

Gemeinde Wulkenzin, Landkreis Mecklenburg Strelitz

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	Bestimmung
WR	Reines Wohngebiet (WR) § 9/1/1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*) § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z. B. 0,3 § 16/2/1 BauNVO
①	Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16/2/2 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16/2/3 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
o	Baugrenze § 23/2 BauNVO
o	offene Bauweise § 22/2 BauNVO
△	nur Einzeihausbebauung zulässig
△	Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
△	Reihen-, Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
Verkehrsflächen	§ 9/1/11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
—	Zweckbestimmung
P	Parkplatz
F	Fußweg
H	Bushalte- / Buswendepunkt
F/R	Fuß- / Radweg
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9/1/12 BauGB
—	Fläche für Versorgungsanlagen
○	Gasdruckregelanlage
Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
—	öffentliche Grünflächen
—	Zweckbestimmung
Sp	Sport- und Spielwiese
G	Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen (Wegen, Bänke, Gehsteig, straßenbegleitende Parkplätze)
W	Wiese, naturreisend
P	private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft § 9/1/18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9/1/25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen § 9/7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfahrrichtung

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Entwurf bzw. Vorkehrungen durch entsprechende Anordnung schutzwürdiger Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche und Schalldämmmaß nach DIN 4109

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnr.

Gebäudebestand ergänzt nach örtlicher Begehung (Hauptgebäude), nicht eingemessen

Sichtdreieck

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des § 85 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M - V 2006 S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wulkenzin vom 07.07.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nachfolgend aufgeführte nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA und WA* ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe
 - 5 - Tankstellen
 - Ausnahmsweise zulässig sind nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, Gästehotels, Gästehäuser, Ferienapartment und Ferienhäuser.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässig:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Das Sonstige Sondergebiet SO "Wasserwirtschaftliche Anlagen" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Auffangen und Ableiten von Abwässern; hier Regenwasser.
 - Zulässig sind:
 - Auffang- und Rückhaltebecken sowie Teiche
 - sonstige technische Geräte und Anlagen zur Betreuung der Abwasserabteilung.
- Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und Lärchen eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.
 - Die privaten Grünflächen auf dem Grundstück dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindungen (§ 14 Abs. 3 a u. § 9 Abs. 14 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Der in der Planzeichnung umgrenzte Bereich südlich der B 192 ist flächendeckend dicht mit Gehölzen, Laub- und Nadelbäumen zu bepflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Gatscher Damm" sind beidseitig der Fahrbahn Pflanzstreifen anzulegen, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Als Straßenbaum sind ebenfalls durchgehend in Reihe Linden anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Ahorntstraße" sind einseitig Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Straßenbaum sind durchgehend in Reihe Ahornbäume anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Vogelbeerenstraße" sind beidseitig Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Im Windsbereich der stichförmig angelegten Wohnwege sind mit mindestens 2 Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Die Straßen-, Rad- und Gehbahnen sind in Pflastermaterial herzustellen. Fahrbahnen mit Schwarzdecke sind nur am Gatscher Damm und in der Ahorntstraße zulässig.
 - Park- und Stellplätze sind in Pflastermaterial herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)

1. Dächer Hauptgebäude

1.1 Im WA und WR sind nur folgende Arten des Satteldaches zulässig: Giebel- und Krüppelwalddächer; in WA und MI sind darüber hinaus außerdem Walmdächer zulässig.

1.2 Im WA und WR sind Dachneigungen von 30° bis 48° zulässig; im WA* und MI von 27° bis 48°.

1.3 Zulässig sind Pfannen- und Biberschwanzdachdeckungen in den Farben rot und rotbraun, braun, erdfarbt oder grau.

1.4 Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

2. Fassaden Hauptgebäude

2.1 Im WA und WR ist nur Verblendsmearwerk zulässig; Teilflächen bis 25% der Gesamtansicht sind in Holz und bis zu 10% der Gesamtansicht in Putz zulässig.

2.2 Im WA* und MI sind Putzfassaden zulässig sowie Varianten in Putz, Holz und / oder Verblendsmearwerk.

2.3 Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

3. Höhenlage Hauptgebäude

3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen max. 0,5 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe liegen.

4. Nebenanlagen

4.1 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Nebenanlagen nicht zulässig:

- Gasbehälter, sofern sie in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken
- Windkannalanlagen
- Antennenanlagen, sofern sie in öffentliche Straßenbereiche hineinwirken
- freistehende Werbeanlagen

Im WR sind außerdem Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung nicht zulässig.

5. Zahl der Stellplätze

5.1 Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.

6. Einfriedungen

6.1 Bei Einfriedungen der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen:

- Hecken
- Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m
- Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe
- Maschendrahtzäune bis max. 0,8 m mit straßenseitiger Heckenpflanzung
- Friesenwälle

6.2 Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen müssen von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum mindestens einen Abstand von 25 cm haben.

7. Ordnungswidrigkeiten

7.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer:

- die Dächer der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 - 1.4 ausführt
- die Fassaden der Hauptgebäude nicht wie in Punkt 2.1 - 2.3 gestaltet
- die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 3.1 anordnet
- beim Bau von Nebenanlagen Punkt 4.1 nicht beachtet
- nicht mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachweist
- Einfriedungen nicht wie in Punkt 6.1 und 6.2 vorgegeben vornimmt.

7.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

HINWEISE

1. Vor der Planung weiterer Bebauungen ist eine Neuberechnung der hydraulischen Bedingungen für das Regenwassersystem erforderlich.

2. Im Ergebnis der hydraulischen Berechnung sind gegebenenfalls zusätzliche Rückhalteanlagen auf den Grundstücken bzw. im vorhandenen Regenwassersystem notwendig.

3. Die entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.

4. Im Quartier Gatscher Damm - Ahorntstraße - Rosenberg und in MI-Gebiet in Nachbarschaft der B192 östlich des Gatscher Damms sind die gesamten Anschlüsse für die Regenwasserabteilung mit der Tolensdorfer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB mbH) abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. In den darauf folgenden Jahren wurden Änderungen beschlossen. Die 1. Änderung ist nicht bestandskräftig geworden.

Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass zur Schaffung der Rechtsklarheit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.

Wulkenzin, 21.08.2007 Bürgermeisterin

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

Wulkenzin, 03.04.2008 Bürgermeisterin

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 06.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Baukollatium genehmigt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

Wulkenzin, 03.04.2008 Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Baukollatium haben in der Zeit vom 07.07.2008 bis zum 12.02.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2008 erstlich bekannt gemacht worden.

Wulkenzin, 13.02.2008 Bürgermeisterin

5. Der Entwurf hat nach der öffentlichen Auslegung zur öffentlichen Beteiligung. Die Gemeindevertretung hat am 15.04.2008 den überarbeiteten Entwurf genehmigt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt; die Auslegung soll vorzuzugig erfolgen.

Der überarbeitete Entwurf hat vom 07.07.2008 bis zum 07.07.2009 erneut öffentlich ausliegen; die betroffenen Behörden sind erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Wulkenzin, 18.07.2008 Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, 21.07.2008 Kataster & Vermessung

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.07.2009 geprüft.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.07.2009 von der Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen. Die Begründung zum Baukollatium wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.2009 genehmigt.

Wulkenzin, 20.07.2009 Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

Wulkenzin, 20.07.2009 Bürgermeisterin

9. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 18.08.09 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Wulkenzin.

Die Satzung ist am Ablauf des 18.08.09 in Kraft getreten.

Wulkenzin, 24.08.2009 Bürgermeisterin



Projekt: GEMEINDE WULKENZIN
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Wulkenzin
Amt Wulkenzin
Dorfstraße 36
17039 Neuendorf

Plan: Plan zur Satzung über die 1. Änderung

20070705 | DWG | überarb_Entwurf.dwg (Plankonzept 1000) Dipl.-Ing. R. Niefeld

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten - stadtplanner - beratende Ingenieure

August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: Satzung

Datum: 07.07.2009

Maßstab: 1:1000