

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ganzlin vom 02.12.2021 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, 19.04.2018. 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 18.12.2019 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 19.04.2018, 10.11.2018 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 06.01.2020 bis zum 07.02.2020 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 des Amtes Plau am See am 18.12.2019 und im Amtsblatt „Plauer Zeitung“ am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.01.2021 bis zum 12.02.2021 nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Auslegung ist auf der Homepage des Amtes Plau am See am 20.01.2021 und im Amtsblatt „Plauer Zeitung“ am 20.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2019, 20.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2020, 02.12.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.12.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.12.2021 gebilligt.

Ganzlin, 02.12.21 (Siegel) *Tiemer* Bürgermeister

Sanitz, (Siegel) Reiche Obv

Ganzlin, 02.12.21 (Siegel) *Tiemer* Bürgermeister

Ganzlin, 22.12.21 (Siegel) *Tiemer* Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung 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 (§ 22 BauNVO)

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

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (sh. TF 2.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

o Straßenverkehrsflächen - öffentlich

o/p Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

o/p Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlich / privat

Zweckbestimmung:

M Verkehrsberuhigter Bereich, Mischverkehrsfläche

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

Einfahrt Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG

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

Zweckbestimmung:

o Wasser Elektrizität

o Abwasser Abfall

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

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

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

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

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

II. KENNZEICHNUNGEN

o Bewegungsräume für die Feuerwehr und für Entsorgungsfahrzeuge (Schmutzwasser)

o Teilungsvorschlag (unverbindliche Vormerkung)

TEIL B: TEXT

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

1.1 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 unterstehenden Textfestsetzung Nr. 2.1 anzuwenden. (§ 1 (3), 10 (2, 3) BauNVO)

1.2 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)

1.3 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)

1.4 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.

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

2.1 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)

2.2 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.

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

3.1 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).

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

4.1 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, Split 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 Umgrenzung 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).

4.2 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.

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ - Bauzeitenregelung, organisatorische Maßnahmen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Tätigk., Störungs- und Schädigungsrisiko des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG)

A Alle Arbeiten zur Baufeldreimung (wünsch. Gehölzrodungen) sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken (Fledermaus- und Vogelschutz). Diese Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor dem März (i. d. R. Besetzung der Brutreviere bzw. der FM-Tagesverstecke) beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder wenn gegenüber der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bautätigkeit fachkundig der Nachweis erbracht wurde, dass keine geschützten Brutreviere oder Fledermausquartiere vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden.

B Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten über mehr als 8 Tage während der Brutzeit (1. März bis 31.08.) ist durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen eine Besiedlung der Flächen durch Bodenbrüter zu verhindern.

C Vor Abriss von Gebäuden ist das Vorhandensein von Gebäudebrütern und Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Es wird empfohlen ein Untersuchungsprotokoll für die Naturschutzbehörde bereitzustellen. Werden Gebäudebrüter, Fledermäuse oder Hinweise auf ein Vorhandensein dieser Artengruppen (Kotspuren, Nester o.ä.) vorgefunden, ist die untere Naturschutzbehörde vor Durchführung des Abrisses zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen sowie eventuell erforderliche Ersatzmaßnahmen abzustimmen.

Satzung der Gemeinde Ganzlin

Landkreis Ludwigslust-Parchim

über den Bebauungsplan Nr. 15

für das Gebiet "Wochenendsiedlung An der Twiete"

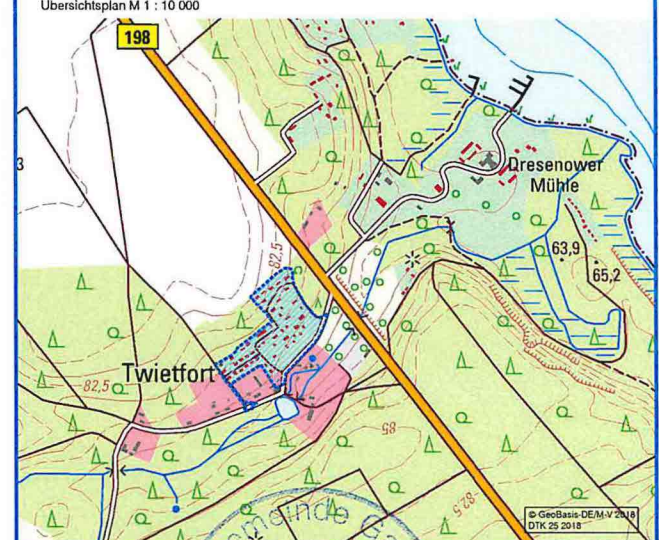
in Twietfort, südwestlich der Bundesstraße 198 sowie nordwestlich

der Gemeindestraße Fortweg und des Hofgrundstücks Fortweg Nr. 5

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 08.04.2021 (korr. 06.12.2021)

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Ganzlin, 22.12.21 (Siegel) *Jens Tiemer* Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Willahn Architekt für Stadtplanung, AKM 872-92-1-1
bsd • Warnemünde 99 • 18057 Rostock • Tel. 0381-377-60-42 • Fax: 0381-377-60-99