Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 Gemeinde Neu Gülze "Wohnbebauung An der Schaale für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrensdorf"

PLANZEICHNUNG
-Teil A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S.4147), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl- I. S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1802)

M 1 : 500

0 10 20 30 40 50m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

Legende

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 und §18 BauNVO

GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Dezimalzahl z.B. 0,3
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max.	8,50 m über den Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhe (Text Teil B Punkt 2.1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

O — Offene Bauweise

4.Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Grünflächen, privat

Erhaltungs- und Nachpflanzgebot Sträucher

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4

II. Darstellung ohne Normcharakter

6.00 — Bemaßung

143/8 — Flurstücksbezeichnung

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze

BZH 13,50 — Bezugshöhe, z.B. Geländehöhe Flurstück 143/8

TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen.

1.2 In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) sind Ferienwohnungen gemäß den nach § 13 (a) BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen

1.3 In dem nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebiet (WA) wird eine Mindestgrundstücksgröße FMin von 750 qm festgesetzt.

1.4 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus und Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

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

2. Höhenentwicklung der Hauptgebäude

2.1 Als Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhen (GH) auf maximal 8,50 m im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt der auf dem jeweiligen Flurstück im südwestlichen Eckpunkt der jeweiligen Baugrenze festgesetzte Höhenpunkt (BZH) von 13,50 m DHHN. Die Höhenangaben der Bezugspunkte beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz DHHN 2016.

3. Gestaltung der Dächer

3.1 a) Für das Baugebiet WA wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen sind. An Materialien zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen. Auf den Dächern sind nicht aufgeständerte Photovoltaikanlagen zugelassen. Wobei eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage für die Umgebung auszuschließen ist. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

b) Ausgenommen von der Festsetzung nach a) Satz 1, sind Vorschriften zu Dachneigungen und Dacheindeckungen für Hauptbaukörper mit Dachbegrünung.

c) Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Wintergärten und Loggien und Terrassenüberdachungen und Hauseingangsüberdachungen sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

3.2 Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen sowie für Wintergärten und Loggien sind die Außenwandgestaltungen wie bei den Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück auszuführen oder in Holz oder Glas. Flachdächer sind zugelassen.

4. Stellplatzgestaltung

4.1 Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenem Belag) auszubilden. Die Befestigung des Untergrundes ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Ordnungswidrigkeiten

5.1 Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschrift des Teils II der Textlichen Festsetzungen zuwider handelt.

5.2 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu 250.000,00 (zweihundertfünfzigtausend) (EURO) geahndet werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Landschaftsschutz:

Für die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zugunsten von Boden, Natur und Landschaft wird zur Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festgesetzt, dass die eine dreireihige Hecke der Artenzusammensetzung einer örtlichen Feldgehölzhecke wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist:

Heckenpflanzung Sträuchern der Mindestgröße (3 Triebe, Größe 60-80) mittlerer Baumschulqualität und der Artenauswahl Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnliche Hasel, Schlehe und Hundsrose.

Heister alle 20 m der Mindestgröße (125 -150 cm) der Artenauswahl Feldahorn, Stieleiche und Vogelbeere. Alternativ ist die Pflanzung von Obstgehölzen (Hochstamm, Größe 10/12 STU (Stammumfang) zugelassen.

6.2 Gemäß § 40 (1) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) wird festgesetzt, dass für die nach Punkt 6.1 festgesetzte Pflanzungen nur Gehölze regionaltypischer Provenienz mit Herkunftsnachweis aus „Norddeutsches Tiefland" zu verwenden sind.

6.3 Insektenschutz:

Zum Schutz nachteiliger Auswirkungen auf Insekten wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen Plangebiet nur zielgerichtete, nach oben abgeschirmte und waagrecht montierte Beleuchtungskörper mit planem Schutzglas und einem UV-armen Lichtspektrum mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig sind. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht zulässig. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

III. Hinweise

7. Hochwasserschutz:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weist mit Schreiben vom 16.07.2021 auf folgenden für gewässernahe Flurstücke zu beachtenden Sachverhalt hin: Ca. 30 m östlich des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich die Schaale, in die das Elbwasser bei einem Hochwasser zurückstaut. Aufgrund der Höhenlage des B-Plan-Geländes (+13 m NHN) gehört das Gebiet nicht zum Überschwemmungsgebiet der Elbe, der Bemessungshochwasserstand beträgt aktuell 11,95 m NHN. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Gewässerlauf der Schaale zukünftig ändern kann. Der natürliche, mäandrierende Verlauf ist ein Ziel der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und wird nicht durch wasserbauliche Maßnahmen verhindert. Dies gilt vor allem in Bezug auf die geplante Neubebauung von gewässernahen Flurstücken.

Das mit dem Hochwasser verbundene Risiko ist durch den/die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Höhere Wasserstände der Elbe bzw. Schaale können nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

8. Bodendenkmalpflege:

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Vorschriften nach § 11 Abs. 1 DSchG M-V hin: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Neu Gülze vom 30.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung An der Schaale für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrensdorf" der Gemeinde Neu Gülze, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentlichen Aushang vom 02.03.2020 bis 04.04.2020.

2. Auf der Grundlage des § 13b Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Mit Schreiben vom 25.02.2020 wurde eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden nach § 4(1) BauGB i.V. mit § 13 b BauGB durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung Neu Gülze hat am 11.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung An der Schaale für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrensdorf" und Begründung zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung An der Schaale für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrensdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.06.2021 bis 22.07.2021 während der Dienststunden nach § 3(2) i.V. mit § 13 b BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 03.06.2021 bis 26.07.2021 sowie durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Boizenburg Land unter www.amtboizenburgland.de/Amt&Gemeinden/Neu Gülze/Bauleitplanung bekannt gemacht und ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) i.V. mit § 13b BauGB am 17.06.2021 .zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der katastermäßige Bestand am 03.12.2021 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaliß, den 29.12.21

(Öffentl.best.Vermessungsingenieur)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 30.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung An der Schaale für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrensdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Der Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung An der Schaale für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrensdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neu Gülze, den 06.01.2022

Der Bürgermeister
- Frank Ahlers -

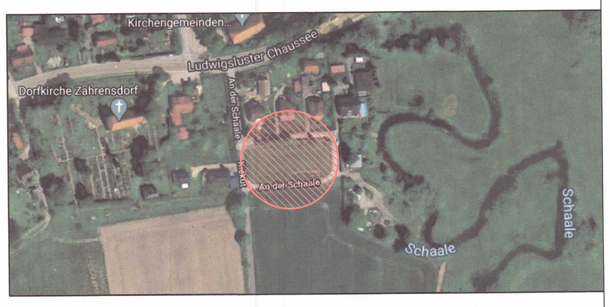
10. Der Beschuss des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung, sowie die Internetadresse der Gemeinde www.amtboizenburgland.de/Amt&Gemeinden/ Neu Gülze/ Bauleitplanung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 18.01.2022 bis 31.02.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 KV (Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) wurde ebenfalls hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung An der Schaale für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrensdorf", ist am 01.02.2022 in Kraft getreten.

Neu Gülze, den 08.02.2022

Der Bürgermeister
- Frank Ahlers-

11. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 ist am 13.06.2022 nach § 5 Abs. 4 KV (Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) angezeigt worden.



Planaufsteller:	Gemeinde Neu Gülze — 1. Ausfertigung (1 von 5)
Planverfasser:	BCS GmbH Paradeplatz 3 24768 Rendsburg
Bauvorhaben:	Bebauungsplan Nr. 4 Gemeinde Neu Gülze
Planbeschreibung:	SATZUNG - AUSFERTIGUNG

	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	7036-20
gezeichnet	Schulz	16.12.2021	1 : 500		
geprüft			1 :	Plan.Nr.	BPL.01
gesehen			1 :		

24768 Rendsburg — Paradeplatz 3
25980 Keitum — Bahnhofstraße 37
21481 Lauenburg — Elbkamp 8
23562 Lübeck — Maria-Goeppert-Straße 1
Fon +49 43 31 70 90 0
Fax +49 43 31 70 90 29
Web www.bcsg.de
Mail rendsburg@bcsg.de
BCS GMBH BUILDING COMPLETE SOLUTIONS