

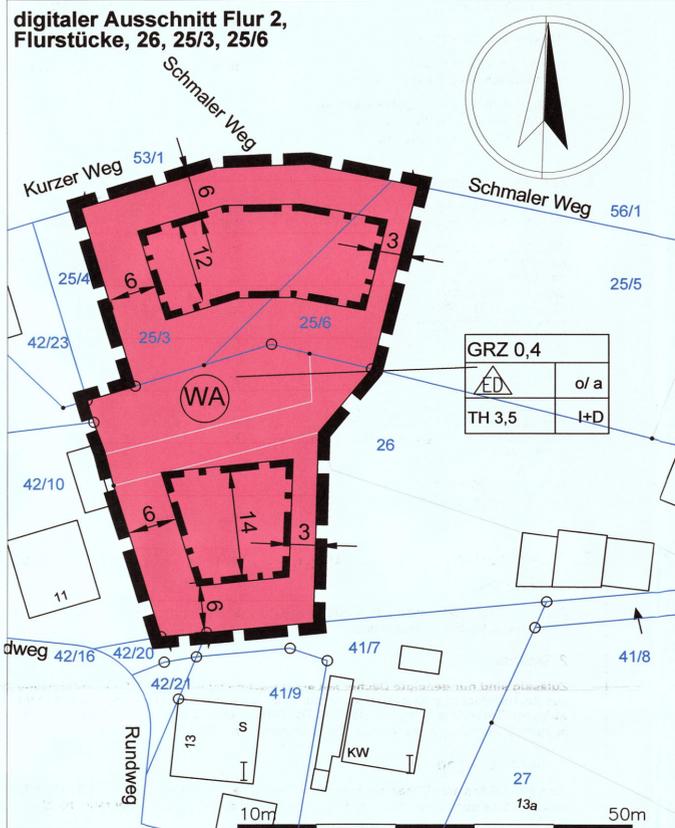
Gemeinde Holldorf

Satzung über die 8. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa West"

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte MV 1: 1000, erstellt am 26.02.2016 vom Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Gemarkung Rowa, Flur 2 mit Kennzeichnung Geltungsbereich 8. Änderung



PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB		Rechtsgrundlage
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	WA	§ 9 Abs.1 BauGB
1.2 Maß der baulichen Nutzung	WA a 0,4	§ 4 BauNVO
	I+D	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß D: Dachausbau zulässig §§ 16 und 20 BauNVO
	GR 0,4	maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl § 16 ff BauNVO
	TH 3,5 m	maximale Traufhöhe § 18 BauNVO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen	o/a	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
	o/a	offene / abweichende Bauweise (Abweichung besteht bei Doppelhausbebauung - es wird Grenzbebauung zulässig) § 22 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauNVO
	△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
	---	Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen	↔	Grundstückszufahrt / Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2. Sonstige Planzeichen	[]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
3. Darstellung ohne Normcharakter	25/5	Flurstücksnummer
	○	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	3	Bemaßung in Meter
Nutzungsschablone		
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl	
△	o/a	Haustyp Bauweise
TH 3,5	I+D	max. Firsthöhe Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen und ihre Rechtsgrundlagen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i.S. § 14 (1) - soweit es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.
Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Traufhöhe angegeben. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung. Bezugspunkt: OK Straße vor der Mitte des Gebäudes.
Zulässig ist eine OK Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über Niveau der Straßenachse vor der Mitte des Gebäudes.
Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Gebäude oder Doppelhaushälfte beträgt 2 WE.

3. Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Es soll Ballenware 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur Anwendung aus der Sortenliste für kleinkronige Bäume zur Anwendung kommen.
Sortenliste:
Zierkirsche
kleinkronige Winterlinde
hochstämmige Obstbäume

B. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

1. Fassaden:
Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschalung, rot / rotbraunes bzw. rotgelbes Mauerwerk, Verblendenmauerwerk

2. Dächer
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 30° als Sattel- oder Krüppelwalmdach. Die Dachdeckung ist nur in Hartdeckung in den Farben rot / rotbraun bis braun und anthrazit zulässig. Zulässig sind nur unglasierte Dachsteine oder Ziegel. Dachaufbauten sind als Gauben in einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig.

3. Nebenanlagen
Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht errichtet werden. Gas- oder Ölbehälter sind so anzuordnen, dass sie im Straßenraum nicht sichtbar werden.

4. Unbebaute Grundstücksflächen
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Vorgärten
Stellplätze sind in Vorgärten nicht zulässig.

6. Grundstückszufahrten
Zufahrtsflächen zu Garagen oder Stellplätzen sind nur minimal zu befestigen (Rasenlochstein oder Pflasterfahrfurten in einer Rasenfläche).

7. Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Straße sind nur in einer Höhe von maximal 1,2 m aus Holz, Maschendraht in Verbindung mit standortgerechten Hecken zulässig. Bei Einsatz freiwachsender Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum darf die natürliche Höhe 1,2 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe geschnittener Hecken als Abgrenzung der Vorgärten beträgt 1,2 m. Strauchpflanzungen höher 1,2 m sind zulässig unter Beachtung der notwendiger Abstände zur Grundstücksgrenze.

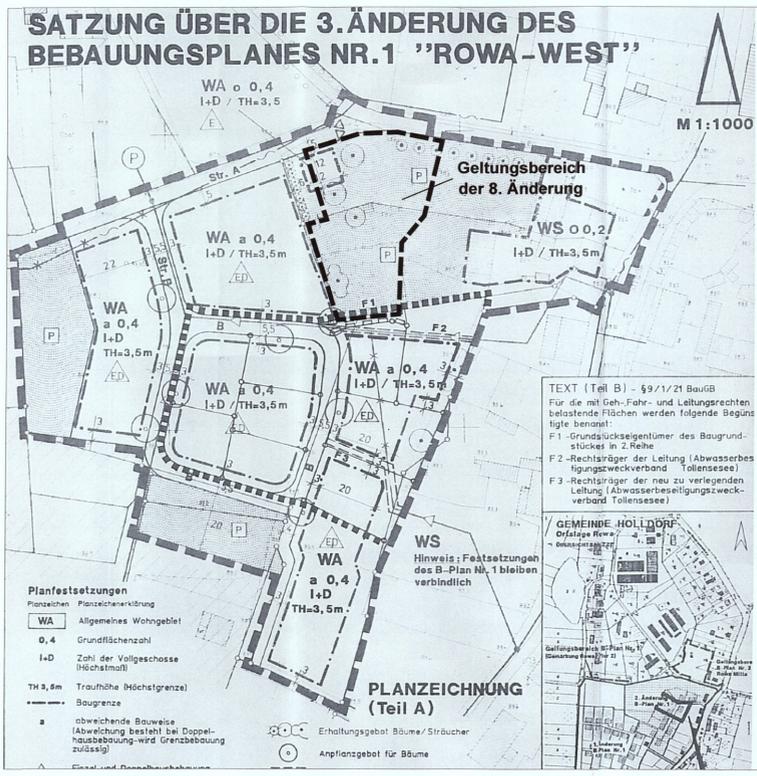
C. Hinweis
Die Beseitigung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig.

S	Wohngebäude mit Hausnummer, Dachform S- Satteldach, KW- Krüppelwalmdach, W-Walmdach
I 11	Geschossigkeit I- eingeschossig
	Nebengebäude
	Flächenbegrenzungslinie Sport-, Freizeit-, Erholungsfläche lt. Flurkarte

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.12.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Holldorf, 19.04.2016
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Holldorf, 19.04.2016
Bürgermeister

Übersichtsskizze: Geltungsbereich des vorzeitigen B- Planes Nr. 1 "Rowa West" mit Darstellung der 2. und 3. Änderung sowie Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 8. Änderung



- Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Holldorf, 19.04.2016
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 29.01.2016 nach § 3 Abs. 2 S.1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 S.2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert worden.
Holldorf, 19.04.2016
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S.4 i.V.m. § 4 Abs. 2 S.1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 S.4 mitgeteilt worden.
Holldorf, 19.04.2016
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken aus ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 30.03.16
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt LK Mecklenburgische Seenplatte
- Die 8. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 21.03.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.2016 gebilligt.
Holldorf, 19.04.2016
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung über die 8. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
Holldorf, 28.05.2016
Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über die 8. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... 01. August 2016 erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt.
Holldorf, 29.08.2016
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Holldorf, ...
Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über die 8. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa West" sowie 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.16 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "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 (§§ 44, 214, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs.3 S.4 mit Ablauf des ... 19.09.2016 in Kraft getreten.
Holldorf, 26.09.2016
Bürgermeister

Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 8. Änderung des vorzeitigen B-Planes Nr. 1 "Rowa West"

Auftraggeber:
Frau Manja Zech und Herr Dietrich Schulz im Einvernehmen mit der Gemeinde Holldorf Amt Stargarder Land
Satzung März 2016

2015B109\ DWG \ Satzung.dwg Dipl.-Ing. FH E. Massmann

PLANVERFASSER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten-stadtplaner-ingenieure
A-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Telefon: 0395/581020
Telefax: 0395/5810215

Phase: ENKAMMEL
Satzung
Datum: 03/2016
Maßstab: 1:500
bzw. Verkleinerung gem. Maßstabes