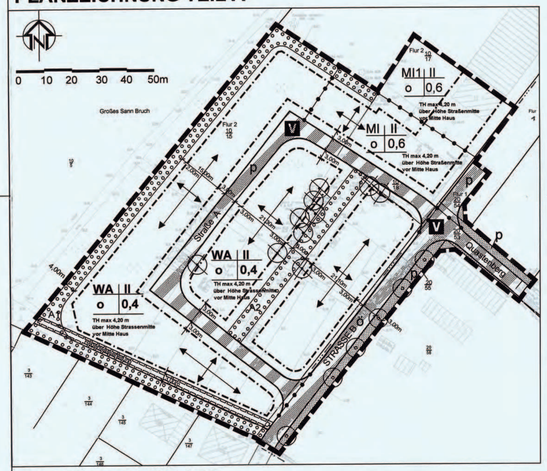
STADT BURG STARGARD

Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 "Erweiterung Sannbruch - Ost"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 344), zuletzt geändert am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard vom 29.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 "Erweiterung Sannbruch-Ost" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erla ssen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient der Lage - und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. André Borutta, Demminer Straße 65, 17034 Neubrandenburg Gemarkung Burg Stargard, Flur 1 und 2 im Maßstab 1:500, Lagesystem $^{42}/_{83}$ z Höhenbezug DHHN 92 vom 15.09.2015 mit Ergänzungen vom 02.11.2016.

GELTUNGSBEREICH

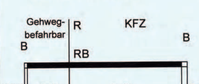
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Sannbruch- Ost" umfasst das Flurstück 10/15 sowie teilweise das Flurstück 10/17 der Flur 2, Gemarkung Quastenberg und Teile des Flurstücke 20/53 und 20/54 der Flur 1, ebenfalls Gemarkung Quastenberg.

HINWEISE

1. Werden bei 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 und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und 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. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

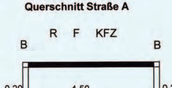
STRASSENQUERSCHNITTE M1:100

Querschnitt Straße B

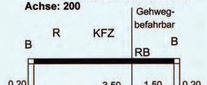


KFZ Kraftfahrzeug
R Radfahrer
F Fußgänger
B Bankett
RB Rundbord

Querschnitt Straße A



Querschnitt Straße Quastenberg - Achse: 200



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
TH/Höhe Attika max. 4,20 m	maximale Traufhöhe über Bezugspunkt	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

Bezugspunkt ist gleich die Höhe Straßenmitte vor Mitte des Hauses

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

§ 23 Abs.3 BauNVO
§ 22 Abs.2 BauNVO

Baugrenze
o offene Bauweise
Stellung baulicher Anlagen
Firstrichtung der Hauptdächer

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche
o- öffentlich p- privat
V Verkehrsberuhigter Bereich

4. Grünflächen

p private Grünflächen

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB) / Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs.7 BauGB
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
18,00 m Bemassung — § 9 Abs.6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanZV

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl

maximale Traufhöhe baulicher Anlagen

Baum
Abbruch geschützter Bäume
Gebäudebestand
Abbruch
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
32.50 Höhenpunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

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

1.1 **WA- allgemeines Wohngebiet.** Es gilt der § 4 der BauNVO.

1.2 **MI- Mischgebiet.** Es gilt der § 6 der BauNVO.
1.2.1 Neben den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2.2 Im Mischgebiet-Teilgebiet 1 MI 1 sind Wohngebäude nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind im gesamten Geltungsbereich nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

3. Die privaten Grünflächen entlang der Straße B und der Straße Quastenberg können durch jeweils eine 3 m breite Zufahrt pro angrenzendes Grundstück unterbrochen werden.

4. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der Fläche mit Leitungsrecht besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Stadt Burg Stargard eine Regenwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten.

5. Maßnahmen zum Ausgleich § 1a Abs. 3 und §9 Abs. 1a BauGB und Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

5.1 Auf den Flächen mit Anpflanzgebot A1 ist eine 4,00 m breite Hecke und auf der mit A2 gekennzeichneten Fläche eine 6,00 m breite Hecke mit einheimischen laubtragenden Gehölzen anzulegen. Der Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze beträgt 1,5 m und der Abstand in der Reihe 1 m.
Folgende einheimische Gehölzarten sind zu verwenden: (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe ≥ 80 cm):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Viburnum lantana	Schneeball

5.2 Je 200 m² der Grundstücksfläche ist durch den Grundstückseigentümer ein heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang von 16-18 cm bei Laubbäumen und 10- 12 cm bei Obstbäumen.
Pflanzliste : Es sind Laubbäume folgender Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula-	Betula pendula	Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Holzbirne	Quercus petraea	Traubeneiche
Tillia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Pyramideneiche	Crataegus laevigata Rotdorn	"Paul´s Scarlett"

5.3 Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Straße B sind 6 heimische Birnenbäume Pyrus communis `Beech Hill` auf den festgesetzten Standorten als Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

5.4 Die Pflanzgebote nach 5.1, 5. 2 und 5. 3 sind in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren.

5.5 Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zu erreichen.
Auf dem Flurstück 13/1 in der Flur 6 der Gemarkung Burg Stargard sind 25 Birken Betula pendula mit der regionalen Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und vor Wild zu schützen.

5.6 Zur Kompensation für den Abbruch von geschützten 10 Bäumen sind außerhalb des Geltungsbereiches 1. entlang der Gemeindestraße nach Kreuzbruchhof auf dem Flurstück 13/1 in der Flur 6 der Gemarkung Burg Stargard 13 Birken Betula pendula mit der regionalen Herkunft "Nordostdeutsches Tiefland" als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

5.7 Alle anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Sicherung des Erhalts der angepflanzten Gehölze sind diese mit einem Fegeschutz und einem Kalkanstrich zu versehen.

5.8 Die Pflanzgebote nach 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6 sowie die Nachpflanzung der Gehölze im Falle eines Eingehens gemäß 3.4 werden den innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

5.9 Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten sind, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.

5.10 Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Die Gehölze sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen.

5.11 Zur Vermeidung der Beseitigung der Nester bzw. Lebensstätten sowie der Tötung überwinternder Zauneidechsen hat die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 15. Juli bis zum 30. September zu erfolgen.

6.0 Örtliche Bauvorschriften- Gestalterische Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

6.1 Dächer

6.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrisch ausgebildete Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 22° bis 45 ° zulässig. Die Dachformen Flach- und Pultdach sind auch zulässig.

6.1.2 Für die geneigten Dächer der Hauptgebäude ab 22° Dachneigung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachsteine oder -ziegel zulässig.

6.1.3 Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenenergie) erforderlich ist. Diese Anlagen sind nur bündig mit der Dachhaut zulässig.

6.2 Fassaden

6.2.1 Für die sichtbaren Oberflächen der Außenfassaden sind nur Putz und Klinker zulässig

6.2.2 Für 40 % der Außenfassade sind Holz und Glas zulässig.

6.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockelhöhe)

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,30 m über der Höhe der Straßenmitte vor der Mitte des Hauses zulässig.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baufluchtdes des Hauptgebäudes sind nur als Zaun und /oder Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 34 Abs.1 Nr. 1 LBauO handelt, wer den Festsetzungen 6.1.1 und 6.1.2 zur Dachgestaltung, 6.2.1 und 6.2.2 zur Fassadengestaltung, 6.3 zur Sockelhöhe und 5.4 zur Einfriedung zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß §84 Abs.3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis 50.000,00 Euro belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.10.2015.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte über öffentliche Auslegung vom 25.04.2016 bis zum 25.05.2016 .

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2016.

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 07.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 26.12.2016 bis zum 30.01.2017 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblichbekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 4 Abs.2 BauGB.

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und mit Schreiben vom 09.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2107 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.03.2017 gebilligt.

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung 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, 26.05.2017 i.A. Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

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

Burg Stargard, 04.05.2017 Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.05.2017 im „der Stargarder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 30.05.2017 in Kraft getreten.

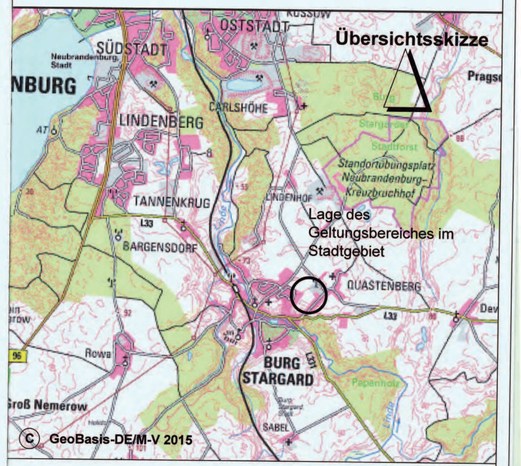
Burg Stargard, 22.05.2017 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509).
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 durch Artikel 19 des Gesetzes zur Einführung von Ausschreibungen für Strom aus erneuerbaren Energien und zu weiteren Änderungen des Rechts der erneuerbaren Energien (BGBl. I Nr. 49 vom 18.10.2016 S. 2258)
- Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern in der Fassung vom 15. Oktober 2015 durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V Nr. 19 vom 30.10.2015, S. 334), zuletzt geändert am 20. Januar 2016 durch Berichtigung der Neufassung (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

STADT BURG STARGARD

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Projekt: Bebauungsplan Nr.19 "Erweiterung Sannbruch-Ost"

Auftraggeber: Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Planungsstand: Plan zur Satzung

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing.:	M. Klohs
M.Sc.:	A. Jastrzebska
Phase:	Satzung
Datum:	Planstand-Februar 2017
Maßstab:	1 : 1000

N:\2015B057\00\Burg Stargard_B-Plan-19_Plan-zur-Satzung_02-17.dwg