtes Altenpleen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 15.07.2024 in Kraft.

Altenpleen, den 22.07.2024 (Siegel) Bürgermeister



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Gemeinde Altepleen — Landkreis Vorpommern-Rügen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Nisdorf"

Satzungsfassung

OLAF
Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstr. 3
25885 Viöl/Nordstrand
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de