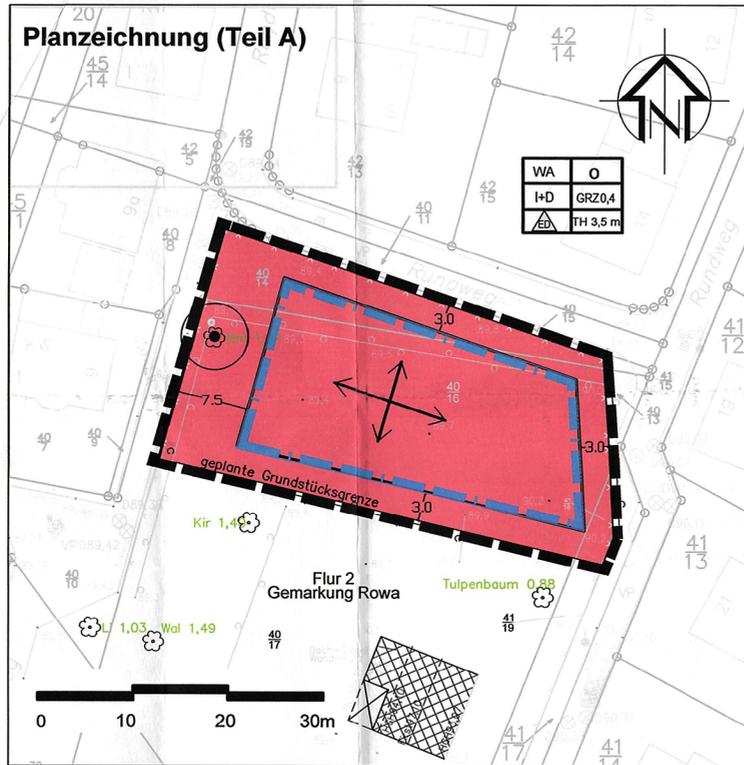


Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West"

(B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Holldorf am xx.xx.2020 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches)**
■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,4 Grundflächenzahl
 I+D Zahl der Vollgeschosse mit Dachgeschoss
 TH 3,5m Traufhöhe über Bezugspunkt nach 2.2 textliche Festsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
○ offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
+ Stellung baulicher Anlagen- Firstrichtung
- Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme § 6 BauGB**
○ geschützter Baum - nach § 18 NatSchAG MV

Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.
 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Traufhöhe angegeben. Als Traufhöhe gilt das Maß der Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung.
 Bezugspunkt: Oberkante der Mitte der Straße vor der Mitte des Gebäudes.
 - Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf 2 Wohnungen festgesetzt.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

- Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschlag, rot / rotbraunes bzw. goldgelbes Mauerwerk, Verblendmauerwerk.
- Dächer: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von >30° als Sattel-, oder Krüppelwalmdach. (Nicht zulässig sind: Pultdach, Flachdach) Die Dachdeckung ist nur in Hartdeckung, in den Farben rot/rotbraun, bis braun und anthrazit zulässig. Zulässig sind nur unglasierte Dachsteine oder Ziegel. Dachaufbauten sind als Gauben in einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig.
- Sockelhöhe: Zulässig ist eine Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über Niveau der Straßenachse vor der Mitte des Gebäudes.
- Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden. Gas- oder Ölbehälter sind so anzuordnen, dass sie im Straßenraum nicht sichtbar werden.
- Vorgärten: Stellplätze sind in Vorgärten nicht zulässig. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Grundstückszufahrten: Zufahrtsstraßen zu Garagen oder Stellplätzen sind nur mit Rasenfugensteinen oder Pflasterfahstreifen in einer Rasenfläche minimal zu befestigen.
- Einfriedung: Öffentliche Straßen sind nur in einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Maschendraht im Zusammenhang mit standortgerechten Hecken zulässig. Frei wachsende und geschnittene Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Weg dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holldorf haben am 04.02.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB gefasst. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 2 Nr. 2, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 a BauGB abgesehen wird. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Stargarder Zeitung".

Holldorf, den 05.08.21 Bürgermeister

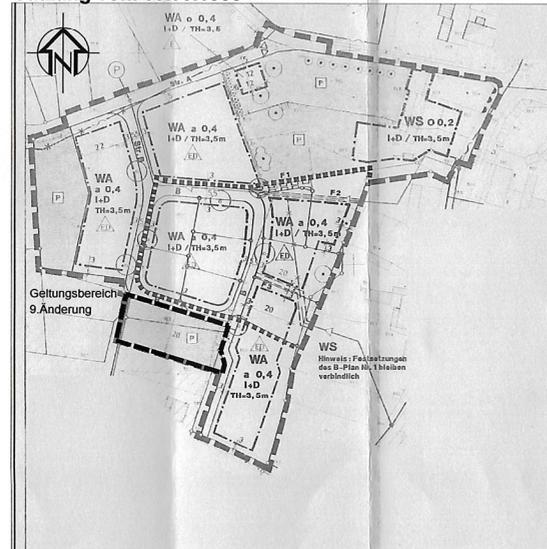
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Holldorf, den 05.08.2021 Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2020 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Holldorf, den 05.08.21 Bürgermeister

Lage des Geltungsbereiches in der rechtskräftigen Satzung vom 03.06.1999



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-Zeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 in der derzeit geltenden Fassung

Kartengrundlage

Lageplan des Vermessungsbüros Seehase, Wiesenstraße 15, 17036 Neubrandenburg
 Tel.: (0395) 7076793, Fax.: (0395) 7076798 von 06/2020
 Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug; DHHN 2016

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist nach Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Denkmalschutzbehörde über die Ausnahme.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAlG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Bauzeitenregelung: Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.

- Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-west", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2020 bis zum 14.01.2021 nach § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.10.2020 sowie am 28.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Holldorf, den 05.08.21 Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2, S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 S.1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Holldorf, den 05.08.21 Bürgermeister

- Der katastermäßige 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.

Neubrandenburg, den 29.02.2021 Bürgermeister

Siegel
 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
 Kataster- und Vermessungsamt

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.2021, AZ: 16.89/2021, erteilt.

Holldorf, den 05.08.21 Bürgermeister

- Die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Rowa-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 15.03.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2021 gebilligt.

Holldorf, den 05.08.21 Bürgermeister

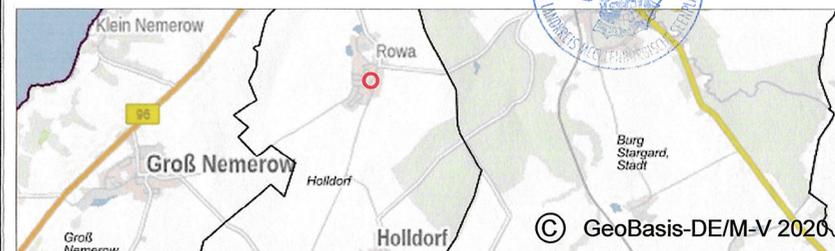
- Die Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Holldorf, den 05.08.21 Bürgermeister

- Die Bekanntmachung der Genehmigung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Genehmigung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 28.08.2021 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf ist mit Ablauf des 28.08.2021 in Kraft getreten.

Holldorf, den 31.08.2021 Bürgermeister



Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" - Bereich Rundweg
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Gemarkung: Rowa, Flur: 2, Flurstücke: 40/14, 40/16 und 41/18

Planungsstand: Entwurf Februar 2021

Maßstab im Original 1 : 500