

SATZUNG DER GEMEINDE PICHER

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Reitsport- und Wohnanlage"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 5a, 6 BauNVO)

- MDW** Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** Traufhöhe in m als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zuwegung

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Gebäude aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr. 102/2
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN -45.84
- Bemaßung in m 1:00
- Baum, künftig fortfallend

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022.
Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Picher; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Urban und Neiske, Ludwigslust, Stand 24.08.2021

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Nutzungen umgewidmet werden sowie die überbaubare Grundstücksfläche im Westen des Geltungsbereiches erweitert werden. Darüber hinaus werden die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen geändert.

Inhaltliche Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden in den Teil B - Text der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgenommen. Alle nicht geänderten Inhalte des Ursprungsplanes gelten weiterhin fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Picher vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Reitsport- und Wohnanlage Picher" umfassend die Flurstücke 82/12, 82/34 (teilw.), 102/1, 102/2 (teilw.), 101/5 (teilw.), 101/6, 101/4 und 101/8 der Flur 2, Gemarkung Picher, begrenzt im Norden durch Grünland und Wohnnutzungen, im Osten durch die Fritz-Reuter-Straße, im Süden durch Bebauung und Grünland sowie Westen durch Grünland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 5a und 18 BauNVO)**
 - 1.1 In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein unzulässig.
 - 1.2 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbauten Grundstücksfläche. Die Traufhöhe ist der Schrittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachkante.
 - 1.3 Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzte Höhenlage gilt als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 2. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 3.1 Vorsorglich sind Abrissarbeiten von Gebäuden, Rodungsarbeiten von Gehölzen und anderen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Vorsorglich ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hochlumene Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.
 - 3.2 **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBAuO M-V)**
 - 4.1 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Dachflächen zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
 - 4.2 In dem festgesetzten Baugelände sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - 4.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellindem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - 4.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.
 - 4.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung oder Rankgittern zu versehen.
 - 4.6 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. 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 die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronenraumbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Das durch die Eingriffe des Ursprungsplans in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2.745 m² EFA wird durch den Ankauf von Ökotoxpunkten behoben, bei dem Ökotox-SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhof". Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökotoxbesitzern.

Die Gemeinde Picher hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökotoxmaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkotoxVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökotoxverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkotoxVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökotoxortes die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökotoxortes). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökotoxpunkte vom dem jeweiligen Ökotoxort vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkotoxVO M-V).

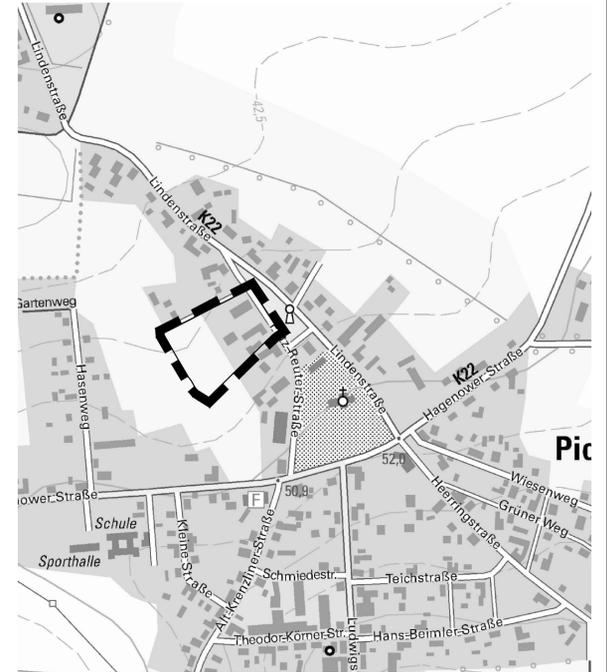
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich Bauen und Planung des Amtes Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im „Hagenower Kommunalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Fachbereich Bauen und Planung des Amtes Hagenow-Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 13a Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im „Hagenower Kommunalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land bekannt gemacht worden.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- (7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgetriggert.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Picher über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Hagenower Kommunalanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Hagenow-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Picher, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE PICHER

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Reitsport- und Wohnanlage Picher“

gelegen im Nordwesten der Ortslage, an der Fritz-Reuter-Straße, umfassend die Flurstücke 82/6, 82/12, 82/34 (teilw.), 102/1, 102/2 (teilw.), 101/5 (teilw.), 101/6, 101/4, 101/8 und 101/9 der Flur 2, Gemarkung Picher

ENTWURF

Bearbeitungsstand 08.02.2022



PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@ph-wismar.de