

# SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## TEIL B - TEXT

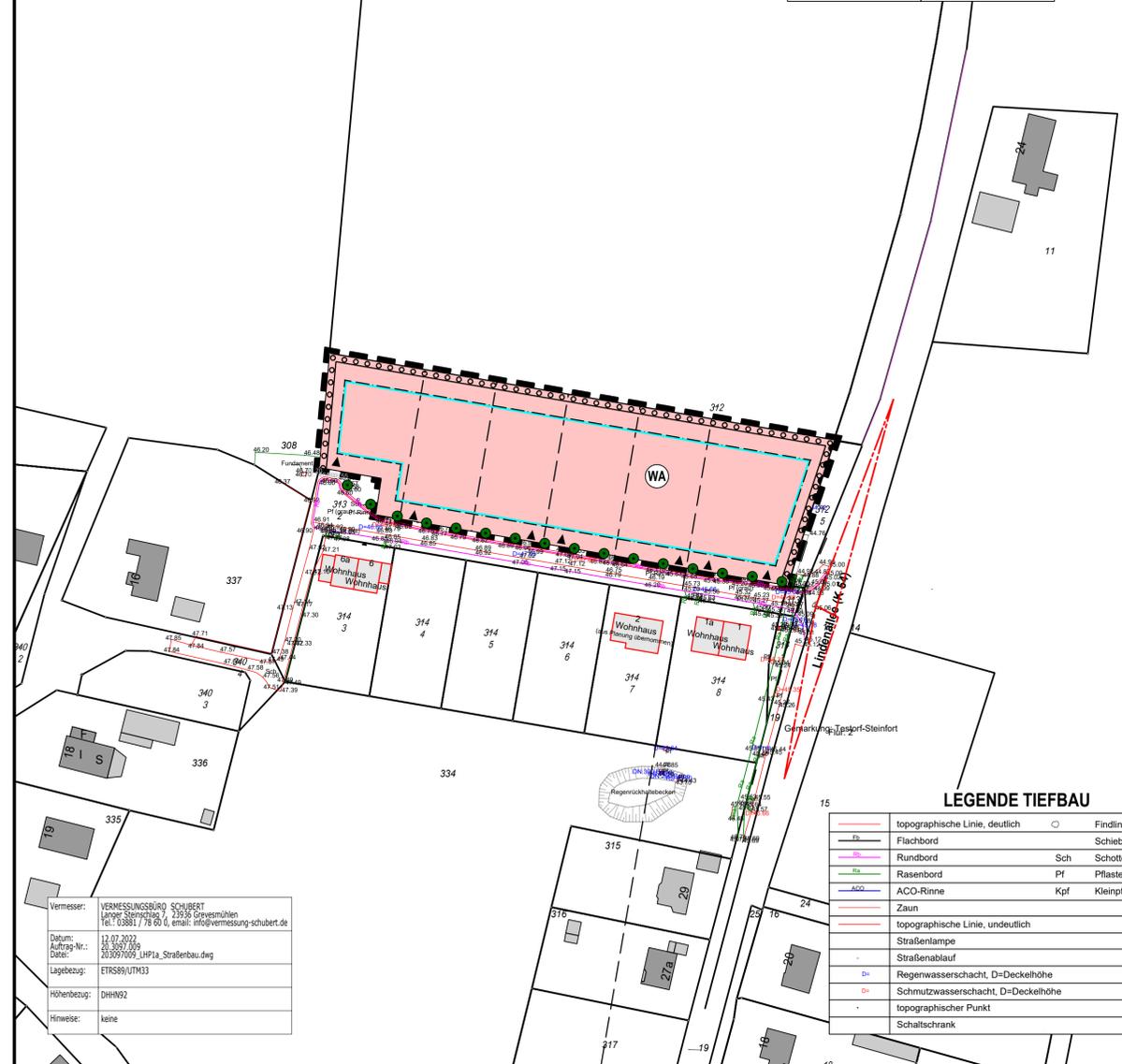
- siehe Anlage -

### NUTZUNGSSCHABLONE

| Teilgebiete mit lfd. Nr. | WA                                     |
|--------------------------|--|
| Art der Nutzung          | WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| Zahl der Vollgeschosse   | 1                                      |
| GRZ-Grundflächenzahl     | 0,30                                   |
| Bauweise                 | ED <sup>o</sup>                        |
| maximale Traufhöhe       | TH <sub>max</sub> = 4,00m              |
| maximale Firsthöhe       | FH <sub>max</sub> = 9,50m              |
| Dachneigung              | DN 30° - 45°                           |



M 1 : 1.000



### LEGENDE TIEFBAU

|  |                                    |  |                       |
|--|------------------------------------|--|-----------------------|
|  | topographische Linie, deutlich     |  | Findling              |
|  | Flachbord                          |  | Schieberkappe, Wasser |
|  | Rundbord                           |  | Sch Schotter          |
|  | Rasenbord                          |  | Pf Pflaster           |
|  | ACO-Rinne                          |  | Kpf Kleinpflaster     |
|  | Zaun                               |  |                       |
|  | topographische Linie, undeutlich   |  |                       |
|  | Straßenlampe                       |  |                       |
|  | Straßenablauf                      |  |                       |
|  | Regenwasserschacht, D=Deckelhöhe   |  |                       |
|  | Schmutzwasserschacht, D=Deckelhöhe |  |                       |
|  | topographischer Punkt              |  |                       |
|  | Schaltschrank                      |  |                       |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlagen  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete (Par. 4 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 16 bis 19 BauNVO

0,30 Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,30 als Höchstmaß  
 TH<sub>max</sub> 4,00m Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  
 FH<sub>max</sub> 9,50m Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

**BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 § 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten  
 Zufahrt

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Erhaltungsbot für Bäume, nach lfd. Nr. , z.B. Nr. 3

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 1 Abs. 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort § 9 Abs. 7 BauGB

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 § 9 Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bemaßung in Metern

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

in Aussicht genommene Grundstücksteilung

Sichtdreieck

vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Haus-Nr.

vorhandene Böschung

vorhandener Zaun / Mauer / Schacht

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, § 13a BauGB gilt entsprechend. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll.

Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat am ..... einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das nach § 13b BauGB eingeleitete Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren fort.  
 Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist vom ..... bis zum ..... durch Veröffentlichung im Internet unter der Adresse <https://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Zusätzlich lagen die Planunterlagen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land, Bauamt, während der angegebenen Zeiten öffentlich aus. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
 6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und sind zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit Schreiben vom ..... aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der Entwurf 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter <https://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht. Zudem wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist und den in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Grevesmühlen-Land, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können; dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Testorf-Steinfort deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse <https://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.  
 ..... den ..... (Stempel) ..... Unterschrift

12. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung Gemeinde als Satzung Testorf-Steinfort beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
 Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

13. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text wird hiermit ausgefertigt.  
 Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

14. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Testorf-Steinfort, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeisterin

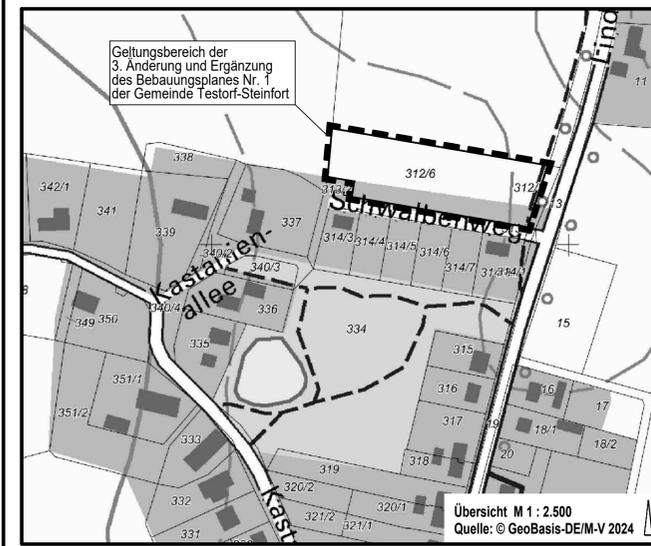
## SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE  
 GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

# SATZUNG

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE



Übersicht M 1 : 2.500  
 Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024



Planungsbüro Mahnel  
 Rudolf-Breitscheid-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0  
 23936 Grevesmühlen Fax. 03881/7105-60

Planungsstand: 14. März 2024  
**VORENTWURF**