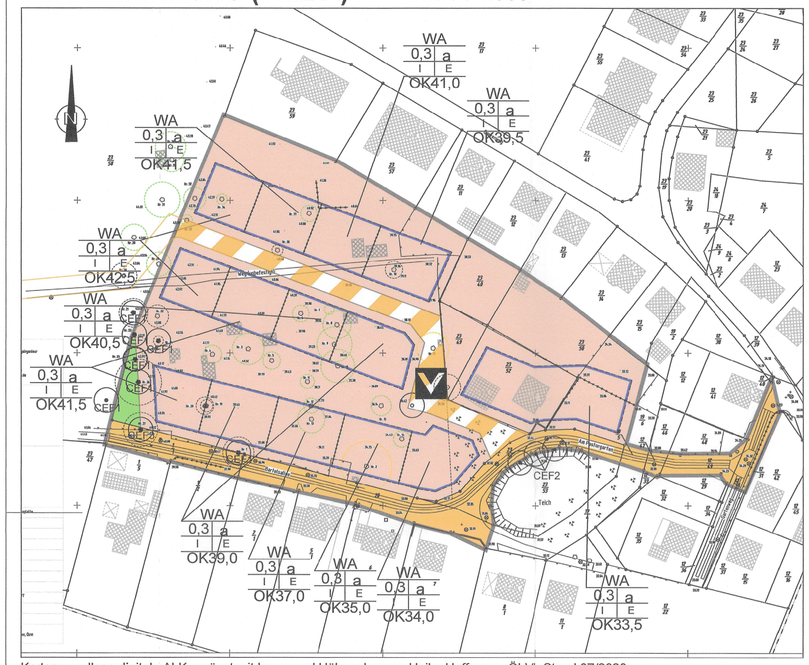
SATZUNG DER STADT PENKUN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Penkuner Höhe"

Satzung der Stadt Penkun über den Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe " für das Gebiet nördlich des Stadtkerns (Gemarkung Penkun, Flur 4 Flurstücke 1/1, 12/7, 12/30 (teilweise), 12/47, 12/49, 19/5, 20, 23/40, 23/49, 23/50, 23/51, 23/52 und 23/58 (teilweise))

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK ergänzt mit Lage- und Höhenplan von Heiko Hoffmann, ÖbVI, Stand 07/2020

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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

a	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Fesetzung Nr. 2	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- anzupflanzender Baum i. V. m. textlicher Festsetzung 4.1 G2
- CEF1 geschützter Baum i. V. m. textlicher Festsetzung 4.2

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 21 m betragen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 31 BauGB sowie §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Gestaltungsmaßnahme
G1 Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Äpfel: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;
Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern;
Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und
5 m² Lavendel oder Sommerflieder) und
20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen - Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
G2 Als Ersatz für den Verlust eines geschützten Einzelbaumes ist gemäß Baumschutzkompensationserlass MV ein heimischer Baum, heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm 12- 14 cm Stammumfang gemäß Abbildung 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baum erhält eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m und einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.
4.2 CEF – Maßnahmen
CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Kleiber) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäume gemäß Abbildung 1 zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
3 Nistkästen Feldsperling/Kohlmeise ø 32
1 Nistkasten Kleiber ø 32 mm-45 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 AFB
CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an vorhandene Bäume gemäß Abbildung 5 zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
3 Nistkästen für Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 AFB.
CEF 3 Vor Baubeginn ist ein Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an einem Baum gemäß Abbildung 5 innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

5. Höhenlage §§ 9 Abs. 3 und 31 BauGB

5.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens in m (Höhenbezug DHHN 16) als Höchstmaß festgesetzt.
5.2 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs außerhalb der Baufenster sind ausnahmsweise zulässig bis maximal 1,0 m. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das geamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenze anzuschließen. Es ist darauf zu achten, dass keine unnatürlichen ebenen Flächen und größere Höhensprünge als 0,5 m entstehen.

II. Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 86 LBauO M-V)

1. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muss mindestens 25° betragen. Die Firsthöhe darf maximal 8,5 m über der jeweils festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen. Für die Dachflächen ist nur eine Dachdeckung mit Betondachsteinen oder Tonziegeln und nur in roten bis braunen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Mehrfarbige Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Andere Dachdeckungsmaterialien sind für die Hauptgebäude unzulässig.
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit flachgeneigte Dächern (bis 10°) zulässig. Als Eindeckungsmaterial sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.
2. Blockhäuser (Vollholzhäuser) sind als Hauptgebäude nicht zulässig.
3. Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind in Form von Hecken aus Gehölzen, Zäunen (Drahtzäune, Gitter- oder Holzzäune) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei sind Drahtzäune und Gitter straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Sträuchern einzugrünen.
4. Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V, wer vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen die Festsetzungen 1-3 verstößt.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale
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 den zufälligen 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.

2. Artenschutz
Vermeidungsmaßnahmen
AFBV1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
AFBV2 Vor Fällung der 2 Höhlenbäume und vor Beginn der Abrissarbeiten ist eine fachkundige Person für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Diese hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abriss- und Fällarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abriss- und Fällarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch die fachkundige Person eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
AFBV3 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ableitung in das Regenwassernetz auf dem Grundstück zwischen zu speichern.
AFBV4 Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der 30%igen Gebäudeüberbauung, zulässig.

3. Wasserrechtlicher Fachbeitrag
Vermeidungsmaßnahmen
WFBV1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ableitung in das Regenwassernetz auf dem Grundstück zwischen zu speichern.
WEBV2 Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der 30%iger Gebäudeüberbauung, zulässig.

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzungdes Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
OK 92,6	Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß	§ 9 Abs. 3 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 22/3 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Böschung
- 33,72 eingemessener Höhenpunkt

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am ~~24.08.2020~~ 30.09.2020 gändert den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 „Penkuner Höhen" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang erfolgt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.10.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 23.11.2020 vor.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 13.10.2020 bis 27.10.2020 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch das Amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes „Löcknitz-Penkun" Nr. 10 vom 13.10.2020 erfolgt.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 07.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.9 „Penkuner Höhe " mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2021.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2021 bis zum 07.09.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 07-08/2021 am 27.07.2021 bekanntgemacht.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Penkun hat in ihrer Sitzung am 03.11.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.11.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Penkun als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.11.2021 gebilligt.

Penkun, den 16.11.2021 Siegel Bürgermeisterin

9. 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 09.11.2021

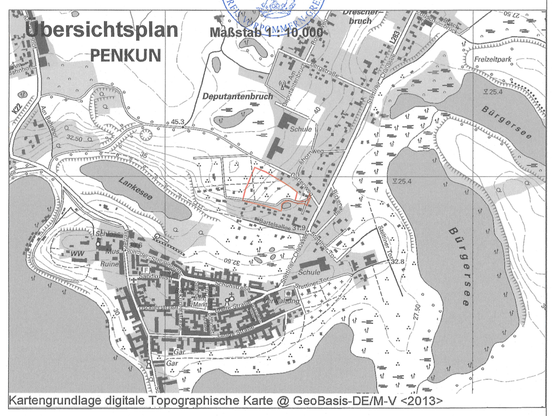
10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Penkuner Höhe " durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 29.05.22 mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe " als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Penkun, den 05.09.22 Siegel Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Penkuner Höhe " und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.09.22 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 13.09.22 in Kraft getreten.

Penkun, den 20.09.22 Siegel Bürgermeisterin



Kartengrundlage digitale Topographische Karte @ GeoBasis-DE/M-V <2013>

Bebauungsplan Nr. 9 "Penkuner Höhe" der Stadt Penkun

Stand: September 2021
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann