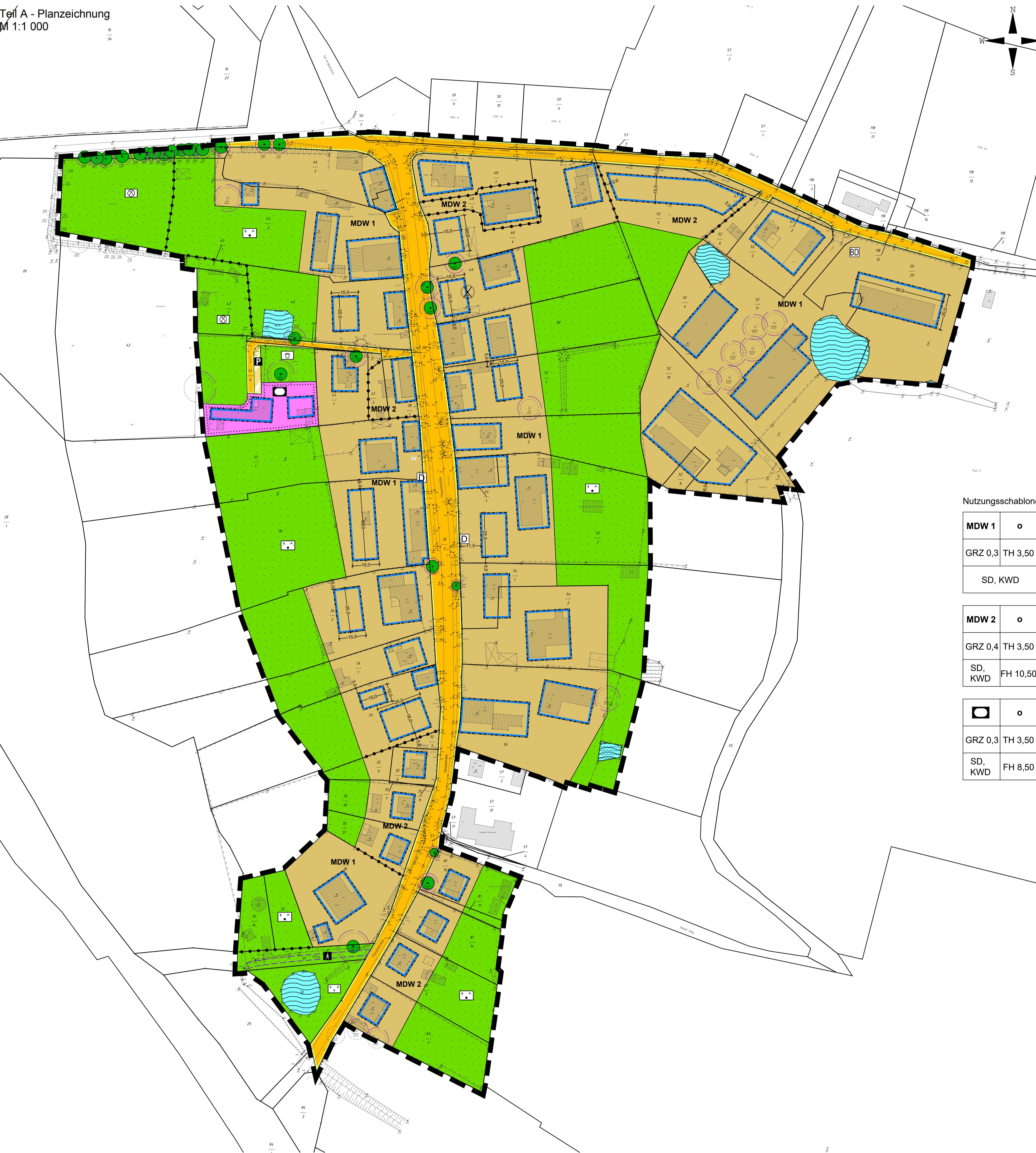


SATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Dorfmitte Gostorf"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1 000



Planzeichenherklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 189).

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

MDW: Dörfliche Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 5a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

GRZ: Grundflächenzettel

TH: Trauhöhe in m als Höchstmaß

FH: Fristhöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o: offene Bauweise

Blau: Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4, 5a und 16 BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4, 5a und 16 BauNVO)

1.1 Flächen für Gemeindebedarf - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Blau: Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Blau: Grünfläche

Spieleplatz, öffentlich

Sportplatz, öffentlich

ländliches Grün, Zier- und Nutzgarten, privat

Grünland, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserswirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseraufbusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Blau: Wasserflächen - Kleinwasser

Planungen, Nutzungsvorgaben, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

●: Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

MDW 1: o

GRZ 0,3 TH 3,50

SD, KWD

MDW 2: o

GRZ 0,4 TH 3,50

SD, KWD FH 10,50

MDW 1: o

GRZ 0,3 TH 3,50

SD, KWD FH 8,50

3. Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D: Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Baudenkmal

DD: Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

4. Hinweise

Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist ein Baudenkmal sowie bei Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes - DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung, bzw. im Einvernehmen mit dem Denkmalbehörde (Lfd. Nr. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V/Abteilung Landeskonservierung) erteilt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Allianz / Kampfmittel

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiebaumnahmen Munitionsteile auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiebaumnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgetreten sein, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Polizei sowie die zuständige Kampfmittelbehörde zu informieren. Bei Bedarf kann die Polizei eine Sicherung der Fundstelle vornehmen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altabbagungen oder Altlastverdachtsstellen bekannt. Werden bei Bauarbeiten an bekannten Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Farbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgusungen, Altlastungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bau- und Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entfernung oder Isolation verpflichtet. Bei Bedarf kann die Polizei eine Sicherung der Fundstelle vornehmen. Eine Verschmutzung, unzötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorufen können, vermieden werden (§ 1 LBBodSchG M-V).

Baumschutz
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abriesarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursachter erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzfächer/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 16 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu Zerstörung, Beschädigung oder ethischen Beinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Sonstige Hinweise

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird das gesamte Geltungsbereich der Ursprungsbauung über-plant. Die festgesetzten Baurechte des Ursprungsbauung werden überprüft und teilweise angepasst. Darüber hinaus wurde die Art der baulichen Nutzung geprüft und entsprechend der derzeitigen und beobachteten Nutzung angepasst. Für den Geltungsbereich werden, mit Ausnahme der Gemeindebaufläche, Dorfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO festgesetzt. Zudem werden die getroffenen Festsetzungen im Ursprungsbauung Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung, überprüft und auf die wesentlichen Festsetzungen reduziert. Alle textlichen Festsetzungen werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 neu festgesetzt.

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 am 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394) sowie § 86 des Landesbaugesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LBG) in der Fassung vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 189), zuletzt geändert am 18.03.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 130) und nach Bezeichnung der Gemeindebaufläche des Gemeinde Stepenitztal vom ... folgende Festsetzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfmitte Gostorf“, begrenzt auf die Fläche im Bereich der Straßen „Am Krähenreich“ und „Zum Kiebitzmoor“, im Osten durch Weierstraße und die Straße „Zum Kiebitzmoor“, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch Wiesenfläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 178).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4, 5a und 16 BauNVO)

1.1 Flächen für Gemeindebedarf - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2 In den Dorflichen Wohngebieten MDW 1 wird für Wohngebäude eine Fristhöhe von 12,0 m festgesetzt. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude und sonstige Hauptgebäude sind innerhalb des MDW 1 mit einer maximalen Fristhöhe von 10,0 m zu errichten.

1.3 Die Fristhöhe ist die Höhelage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt).

1.4 Für die festgesetzten Trauf- und Fristhöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandsheightlage des gebauten Geländeoberflächen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen des Anfangs- und Endpunkts der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grundfläche“ ist als Mähwiese zu nutzen. Gehölzflächen sind zulässig. Das innerhalb der Grünfläche vorhandene Kleingewässer ist natürlich zu erhalten. Bauwirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere die negative Veränderung des Kleingewässers werden verboten.

2.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün-, Zier- und Nutzgarten“ sind gärtnerische und kleinteilige Weide- und Ackernutzungen zulässig. Die für die Nutzung notwendigen, zu errichtenden baulichen Anlagen sind innerhalb der Grünfläche zulässig.

2.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grundfläche“ sind als Mähwiese zu nutzen. Gehölzflächen sind zulässig. Die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nicht zulässig.

2.4 Die Erhaltung von Satteldächern ist als zulässige Dachform der Satteldächer unter der Voraussetzung, dass die Dachneigung der Satteldächer 25° bis 50° beträgt. Putzdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig.

2.5 Die Dachflächen von freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind als symmetrische Satteldächer oder Putzdächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung der Satteldächer beträgt 25° bis 50°. Putzdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig.

2.6 Einheitliche einheitliche Hecken sind in den Dorflichen Wohngebieten zulässig bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Seltige Einheckungen und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.7 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

2.8 Es darf § 84 der Landesbaudurchführung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbaudurchführung M-V erlaubten Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

3. Änderung der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgetragen.

Stepenitztal, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom beteiligt.

Stepenitztal, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Stepenitztal, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die für Planung berufenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stepenitztal, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katerialmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bestimmt. Hinzu kommt die lagegerechte Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht aufgelöst werden.

Stepenitztal, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die 3. Änderung