

SATZUNG DER GEMEINDE GANZLIN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "WOCHENENDSIEDLUNG AN DER TWIETE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ganzlin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "Wochenendsiedlung An der Twiete" in Twietfort, südwestlich der Bundesstraße 198 sowie nordwestlich der Gemeindestraße "Fortweg" und des Hofgrundstücks Fortweg Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Plau am See am 22.12.2017 und im Amtsblatt „Plauer Zeitung“ am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage Amtes Plau am See am und im Amtsblatt „Plauer Zeitung“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ganzlin, (Siegel) **Tiemer** Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 18.07.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass Regressansprüche nicht abgeleitet werden können.

Sanitz, (Siegel) **Reiche** ObVI

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ganzlin, (Siegel) **Tiemer** Bürgermeister

- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Veröffentlichung auf der Homepage Amtes Plau am See am und im Amtsblatt „Plauer Zeitung“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ganzlin, (Siegel) **Tiemer** Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO/WE Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Wochenendhausgebiet (§ 1 (3), 10 (3) BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Zulässige Grundfläche (§ 10 (3), § 19 (2) BauNVO) (sh. TF 1.4, 2.1)

OK Oberkante als Höchstmaß in Metern über NNH (DHN 92) (sh. TF 1.4)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (sh. TF 2.1) (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen - öffentlich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M Verkehrsberuhigter Bereich, **St** Stellplätze - privat

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einbahnstraße

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Wasser Elektrizität

Abwasser Abfall

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - öffentlich

Hier: naturbelassener Gehölzstreifen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Sträuchern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten siehe Planzeichnung zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

Hier: Waldabstand/§ 20 LWaldG M-V, nachrichtlich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

IL KENNZEICHNUNGEN

Bewegungsräume für die Feuerwehr und für Entsorgungsfahrzeuge (Schmutzwasser)

Bepflanzung

Teilungsvorschlag (unverbindliche Vorkennzeichnung)

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

- Die Sondergebiete SO/WE 1 - 7 dienen als Wochenendhausgebiet der Erholung. Zulässig sind nur Wochenendhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser, die einem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zwecke der Erholung dienen, sowie Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung, die die Erholung nicht stören. Die Zulassungsvorschriften der §§ 12, 14 sind darüber hinaus nach Maßgabe der untenstehenden Textfestsetzung Nr. 2.1 anzuwenden. (§§ 1 (3), 10 (2, 3) BauNVO)

- Zulässige Grundfläche: Die zugelassene Grundfläche gilt je Baugrundstück. Sie darf durch angebaute Terrassen oder Loggien (überdachte, an der Langseite offene Terrassen) um max. 25 m² überschritten werden. (§ 16 (3) BauNVO)

- Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A: Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante, z.B. First, Attika) ist das Höhenniveau über NNH (Höhenbezug DHN 92). (§ 18 (1) BauNVO)

- Als Oberkante gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (First, Attika etc.); eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um max. 0,5 m durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteinkopf, Endrohr von Be-/Entlüftungsleitungen, Antennenanlagen etc.) ist zulässig.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2, 3 BauGB)

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude i. S. d. § 23 (5) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 m² je Baugrundstück und eine offene Kleingarage (Carport) bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Baugrundstück nach Maßgabe des § 19 (4) BauNVO zugelassen werden. (§ 23 (5) BauNVO)

- Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ausnahmen vom Bauverbot können nach Maßgabe des § 20 (2) LWaldG M-V und des § 2 WAbstVO M-V zugelassen werden.

- Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf der mit einem Anpflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Auf den mit einem Erhaltunggebot festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand als freiwachsende Hecke naturbelassen zu erhalten. Rodungen für die Anlage von Grundstückszufahrten einschließlich erforderlicher Sichtdreiecke sind zulässig. (Das Rodungs- und Rückschrittsverbot im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September ist zu beachten; § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG.)

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Auf den für die Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehenen Flächen sind alle Nutzungen unzulässig, die eine ungehinderte Befahrung durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge, die dauerhafte Unterhaltung eines für Pkw befahrbaren Weges bzw. von unterirdischen Leitungen erschweren oder beeinträchtigen können (Überbauung, Bepflanzung, Einfriedung).

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- Auf den festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung ist je ein gemeinschaftlicher, privater Bereitstellungsplatz (Standplatz) für die Hausmüllentsorgung zulässig. Die Bereitstellungsplätze sind eben, stufenfrei und trittsicher zu befestigen. Rasengitter- und Rasenfugensteine, Splitt und Schotter sind als Flächenbefestigung unzulässig. Bereiche für die Bereitstellung von Abfallsäcken sind mit einem gegen Verwehungen von Abfall und gegen Niederwild hinreichend engmaschigen Zaun zu umgrenzen und zu überdachen. Als Ausnahme kann von der Einhaltung der Gestaltungsvorschrift zur Umgrünung und Überdachung abgesehen werden, wenn die Hausmüllbereitstellung in geschlossenen Abfallsammelbehältern erfolgt und Abfallsäcke nach der Abfallsatzung LUP nicht mehr zugelassen werden bzw. vom Abfallwirtschaftsbetrieb nicht mehr eingesammelt werden. Hinweis: Die Abfallbereitstellung richtet sich nach den Anforderungen der Abfallsatzung LUP (vgl. insb. § 7 (1), 11 (2, 4) § 12 (2) Abfallsatzung).

- Die Dächer von Gebäuden sind nur als Pult- oder Satteldächer mit einer Höchstneigung von 15° und - mit Ausnahme von Antennen und Schornsteinköpfen - ohne Dachaufbauten zulässig.

Satzung der Gemeinde Ganzlin

Landkreis Ludwigslust-Parchim

über den Bebauungsplan Nr. 15

für das Gebiet "Wochenendsiedlung An der Twiete"

in Twietfort, südwestlich der Bundesstraße 198 sowie nordwestlich der Gemeindestraße „Fortweg“ und des Hofgrundstücks Fortweg Nr. 5

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 25.03.2019, ergänzt: 18.09.2019

Übersichtsplan M 1 : 10 000

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt am: 06.01.2020

Abzunehmen am: 05.02.2020

Siegel Unterschrift

Abgenommen am: Siegel Unterschrift

Mühle

Twietfort

82,5

63,9

65,2

88

5,28

© GeoBasis DE/M-V 2019 DTK 25 2015

Ganzlin, (Siegel) **Jens Tiemer** Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Wamowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 39

Bürgermeister für den Landkreis Ludwigslust-Parchim