

Satzung der Gemeinde Bollewick

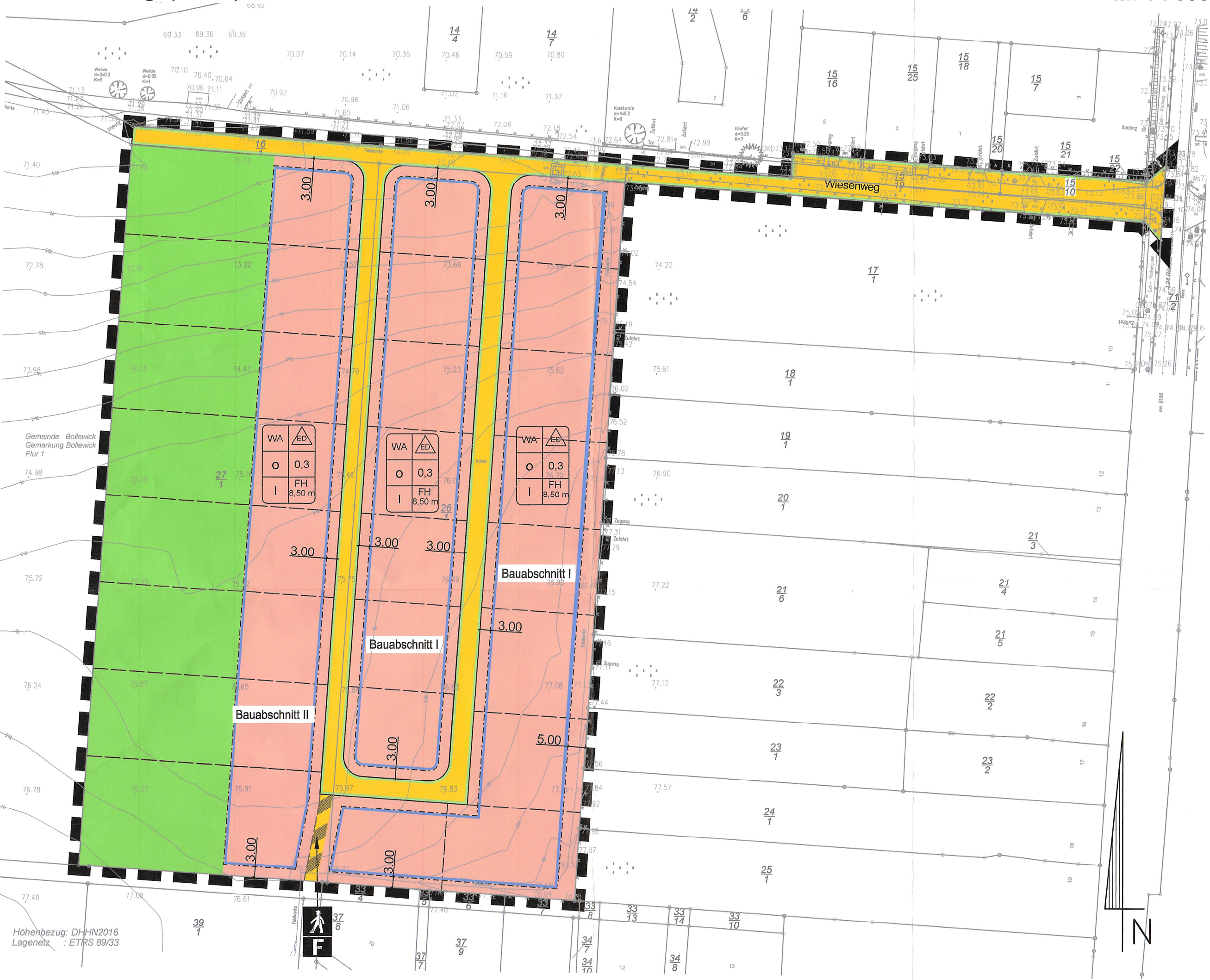
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 04 *Wohngebiet am Wiesenweg* Bollewick

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), einschließlich aller gesetzlichen Änderungen, (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27.11.2024 folgende Satzung über die den Bebauungsplan *Wohngebiet am Wiesenweg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bollewick vom 15.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Mürtzanzeiger" des Amtes Röbel/Müritz und im Internet unter www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd_Bauleitplanverfahren am 24.12.2022.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 17 Abs. 1 LPVG mit Schreiben vom 11.01.2023 beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 11.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Bollewick hat in ihrer Sitzung am 15.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 im Rathaus des Amtes Röbel/Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz, sowie auf der Internetseite des Amtes Röbel/Müritz unter www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd_Bauleitplanverfahren während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am 24.12.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Mürtzanzeiger" des Amtes Röbel/Müritz und im Internet unter www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd_Bauleitplanverfahren ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bollewick, den 28.02.2025
Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Bollewick hat die vorgeschriebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 13.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung Bollewick hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 31.07.2023 bis zum 01.09.2023 im Rathaus des Amtes Röbel/Müritz, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz während der Dienstzeiten sowie auf der Internetseite des Amtes Röbel/Müritz unter www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd_Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am 22.07.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Mürtzanzeiger" des Amtes Röbel/Müritz und im Internet unter www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd_Bauleitplanverfahren ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bollewick, den 28.02.2025
Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Bollewick hat die erneut vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 14.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) wurde am 27.11.2024 von der Gemeindevertretung Bollewick als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.11.2024 gebilligt.

Bollewick, den 28.02.2025
Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 28.02.2025 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Die lagegerichtete Darstellung des Grenzpunktes wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagegerichtete Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Röbel den 28.02.2025
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,30	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß 1 Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FH 8,50 m	maximale Firsthöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	Feuerwehrezufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

—	Böschung	—	bestehender Laubbaum
—	bestehende Höhen über DHHN92	—	bestehender Nadelbaum
—	bestehende Gebäude	—	bestehende Hecke
—	bestehende Flurstücksgrenze	—	bestehender Zaun
—	geplante Flurstücksgrenze	—	bestehender Trafo
—	Flurstücksbezeichnung	—	bestehender Schacht
—	Bauabschnitt I Bezeichnung des Bauabschnittes	—	bestehende Leuchte
—	5,00 Bemaßung		

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 20.04.2025 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bollewick, den 28.02.2025

Bürgermeisterin

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2025 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 28.02.2025 mit Az. bestätigt.

Bollewick, den 28.02.2025

Bürgermeisterin

Die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet am Wiesenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil B) mit der Begründung wird hiermit aufgestellt.

Bollewick, den 28.02.2025

Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.02.2025 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem "Mürtzanzeiger" des Amtes Röbel/Müritz und im Internet unter www.amt-roebel-mueritz.de/Lfd_Bauleitplanverfahren bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungssanktionen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages 28.02.2025 in Kraft.

Bollewick, den 28.02.2025

Bürgermeisterin

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ferienwohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
§ 13a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Je Hauseinheit in dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

nur max. 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 750 m² festgesetzt. Diese Festlegung gilt nicht für Grundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

3. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe von max. 8,50 m, in Bezug zur mittleren Geländehöhe (DHHN2016) der zu überbauenden Fläche, nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Vermeidung der Ansiedlung von Bodenbrütern (Feldlerche)

Die ehem. Ackerfläche (Geltungsbereich) wird über die gesamte Brutzeit der Feldlerche (April bis August) ohne Bewuchs gehalten. Dies kann etwa durch regelmäßiges Grubbern erfolgen. Alternativ können auf der ehem. Ackerfläche im Abstand von 10 m zueinander Pfähle mit 3 m langem Flatterband an der Pfahlspitze aufgestellt werden, um eine Ansiedlung zu verhindern.

VM2 Kranichschutz

Um Störungen des Kranichs zu vermeiden, wird zwischen dem Feuchtgebiet im Norden und dem Plangebiet, entlang der neu entstehenden Erschließungsstraße "Am Wiesenweg" (mindestens auf der Länge der Wohnbaufläche), ein Sichtschutz, z. B. durch eine dichte Gehölzpflanzung oder eine technische bauliche Anlage etabliert. Die Arbeiten dazu werden nicht während der Horstbesatzung durchgeführt, d. h. im Herbst und Winter.

VM3 Vermeidung der Einwanderung von Amphibien und Reptilien

Am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ist während der Erschließungsmaßnahmen ein Amphibienschutzzaun aufzustellen, um die Einwanderung von Amphibien zu vermeiden. Während der Hauptwanderungszeiten (Mitte Februar bis Ende Mai) werden im Plangebiet zudem keine Baugruben oder Schächte angelegt oder die Bauparzelle wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt.

VM4 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibies-Ausstiegshilfe, Amphibiensleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.

VM5 Minimierung von Lichtemissionen

Bei Neuanlagen sollen die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß minimiert und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet. Beleuchtungen sollten so gering wie möglich gehalten werden. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind abzulehnen - Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht: Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden
- Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten
- Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

VM6 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen

Bei Neubauten soll reflexionsarmes Glas verwendet werden, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

CEF1 Ersatzhabitate für die Feldlerche und Greifvögel wie Mäusebussard und Rotmilan

Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Artenschutzfachbeitrages.

Anlage von Ackerstreifen oder Parzellen durch Selbstbegrünung - Ackerbrache

Anlage von Ackerstreifen oder -flächen durch dünne Einsaat mit geeignetem Saatgut. In den meisten Fällen sind selbstbegrünende Brachen, Einsaaten vorzuziehen. Es besteht die Gefahr, eine für Bodenbrüter wie die Feldlerche zu dichte Vegetationsdecke auszubilden. Dichtwüchsige Bestände (z. B. dichte Brachen mit Luzerne) sind für die Feldlerche ungeeignet. Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand; auch als fällige Maßnahme möglich.

6. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

6.1 Dächer

6.1.1 Für Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 55° zulässig.

6.1.2 Die Ziffer 6.1.1 gilt nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

6.1.3 Es ist nur eine harte Bedachung in rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig.

6.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Hinweise:

Bauabschnitte

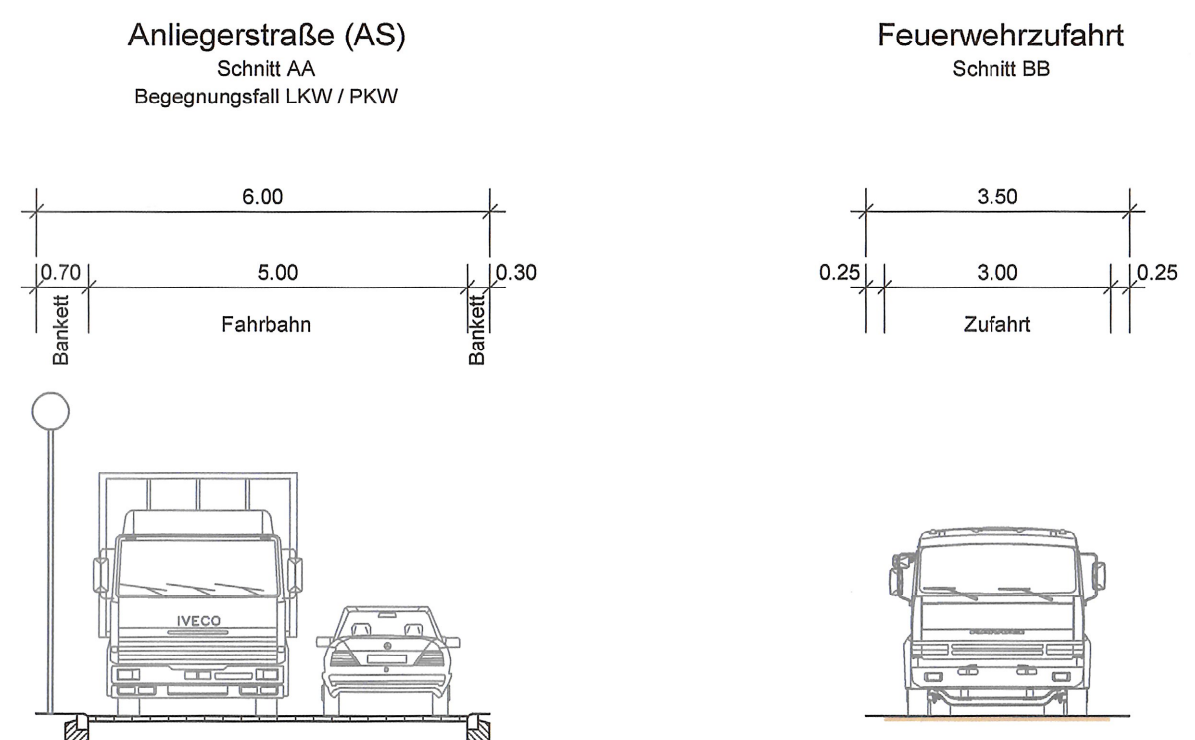
Der II. Bauabschnitt kann erst begonnen werden, wenn der I. Bauabschnitt bereits nachvollziehbar entwickelt wurde.

Ökologische Baubegleitung

Durch den Vorhabenträger hat eine bodenkundliche Baubegleitung zu erfolgen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist mit der Anzeige des Baubeginns dem Landkreis vorzulegen.

Straßenquerschnitte:

M: 1 : 100



Übersichtskarten

M: 1 : 10.000



- ABSCHRIFT -

Ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbb
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 - Fax: -10
ign+architekten
ingenieure

Waren (Müritz), November 2023

Satzung der
Gemeinde
Bollewick
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den Bebauungsplan Nr. 04
Wohngebiet am Wiesenweg
Bollewick