

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 22.09.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Schwarz 22.09.2022

Stempel: Amt für Regionalentwicklung und Statistik
Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stempel: Stadt Dömitz
Stempel: Segelabdruck

2. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Dömitz, 22.09.2022

Stempel: Stadt Dömitz
Stempel: Segelabdruck

Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.2022, Az. 3.P.2022.001, mit Hinweisen - erteilt.

4. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausfertigt.

Dömitz, 22.09.2022

Stempel: Stadt Dömitz
Stempel: Segelabdruck

Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amts-KURIER Nr. 62 am 22.09.2022 und auf der Website des Amtes Dömitz-Mailbox <https://www.amtboemitz-mailbox.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. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dömitz, 22.09.2022

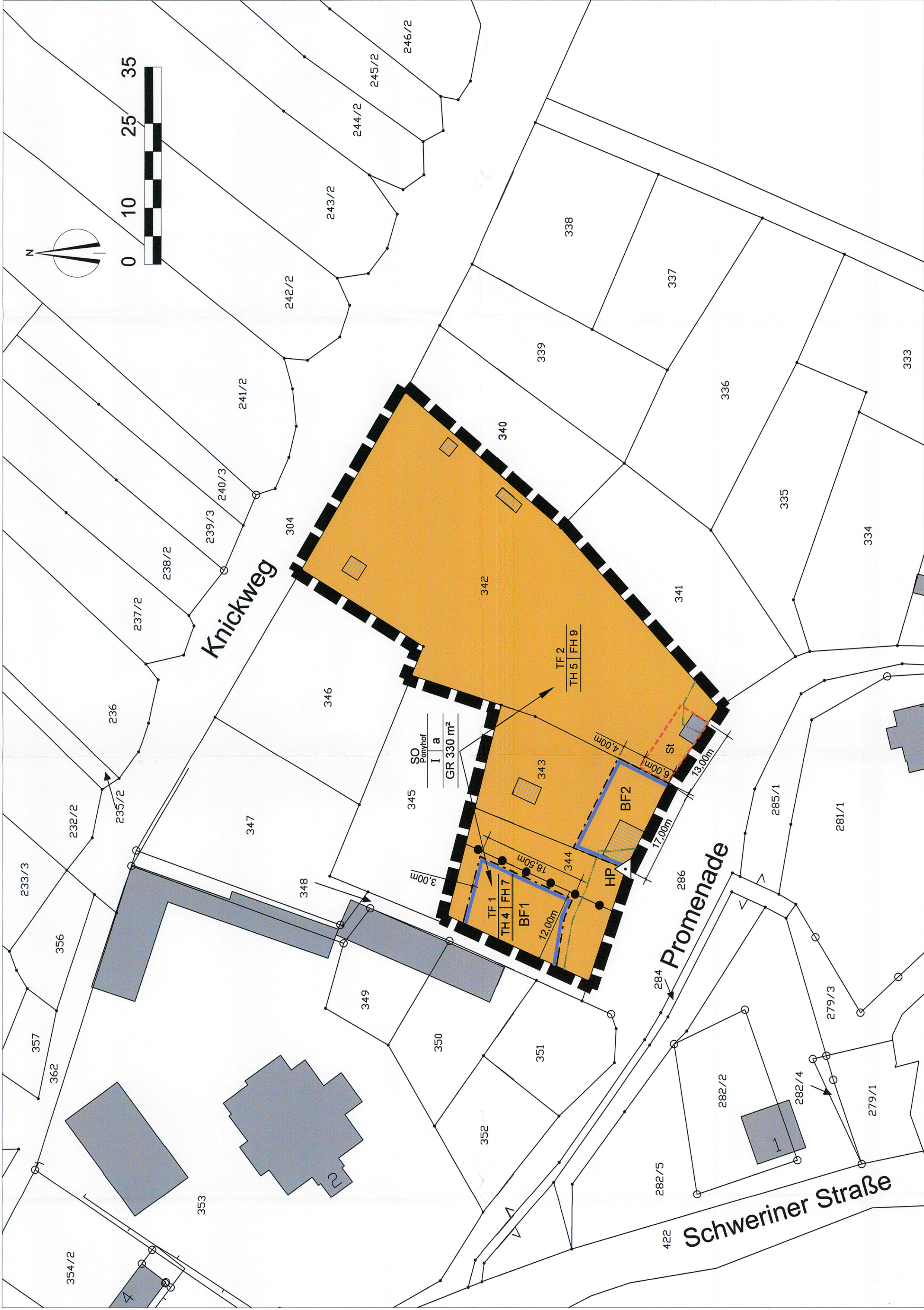
Stempel: Stadt Dömitz
Stempel: Segelabdruck

Der Bürgermeister

Präambel

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 38), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO	Ponyhof
Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GR 330 m²	Grundfläche mit Flächenangabe
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9 m	Firsthöhe als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)	a abweichende Bauweise Baugrenze

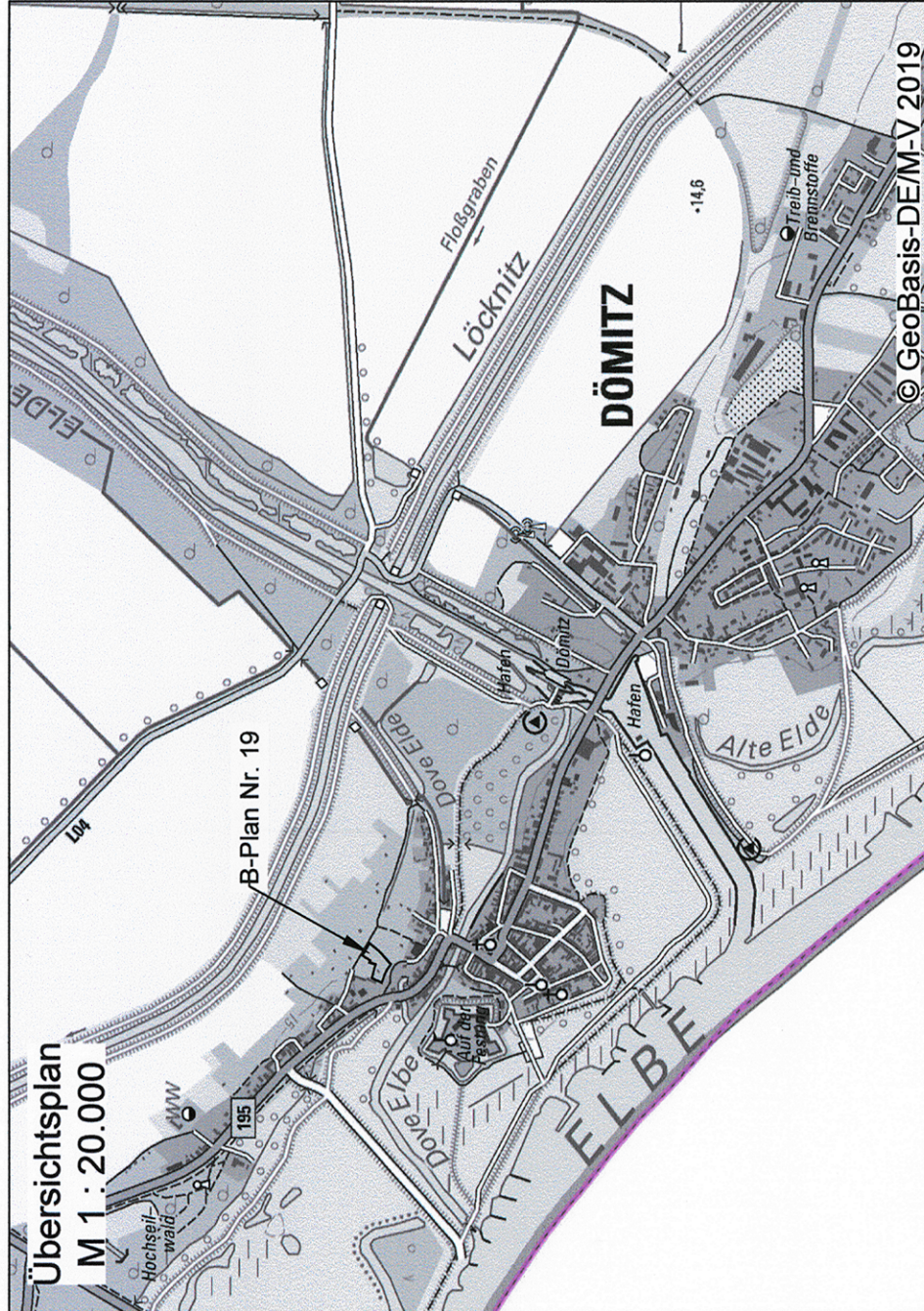
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 4 BauNVO)	Stellplätze	Höhenbezugspunkt
			St	△ HP

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebauwerke nach ALK	Gebäude ergänzt nach Luftbild © GeoBasis-DE/M-V 2019	Flurstücksgrenzen	Flurstücksnummer	Traufkante Bäume	Bemalung	Baufeld	NUTZUNGSSCHABLONEN
			343				SO Ponyhof - Gebietscharakter I a - Bauweise GR 330 m² - Grundfläche TF 1 - Teilfläche TH 4 FH 7 - Firsthöhe

Übersichtsplan M 1 : 20.000



Teil B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**
 - Zweckbestimmung:
Das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ dient der Kinder- und Jugendarbeit in Verbindung mit dem Halten, der Zucht und der Pflege von Kleinpferden.
1.2 Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig sind wie:
 - Gebäude mit Verwaltungen, Aufenthalts- und Sanitärräumen sowie Gästezimmer und -wohnung
 - Heu- und Materiallager
 - Reitweise (Naturplatz)/Longierfläche
 - NachweideflächeEine Mislage ist ausschließlich innerhalb des Baufelds 2 (BF2) zulässig.
1.3 Ausnahme: zulässig ist das Halten, die Zucht und Pflege von Großpferden als untergeordnete Nutzung.
1.4 Eine Lagerung von geruchintensiven Futtermitteln wie z. B. Silage ist unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**
 - Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht zulässig.
2.2 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der Grundstücke 343 und 344 im Anschlussbereich Grundstücksstraße zwischen dem Aufwärtshaus der aufstehenden Gebäudewand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.
2.3 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Sonnenseile, Antennen- oder Solar-/Photovoltaik-anlagen ist zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**
 - Innenhalb des sonstigen Sondergebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, darf:
 - auf der Teilfläche 1 (TF 1) an die seitlichen Grundstücksgrenzen, Grundstücksgrenzen
 - herangebaut werden.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Die Verkehrsflächen und sonstigen Freiflächen sind unbefestigt anzulegen und zu erhalten. Ein Ausbau in teildurchlässiger Bauweise als Schotterrasen oder sandgeschüttete Schotterdecke ist zulässig.
4.2 Die Ersatzpflanzung für die Beeinträchtigung von Bäumen ist mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (hier: Betula pendula, Tilia cordata oder Quercus robur) in der Qualität Hochstamm 3x, verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm im Pflanzungsbereich auszuführen und auf Dauer zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen.
4.3 Die Obstbäume innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen wie eine stabile Einzäunung des Stammes und der stammnahen Wurzelbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Pferdehaltung zu sichern.
4.4 Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist innerhalb des Sondergebietes zu gewährleisten.
4.5 Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist die Durdlinge mit einem Rand und einem Abfluss mit abflussloser Grube oder alternativ mit einer Überdachung mit Überstand zu versehen.

- Zuordnungstestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

5.1 Vom genehmigten Ökotopt 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 - "Krautwald Vier am Elbharg" werden 2.266 KFA von Gesamt 570.267 KFA (m²) dem Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz zugeordnet und über Vertrag abgeteilt.

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

6.1 Die der Pferdehaltung sowie dem Reiten und Longieren dienende Flächen sind gegenüber den an das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ angrenzenden Grundstücken mit einem durchgehenden Weide-/Wildzaun von mindestens 1,10 m Höhe über der anstehenden Geländeoberkante einzufrieden. Tore sind zulässig.
Der Zaun ist an der Innenseite durch Elektrodrähte/Weidelitzen zu ergänzen.

Bei der Haltung von Großpferden im Sondergebiet ist die Höhe des obersten Elektrodrahtes/der obersten Weidelitze oder die Höhe des äußeren Zauns auf mindestens 1,40 m über der anstehenden Geländeoberkante anzupassen.
Die Begründung sowie blickdichte Ausgestaltung der Einfriedungen sind zulässig.

Hinweise

Artenschutz

- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.
2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar statthaft.
3 Slangen des Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei festzustellen, ist als Verdachtsgebiet zu behandeln. Bei der Baufeldfreimachung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefährliche Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen.
- Als vorbeugende Maßnahme für Brutvogelarten ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar Vegetationsmaßnahmen vorzusehen.

Baumschutz

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Baumaßnahmen sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz (DIN 18920; RAS-LP 4) auf Baustellen zu berücksichtigen. Bauliche Eingriffe wie Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich (Wurzelbereich) der geschützten Bäume sind unzulässig. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Hochwasserschutz

- Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwasser potentiell gefährdeten Gebiet (Überschwemmungsgebiet Polder Wischblenk). Dieser Winterpolder ist gegen das distrale Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 1983 mit einer Höhe von 17,35 m NNH am Pegel Dömitz geschützt. Bei Versagen der Deiche oder höheren Wasserständen der Elbe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Baugrundstück ggf. überschnitten wird. Das Risiko ist durch den Bau von Hochwasserschutzmaßnahmen zu mindern. Die Hochwasser-schutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

rechtswirksam:	22. Februar 2021
Entwurf:	August 2020
Vorentwurf:	6. Januar 2020
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" Stadt Dömitz

Kartengrundlage: Ausschnitt Aktualisierte Legende (ALK)

Gemarkung Dömitz

Flur 8

Maßstab 1 : 500