SATZUNG DER GEMEINDE DRANSKE

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschiften Nr. 23 "Hiddenseeblick" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 20. ~~Oktober 2015~~ November 2017 (BGBl. I S. ~~1722~~ 1835), sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26. November 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 "Hiddenseeblick", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

gez. 22.2.16

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
1.1) Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung" nach § 11 BauNVO.
Das Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung" dient gleichwertig dem Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbetriebe.

1.2) Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19a BauNVO
Die GRZ darf mit Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie unterirdischen Bauteilen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
2.1) Nebenanlagen
Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig, sofern diese zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 4 m einhalten. Ebenerdige Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bleiben hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO).

3. Maßnahmen zur Grünordnung - § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB
3.1) Grünflächen Verkehrsgrün
In den Grünflächen Verkehrsgrün sind Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
3.2) Erhaltung von Einzelbäumen
Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
3.3) Pflanzung von Einzelbäumen
Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 1618 cm. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.
Die Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen: Acer campestre *(Feld-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)*, Acer platanoides *(Spitzahorn)*, Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (*Eingriffliger Weißdorn*), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (*Zweigriffliger Weißdorn*), Fagus sylvatica *(Rot-Buche)*, Malus sylvestris (*Holzapfel*), Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), Prunus domestica (*Haus-Pflaume*), Prunus avium (*Vogel- Kirsche*), Pyrus pyraster (Wild- Birne), Trauben-Eiche *(Quercus petraea)*, Stieleiche (Quercus robur), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. moravica (*Mährische Eberesche)*, Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (*Elsbeere*), Tilia cordata (*Winterlinde)*, Tilia platyphyllos (*Sommerlinde), Ulmus Resista-Ulme*
3.4) Maßnahmen zur Grundwasserbildung
Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW-Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, oder breitfugiges, versickerungsfähiges Pflaster.

4. Örtliche Bauvorschriften - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
4.1) Dachgestaltung
Zulässig sind für Wohn- und Ferienwohngebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 bis 45 Grad.
Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
4.2) Einfriedungen
Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind
- Einfriedungen aus lebenden Materialien (jedoch nur als Laubhecken) mit einer Höhe von bis zu 1,0 m,
- Einfriedungen mit Findlingen oder Steinwällen bis mit einer Höhe von bis zu 0,8 m,
- Holzlattenzäune mit stehender Lattung mit einer Höhe von 0,8 bis 1,3 m,

4.3) Werbeanlagen
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise - § 9 Abs. 6 BauGB
1. Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

2. Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.01.2013 bis 25.01.2012 erfolgt.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 14.09.2015 bis 25.09.2015 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.01.2013 bis 25.01.2012 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen gem. § 4 Abs. 4 BauGB im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 01.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 09.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2015 bis 30.10.2015 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 09.09.2015 bis 28.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 26.11.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 26.11.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.11.2015 gebilligt.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 05. Januar 2016 entsprechen des Liegenschaftskataster

SEHLEN, den 18.01.2016 Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 12.2.2016 Ahlers - Bürgermeister

11. Der 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, ist in der Zeit vom 11.2.2016 bis 7.3.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 7.3.2016 in Kraft getreten.

Dranske, den 8.3.2016 Ahlers - Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Wohnen und Beherbergung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 15.0m HN — Firsthöhe in Metern HN als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich hier: verkehrsberuhigter Bereich
P — Parkplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Elektrizität
Abwasserleitung unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
hiere: öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung
Ö - Spielplatz
V - Verkehrsgrün

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen Bäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
Erhalt Bäume (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB), hier:
GFLR1 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
GFLR2 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung

Übersichtskarte unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Dranske
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 23
"Hiddenseeblick"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzung

Fassung vom 07.04.2015, Stand: 30.10.2015 Maßstab 1:1.000