TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in ***kursiv fett***, Streichungen als solche sichtbar

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1(5)BauNVO).
~~Im Gebiet WA 3 sind Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Grundstücken unzulässig, Stellplätze / Garagen sind in den ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätzen zu realisieren.~~

I.2) (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

~~1.2.1) Ausrichtung der Aufenthaltsräume~~
~~Im Lärmpegelbereich III sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, auf die der Straße abgewandte Seite zu orientieren.~~

1.2.2) Baulicher Schallschutz

Im Lärmpegelbereich III sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt wie Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, gemäß DIN 4109 mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB auszuführen, bei lärmabgewandten Seiten innerhalb Lärmpegelbereich III sowie im Lärmpegelbereich II sind Außenbauteile von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB auszuführen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen: Je vollendete 100 qm neu mit Gebäuden überbauter Grundstücksfläche ist auf dem eigenen Grundstück ein Baum in der Pflanzqualität H, DB, 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte können zur Anpassung an örtliche Gegebenheiten um bis zu 5 m verschoben werden.

Flächen A 1: (Pflanzflächen): Auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen sind Gehölz- und Heckenbestände mit 2 Gehölzen auf 1 qm Fläche zu pflanzen. Aus je 3 bis 5 Pflanzen sind Gruppen zu bilden; niedrige Gehölze sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen (stufiger Heckenaufbau). Es sollen höchstens 60% Sträucher der Größe 40/60, o.B., mindestens 30% Strächer der Größe 60/100, o.B. und mindestens 10% Heister, 2 x v, 200-250 gepflanzt werden.

I.3.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche A 2a: (Ausgleichsfläche / Lärmschutzwall): 70% der Gesamtfläche ist mit Sträuchern der Größe 60/100, verpflanzt, (Pflanzabstand 1 m untereinander) zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als artenreiche Wiese zu entwickeln, die höchstens zweimal jährlich zu mähen ist. Das Mähgut ist zur Aushagerung der Flächen zu entfernen.

Fläche A 2b: (Ausgleichsfläche): Die Fläche ist als artenreiche Wiese zu entwickeln, die höchstens zweimal jährlich zu mähen ist. Das Mähgut ist zur Aushagerung der Flächen zu entfernen. Auf der Wise sind zwei Lesesteinhaufen aufzuschütten.

Fläche A 3: (Parkanlage): Die Fläche ist als offene Wiesenfläche mit zusammenhängenden, mindestens 30 qm großen Baum- und Gehölzgruppen herzustellen. 20% der Fläche sind mit Sträuchern der Größe 60/100, verpflanzt mit Pflanzabstand von 1 m zu bepflanzen. Außerdem sind auf der Fläche 8 Bäume standortgerechter Arten in der Pflanzqualität H, DB, 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Wiesenfläche ist höchstens fünfmal, vorzugsweise zweimal im Jahr zu mähen.

I.3.3) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung / Flächenversiegelungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Alle Flächenversiegelungen, die nicht durch Kfz-Verkehr genutzt werden, sind mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Betonunterbau und Fugenverguss oder andere, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Bauweisen, sind unzulässig.

I.3.4) Grünflächen

Verkehrsgrün: Auf den Verkehrsgrünflächen sind extensiv gepflegte Wiesen- oder Staudenflächen anzulegen. Die Wiesenflächen sollen höchstens fünfmal, vorzugsweise dreimal jährlich gemäht werden.15% der Gesamtfläche ist mit Sträuchern der Mindestpflanzqualität 60/100, verpflanzt im Abstand von 1 m zu bepflanzen.

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

II.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von ~~40~~ ***15*** bis 50 Grad aus zu führen; davon ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Dachaufbauten sowie Dächer von Carports, ***Garagen und sonstiger Nebengebäude***.
Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken; ausgenommen sind Fälle, in denen die Firstrichtung in der Planzeichnung vorgegeben ist.
Glasierte Ziegel in den Farben blau, grün und lila sowie Kunstreet sind unzulässig.

II.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
- Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe
- Holzlattenzaum mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe
- lebende Einfriedungen (Hecken aus Laubgehölzen) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgepflanzter Stabgitterzaun)

II.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V

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 3 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 1,5 qm, nicht überschreiten.

~~II.5) Gemeinschaftsanlagen / GGa (§86(1) 4 LBauO M-V)~~
~~Die Gemeinschaftsgaragen entlang der Neuen Straße sind mit einem geneigten Dach mit 35 Grad Neigung zu versehen. Die der Neuen Straße zugewandte Seite ist mit Fenstern zu versehen. Geschlossene Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.~~

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 2) UND HINWEISE (III.3 bis III.5)

III.1) Bodendenkmäler

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 (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) Trinkwasserschutzzone III

Für die Bereiche des Plangebiets, die in der Trinkwasserschutzzone III liegen, besteht Schutzstatus gemäß § 136 LWaG M-V. Die in der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen sind zu beachten.

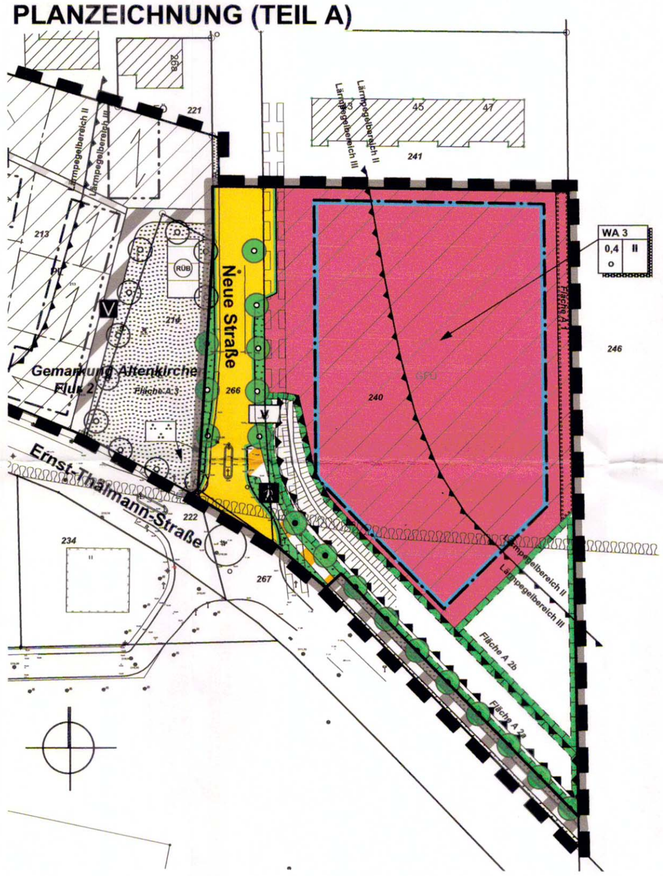
III.3) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000, - EUR geahndet werden kann.

III.4) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetzt und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 15 BAUNVO)

01.02.02 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16-20 BAUNVO)

02.05.00 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

02.07.00 II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o — OFFENE BAUWEISE

03.05.00 — BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.01.00 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

06.02.00 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

06.03.00 — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

06.03.01 — FUSS- UND RADWEG

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00 — GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG: V — VERKEHRSGRÜN

ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 ABS.1 NR.16 BAUGB)

10.03.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTETZUNGEN, hier. Trinkwasserschutzzone III

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.01.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.02.00 — ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN BÄUME

ERHALTUNG BÄUME

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Leitungsrecht für Versorgungsträger

15.06.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§) ABS. 1 Nr. 24 BAUGB) hier: Lärmschutzwall / Abgrenzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.01 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.12.2014.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 4.2.2014 bis 20.2.2014 erfolgt.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

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

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.4.2015 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 11.5.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.4.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 1.6.2015 bis 3.7.2015 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 13.5.2015 bis 3.6.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 16.9.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 16.9.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.9.2015 gebilligt.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 13.1.16 entsprechen des Liegenschaftskataster

Bergen, den 21.1.16 Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Altenkirchen, den 13.1.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

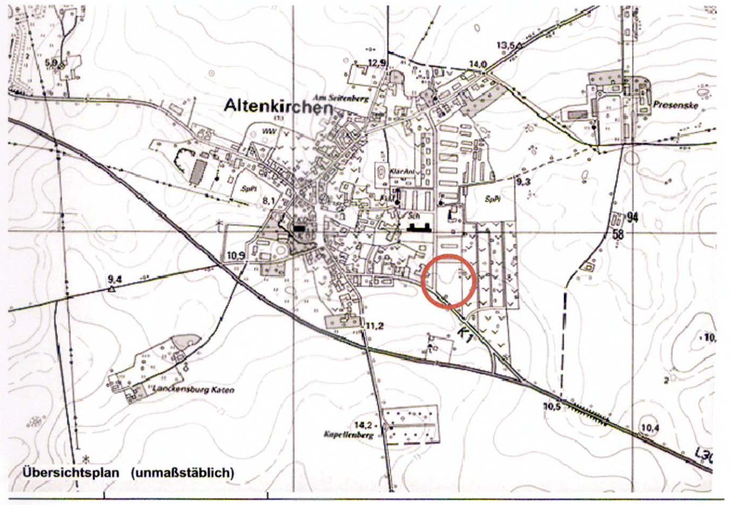
11. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 21.1.2016 bis 1.2.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 4.2.2016 in Kraft getreten.

Altenkirchen, den 9.2.2016 J. Sill - Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE ALTENKIRCHEN

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 "Neue Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.9.2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Neue Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan (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 Altenkirchen
2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 2
"Neue Straße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 02.03.2015, Stand 28.08.2015 Maßstab 1:1.000