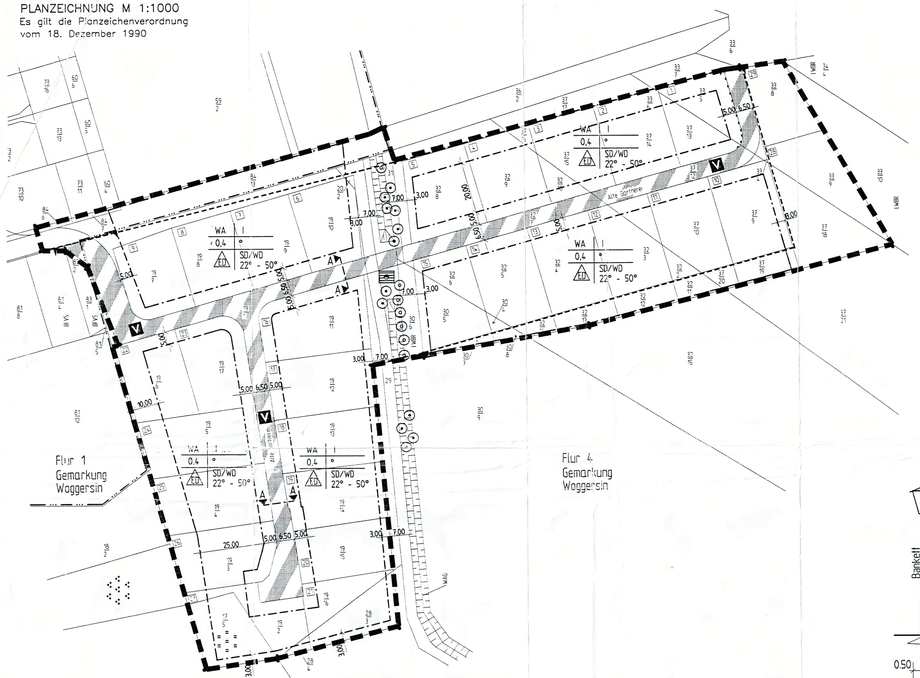
Satzung der Gemeinde Woggersin über die 1. Änderung des Vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBL. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBL. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (BGBL. I S. 194),wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Woggersin vom 01. Oktober 2008 die 1. Änderung der Satzung über den vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei" in Woggersin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Teil B) Text, erlassen:

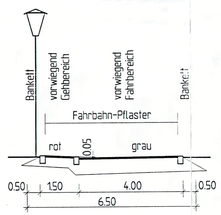
Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEIL A

PLANZEICHNUNG M 1:1000
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990



Straßenquerschnitt
Schnitt A–A
Mischverkehr
(verkehrsberuhigter Bereich)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Nachrichten des Amtes Neverin" am 20.10.07 erfolgt.
   Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 27.06.2007 wurde ein Entwurf zur 1. Änderung erorbeitet.
   Dieser Entwurf wurde am 28.11.2007 gebilligt, zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden bestimmt.
   Im Rahmen der Abwägung am 16.04.2008 wurden weitere Änderungen beschlossen und die 1. Änderung neu bearbeitet.
   Woggersin, den 16.04.2008 Siegel Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) am 03.01.2008 und 24.06.2008 beteiligt worden.
   Woggersin, den 24.06.2008 Siegel Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird.
   Woggersin, den 16.04.2008 Siegel Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2008 und 24.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Woggersin, den 24.06.2008 Siegel Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 am 28.11.2007 und 16.04.2008 den Entwurf der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Woggersin, den 16.04.2008 Siegel Bürgermeister
6. Der Entwurf der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehenen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07. Januar 2008 bis zum 12. Februar 2008 und vom 01. Juli 2008 bis zum 05. August 2008 während der Geschäftszeiten

Montag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Dienstag	7.30 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 17.30 Uhr
Mittwoch	9.00 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Donnerstag	7.30 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 16.30 Uhr
Freitag	7.30 Uhr – 12.00 Uhr	

   im Amt Neverin – Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Nachrichten Neverin" am 20.12.07 bekanntgemacht worden.
   Woggersin, den 05.08.2008 Siegel Bürgermeister
7. 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist.
   Regressansprüche können nicht abgeleitet 49
   Neubrandenburg, den 20.10.08 Unterschrift des Katasteramtes
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.04.2008 und 01.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Woggersin, den 01.10.2008 Siegel Bürgermeister
9. Die 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 01.10.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 3 wurce mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 01.10.2008 gebilligt.
   Woggersin, den 01.10.2008 Siegel Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom:
    Az.:
    mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
    Woggersin, den ..... Siegel Bürgermeister
11. Die Satzung der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
    Woggersin, den 23.10.08 Siegel Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 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 23.10.08 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Nachrichten Neverin" bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV-M/V) vom 18.02.1994 (GVOBL. M-V S. 249) hingewiesen worden.
    Woggersin, den 23.10.08 Siegel Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA – Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I – Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO Abs. 1
0,4 – Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO Abs. 1
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO Abs. 2
o – Offene Bauweise	§ 22 BauNVO Abs. 1
SD – Satteldach	
WD – Walmdach	
Baugrenze	§ 23 BauNVO Abs. 3
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
V – Planzeichenverordnung Pkt. 6.3 Verkehrsberuhigter Bereich	
Einfahrtsbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
5. Flächen für Versorgungsanlagen	
Flächen für Abwasserbeseitigung	
6. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
Anpflanzungen: Bäume	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
7. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplanes vom 01.07.1999	§ 9 Abs.7 BauGB
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
8. Angaben ohne Normcharakter	
vorhandene Böschung	
vorhandene Flurstücksgrenzen	
33/8 – Flurstücksnummer (alle Flurstücke gehören zu Flur 4 der Gemarkung Woggersin)	
1 – Parzellen Nr.	
Flurgrenze	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Bauweise	Dachform Dachneigung

TEIL B

TEXT

I. PLanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

   • Zulässig sind Wohngebäude.
   Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zugelassen.
   Entsprechend § 1 Nr. 6 Pkt. 1 Bau NVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des B–Planes.

2. Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 9 Abs.3 BauGB

   • Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzel– und Doppelhäuser zulässig.
   • Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht durch die Grundflächen von Garagen und Stellflächen überschritten werden.
   • Die Oberkante der Erdgeschossfussböden darf nicht höher als 0,50 m über der durchschnittlichen Geländenhöhe der Straße des entsprechenden Grundstückes sein.

3. Nebenanlagen

   Auf dem Grundstück sind gemäß §14 Abs. 1 Bau NVO folgende Nebenanlagen nicht zulässig:
   – Gasbehälter, sofern sie in den öffentlichen Straßen– und Gehwegbereich einwirken
   – Antennenanlagen, sofern sie in den Straßen– und Gehwegbereich einwirken
   – freistehende Werbeanlagen

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm

   In der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen ist mit einem Dauerschallpegel von 67 – 75 dB (A) zu rechnen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass der maximale Innengeräuschpegel bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

– bei Arbeitsräumen (z.B. Büro, Praxis) am Tag und bei Nacht	35 dB (A)
– bei Wohn– und Schlafräumen am Tag	35 dB (A)
bei Nacht	25 dB (A)

   (Es könnten z.B. Schallschutzfenster einschließlich gedämmter Lüftungselemente der Schallschutzklasse 6 gemäß VDI – Richtlinie 2719 eingesetzt werden.)

II. Grünordnerische Festlegungen gem. § 9(1) Nr.25 Bau GB

A Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lt.§9(1) 20 Bau GB

1. Von der Eschengruppe am Graben sind 3 Exemplare als Kopfeschen zu erhalten.
2. Entlang dem vorhandenen Graben sind Kopfweiden (Salix alba) im Abstand von 7m zu pflanzen.

B Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 Bau GB

1. Je Grundstück sind 2 einheimische Bäume (3x verpflanzt mit einem Stammumfang 12–14 cm) zu pflanzen z.B.:

Carpinus betulus	–Hainbuche,	Juglans regia	–Walnuss,
Sorbus aucuparia	–Vogelbeere,	Malus sylvestris	–Wildapfel,
Prunus avium	–Vogelkirsche,	Pyrus communis	–Wildbirne,
Betula Pendula	–Birke,	Acer campestre	–Feldahorn

2. 30 m der Grundstücksgrenze sind mit einheimischen Sträuchern zu begrünen (1 Strauch je 2 m²) z.B.:

Corylus avellana	–Haselnuss,	Salix caprea	–Salweide,
Crataegus Arten	–Weißdorn,	Sambucus nigra	–Holunder,
Euonymom europaea	–Pfaffenhütchen,	Viburnum opulus	–Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	–Liguster,		

3. In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen sind nur Sträucher bis 50 cm Höhe zulässig: z.B.

Cotoneaster horizontalis	– Kriechmispel,
Cytisus purpureus	– Purpurginster,
Ligstrum vulgare "Ladense"	– niedriger Liguster,
Pyracantha Convalaya	– Feuerdorn,
Salix purpurea nana	– Kugelweide,
Spiraea thunbergii	– Spierstrauch,
Symphoricarpos chenaultii "Hancock"	– niedrige Purpurbeere,
Stephanandra "Crispa"	– niedrige Kranzspiere

   Diese Sträucher können auch in den Vorgärten verwendet werden.

4. Je Gebäude sind 2m? Wandfläche mit Klettergehölzen zu begrünen. Pflanzen zur Wandbegrünung: z.B.

Hedera helix	– Efeu,
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	– Wilder Wein,
Euonymus fortunei in Sorten	– Kriechspindel,
Lonicera caprifolium	– Jelängerjelieber,
Polygonum aubertii	– Knöterich,
Wisteria sinensis	– Blauregen,
Kletterrosen und Clematis inSorten	

III. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs.1 LBauO M–V

Die aufgeführten gestalterischen Festlegungen gelten für den am 01.07.1999 in Kraft getretenen B – Plan und für die Erweiterungsflächen:

Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Gaubenlänge max. 1/3 der Trauflänge
Traufhöhe max. 3,50 m
Dachneigung von 22° bis 50°

Sichtflächen: Putzfläche, Klinkerfläche bzw. Kombination
Putz – Klinkerfläche
Für Außenwände ist Holz nur im Giebelbereich zulässig.

Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs.1 LBauO M–V handelt, wer
– die Dächer nicht wie im 1. Anstrich vorgegeben gestaltet
– die Sichtflächen nicht entsprechend 2. Anstrich ausführt.

Wer Ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO M–V mit einer Geldstrafe belegt werden.

Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M–V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der 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 nach Zugang der Anzeige.

2. Altablagerungen/Altstandorte
Es befindet sich im Geltungsbereich des B–Planes lt. Altastenkataster des Kreises MST nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Baustätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises MST zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Massnahmen eingeleitet werden können.

3. Verkehrsbehörde/Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum
Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betriebentsprechend §44 Abs. 1 und §45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landratsamtes MST einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

4. Wehrbereichsverwaltung Nord/Bauschutzbereich usw.
Das Plangebiet der 1. Änderung des B–Planes liegt innerhalb des Bauschutzgebietes für den militärischen Flugplatz Neubrandenburg, sowie im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen.
Sollte das Aufstellen von Baukränen notwendig sein, ist dies bei der Wehrbereichsverwaltung Nord–Militärische Luftfahrtbehörde–Hans–Böckler–Allee 16 in 30173 Hannover gesondert zu beantragen.
Beschwerden/Einsprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

5. Flughafen Neubrandenburg/Bauschutzbereich usw.
Bei o.g. Vorhaben ist der Bauschutzbereich nach §12 des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Das Baugebiet liegt außerdem in einer Nebenflugschneise, es ist mit entsprechender Lärmbelästigung zu rechnen.

Angaben über die Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBL. I S. 3316)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBL. M–V S. 12,247; GS Meckl.–Vorp. Gl. Nr. 224–2), zuletzt geändert am 22. November 2001 (GVOBL. M–V S. 438)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBL. I S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. 12. 1990 (BGBL. 1991 Teil I S. 58)

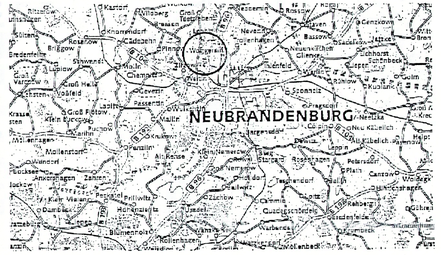
Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg–Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBL. M–V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (BGBL. I S. 194)

Das Gesetz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg–Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M–V) vom 22.10.2002 (GVOBL. 2003 S. 1), zuletzt geändert am 11.7.2005 (GVOBL. M–V S. 326)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBL. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBL. I S. 1818)

Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg–Vorpommern (KV M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBL. M–V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006 (GVOBL. M–V 2006, S. 194).

Übersichtslageplan



Gemeinde Woggersin
1. Änderung
BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
"Alte Gärtnerei"

Maßstab: 1 : 1000

Datum: November 2008