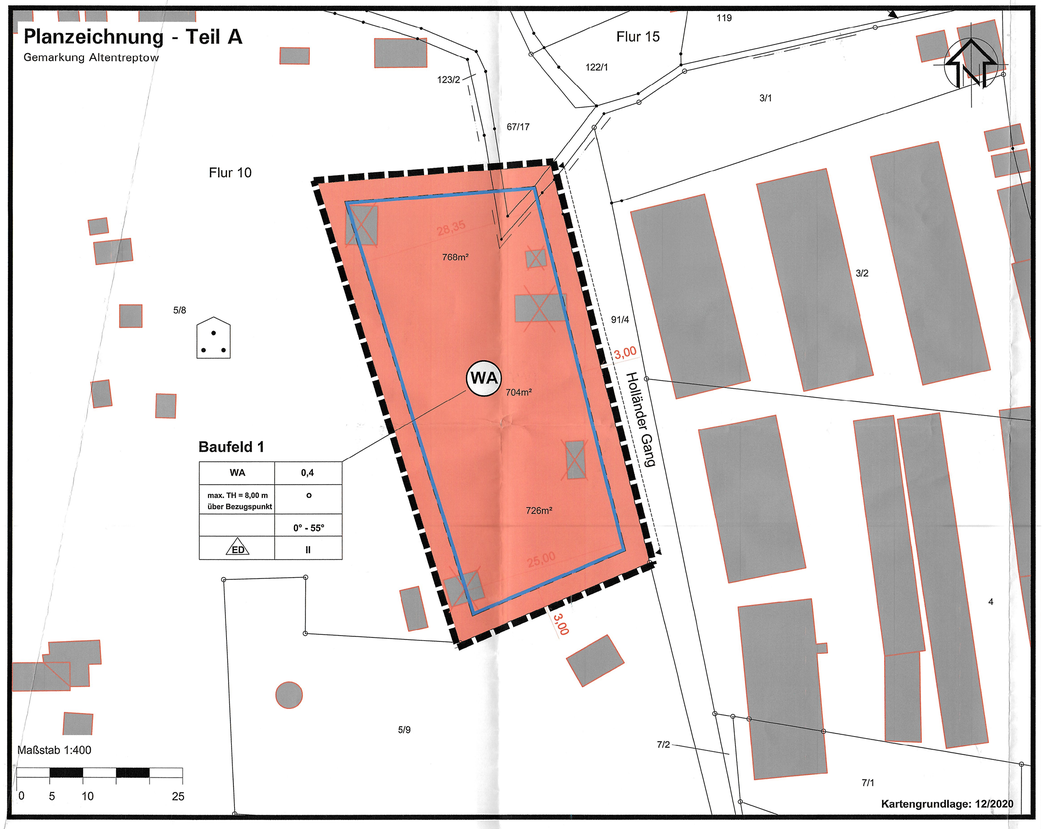
SATZUNG DER STADT Altentreptow

über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Altentreptow vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Baufeld 1

WA	0,4
max. TH = 8,00 m über Bezugspunkt	o
	0° - 55°
ED	II

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

1.1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

1.1.3.1 Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

1.1.3.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92).

1.1.3.3 Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. (§20 BauNVO)

1.2 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.2.1 überbaubare Grundstücksfläche

1.2.1.1 Es sind außerhalb des Baufeldes zwischen der Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

1.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Mutterboden ist zu schützen. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, ist er abzuschieben, zwischenzulagern und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden. Eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen ist zu vermeiden. Eine Zwischenlagerung darf nur in geeigneten Bodendeponien durchgeführt werden.

Die Regenwasserversickerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu realisieren.

Die Anlage von Schottergärten zu unterlassen.

1.4 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.4.1 Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 0 - 55 ° festgesetzt.

2. Hinweise

2.1. Kartengrundlage
Kataster & Vermessungsamt Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN). Stand des Katasterauszugs: 07.12.2020

2.2 Bodendenkmalpflege
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
FD	Flachdach	
max. TH	max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt	
0° - 55°	Dachneigungswinkel	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

2. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Einfahrtbereich

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

5. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäude , Bestand
- Gebäude, Abriss
- 5/8 — Flurstücksgrenze mit -nummer
- 20 — Maßkette / Bemaßung, Angaben in Meter
- 726m² — Parzellierungsvorschlag mit Grundstücksfläche

Nutzungsschablone allgemeines Wohngebiet (WA)

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Brachfläche; nördlich anschließend: Doppelhäuser
im Süden: wasserwirtschaftliche Anlage (Pumpwerk), südlich anschließend: Einfamilienhäuser
im Osten: Holländer Gang, östliche Straßenseite: Reihengaragen
im Westen: Kleingartenanlage

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2.200 m²

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V, S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) ,
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde.....** in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Altentreptow hat am 08.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Altentreptow, den 18.02.2022 — Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

Altentreptow, den 18.02.2022 — Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", die Begründung und das Umweltprotokoll wurden durch die Stadtvertretung am 23.02.2021 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung für jedermann ausgelegen und im Internet zur Verfügung gestanden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altentreptow, den 18.02.2022 — Bürgermeisterin

4. In Verbindung mit § 13a BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am 13.05.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 13.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Altentreptow, den 18.02.2022 — Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am 08.09.2021 die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altentreptow, den 18.02.2022 — Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2021 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung und das Umweltprotokoll zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 08.04.2021 gebilligt.

Altentreptow, den 18.02.2022 — Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am 11.03.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Kerpen, Jag. Torsten St.

Neubrandenburg, den 11.03.2022 — ~~Katasteramt und Vermessungsamt~~

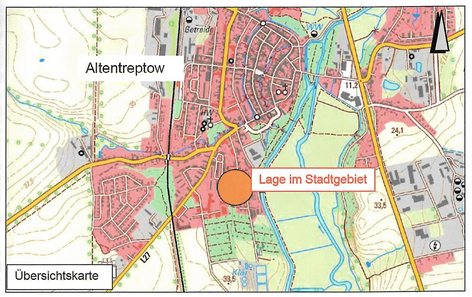
9. Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", als Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltprotokoll wird hiermit ausgefertigt.

Altentreptow, den 18.02.2022 — Bürgermeisterin

10. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" sowie der Begründung und dem Umweltprotokoll sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von zu jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.04.2022 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens und Form- vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

Altentreptow, den 11.04.2022 — Bürgermeisterin



Quelle: GAIA M-V, 14.09.2020

SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

Gemarkung Altentreptow — Flur 10 Flurstück 5/8 teilweise — Flur 15 Flurstücke: 123/2 teilweise, 67/17 teilweise

Auftraggeber: Stadt Altentreptow, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow

städtebauliche Planung : lutz braun architekt + stadtplaner **stadtbau**.architekten nb, Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg, Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:400 (Blattgröße 985 x 845 mm) | Datum: 18.01.2022