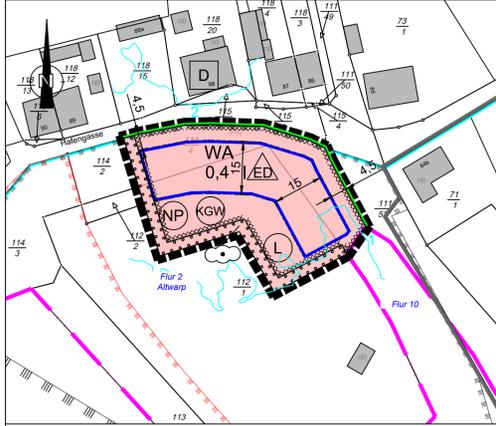


# SATZUNG DER GEMEINDE ALTWARP ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7/2022 "Wohnen Hafengasse"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Stand: 03.04.2023

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-----------	--

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO  
§ 16 Abs. 2 BauNVO  
§ 16 Abs. 2 BauNVO

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>Baugrenze</b>	

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 Abs. 3 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen

<b>Strassenbegrenzungslinie</b>	
---------------------------------	--

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	
<b>Anpflanzen: Sträucher</b>	

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

#### 5. Sonstige Planzeichen

<b>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. Nachrichtlichen Übernahmen

<b>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</b>	
<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte:</b>	
Landschaftsschutzgebiet	<b>L</b>
Naturpark	<b>NP</b>
Küsten- und Gewässerschutzstreifen	<b>KGW</b>

§ 9 Abs. 6 BauGB

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

<b>Flurgrenze</b>	
<b>Flurstücksgrenze</b>	
<b>Flurstücksnummer</b>	
<b>Gebäudebestand laut Kataster</b>	
<b>Geltungsbereichsgrenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Altwarps</b>	
<b>Bemaßung in Metern</b>	
<b>Höhe und Höhenlinie gemäß Geoportal M-V</b>	

## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

##### § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 2 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

- Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 3. Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden

##### § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

- Für Neubauten ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,60 NHN (BHW) zu gewährleisten.
- Für die Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,60 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen wie Verzicht auf Unterkellerung und wasserdichtes Mauerwerk sicherzustellen. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW herzustellen.

#### 4. Höhenlage

##### § 9 Abs. 3 BauGB

- Die Mindestgeländehöhe in der gekennzeichneten Fläche beträgt 1,60 m NHN im DHHN 2016.
- Für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird 2,60 m NHN im DHHN 2016 als Mindestmaß festgesetzt.

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- entspricht Kompensationsmaßnahme M1 Gemäß Anpflanzungsfestsetzung ist eine 3 m breite Hecke aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*) und Europäische Eibe (*Taxus baccata*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genannten Koniferen sind verpflichtend zu pflanzen. Vorhandene und neu gepflanzte Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- entspricht Kompensationsmaßnahme M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsfestsetzung, die anteilig auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden ist, kann angerechnet werden. Vorhandene und neu gepflanzte Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

- Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. 2 Nistkästen Blau- bzw. Tannenmeise ø 26 mm-28 mm 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB
- entspricht CEF-Maßnahme CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des AFB.

- Entwässerungsregelung - Zisternenpflicht für Regenwasser Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Balkonen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten. Das aufgefangene Wasser ist für die Gartennutzung wiederzuverwenden.

#### 6. Dachbegrenzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

### II. Nachrichtliche Übernahmen

#### § 44 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG

##### 1. Artenschutz

- Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.
- Fählungen sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

### III. Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

#### 2. Externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Hinweise zur Kompensation

- Entspricht Kompensationsmaßnahme M3 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.736 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich ist auch die Verwendung des Okokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt.
- Entspricht Kompensationsmaßnahme M4 Als Ersatz für den Verlust von 2 zu ersetzenden Einzelbäumen sind gemäß Baum-schutzkompensationserlass M-V 2 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm, im Plangebiet innerhalb der Anpflanzfestsetzung im Bereich der Kompensationsmaßnahme M1, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind z.B. folgende Sorten von: Kirschen (z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kameol, Morina) Pflaumen (z.B. Hauszwetschke, Nancy-Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte).

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarps hat in ihrer Sitzung am 08.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13.12.2022 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12/2022.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 02.05.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 26.02.2024 vor.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 26.06.2024 bis 29.07.2024 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet. Zusätzlich konnten die Planunterlagen auf der Homepage des Amtes Amt Stettiner Haff und im Bau- und Planungsportal eingesehen werden.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.06.2024.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarps hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. .... bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarps hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altwarps, den .....

Siegel

Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Altwarps über den Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ (Gemarkung Altwarps Flur 2 Flurstücke 112/1 (teilweise) und 114/4)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Der katastrmäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

- Der Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarps als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

- Der Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Altwarps, den .....

Siegel

Bürgermeister

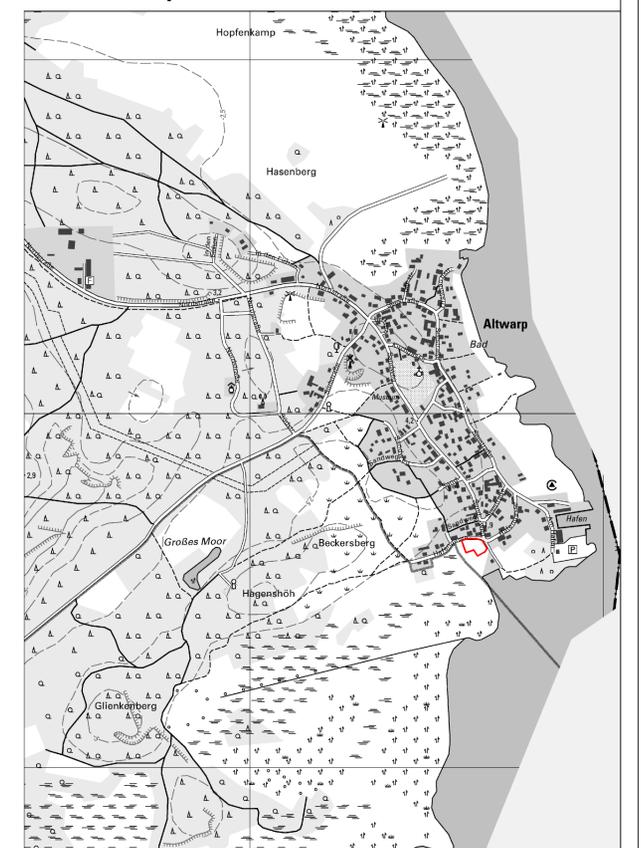
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Altwarps, den .....

Siegel

Bürgermeister

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2023 >

### Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 7/2022 "Wohnen Hafengasse" der Gemeinde Altwarps

Stand: Entwurf Februar 2025  
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann