

Satzung der Gemeinde Seehof über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach § 13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis und im Internet unter <https://www.luetzow-luebtorf.de>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof nach § 13a BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Lützow-Lübtorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter <https://www.luetzow-luebtorf.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Seehof,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Seehof,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Schwerin,

Siegelabdruck öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigelegten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Seehof,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebtorf.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Seehof,

Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

Es gelten 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 Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Seehof über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Ein- und Ausfahrtbereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen Bäume Sträucher
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung Bäume
- Anpflanzen Bäume

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der 3. Änderung
- Anforderungen an die Gestaltung**
- KWD Krüppelwalmdach
FD Flachdach
SD Satteldach
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Wohn-/Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen
- 16/90 Flurstücksnummer
- Bemaßung
- unterirdische Leitungen
- Abwasserpumpstation
- Hydrant
- Alleebaum

NUTZUNGSSCHABLONE

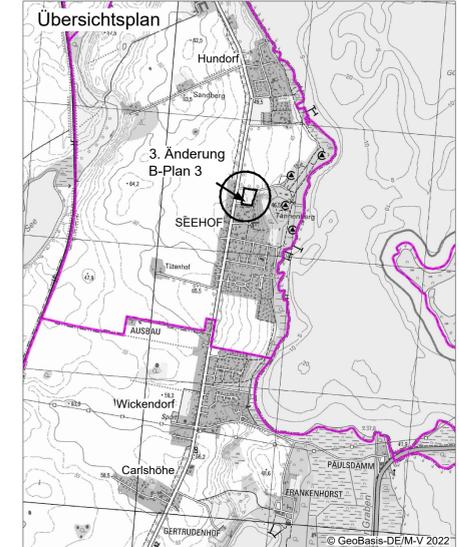
- MI Grundflächenzahl
0,6 Gebietscharakter
I nur Einzelhäuser zulässig
FH 9,5m SD, KWD, FD Dachform
Firsthöhe als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TEIL B - TEXT

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen (3. Maßnahmen zum Bodenschutz, 4. Immissionsschutz) und Hinweise (Allgemeine Hinweise, Artenschutzrechtliche Hinweise) des TEIL B - TEXT des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof i.d.F. der 2. Änderung gelten unverändert fort. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes, den Geltungsbereich der 3. Änderung betreffend, werden vollständig durch die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzt. In Ergänzung der PLANZEICHNUNG - TEIL A wird für den Bereich der 3. Änderung Folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports zwischen der Straße Am Zeltplatz und der straßenseitigen Baugrenze sowie deren Verlängerung bis zu der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig.
 - Bauweise**
Es gilt die offene Bauweise.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (hier Straße Am Zeltplatz), gemessen in der Fassadenmitte.
Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
 - Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Stellplätze**
Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Alle für die gewerbliche Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche zu schaffen.
 - Grünflächen**
 - Die öffentliche Grünfläche O2 ist als Rasenfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Es sind 14 Stk. einheimische Bäume entsprechend Pflanzliste, die sich aus anderen Festsetzungen ergeben, in einem Abstand von ca. 7-8 m anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 - In der öffentlichen Grünfläche O1 sind einheimische Bäume und Sträucher entsprechend Pflanzliste in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 5 m² heckartig anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bestandsgehölze können erhalten und als Bilanzanteil angerechnet werden.
 - Die öffentliche Grünfläche O3 ist als Rasenfläche landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Es sind 9 Bäume, die sich aus anderen Festsetzungen ergeben, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abweichend von der Pflanzliste sind zusätzlich auch Obstgehölze (Baum-Hochstamm) zulässig.
 - Als Baumpflanzungsmaßnahmen (von insgesamt 45 Stk.) zum Ausgleich an der Straße Am Zeltplatz sind 23 Bäume dem verbleibenden Grundstück des Mischgebietes zugeordnet. Es sind 14 Stk. im gehwegbegleitenden Streifen in der öffentlichen Grünfläche O2 und 9 Stk. in der öffentlichen Grünfläche O3 zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Pflanzliste**
Bäume, Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang:

Winterlinde	-	Tillia cordata	Sträucher, Höhe 60-100 cm:
Stieleiche	-	Quercus robur	Hasel
Wildapfel	-	Malus silvestris	Hartriegel
Feldahorn	-	Acer campestre	Weißdorn
Eberesche	-	Sorbus aucuparia	Cornus alba
			Crataegus monogyna
			Prunus spinosa
			Lonicera xylosteum
			Rhamnus frangula
			Pfaffenhütchen
			Euonymus europaeus
			Hundsrose
			Rosa canina
			Schwarzer Holunder
			Sambucus nigra
			Schneeball
			Viburnum opulus



genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Januar 2023
Planungsstand	Datum

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Seehof

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Bauvermessung & Mediner, Nording 15 A, 19073 Wismar/Strand bei Schwerin, Flur: 1, Flurstück: 16/90, Lage: Lagesystem: ETRS 89, Höhen: Höhenystem: DHHN 92, schwarze@vermessung-bn.de

Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegelgäß 3, 19027 Schwerin, info@buero-sul.de, www.buero-sul.de

Maßstab: 1 : 1000