

Satzung der Gemeinde Bandelin über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenbergstraße" in Bandelin

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maß: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern vom 06-2017

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 LV.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 482), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bandelin vom folgende Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



TEXT (TEIL B)

gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2

Änderungen und Ergänzungen gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben. Punkt 1.1 wurde geändert. Die Punkte II., III. und Hinweise wurden ergänzt.

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

Änderung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:

1.1 Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

(1) Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

- (2) Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO für

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

1.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen, Garagen oder überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 4 BauNVO) auf nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze hingegen sind zulässig.

2. Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

3.1 Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche/Gehweg festgesetzt.

4. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem mit Lärmpegelbereich I gekennzeichneten Bereich ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung der geforderten Luftschalldämmung von Außenbauten in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB für die Außenbauteile zu realisieren.

In dem mit Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Bereich ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zur Erreichung der geforderten Luftschalldämmung von Außenbauten in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB für die Außenbauteile zu realisieren.

Ein ausreichender Schallschutz ist durch Fenster der Schallschutzklasse 2 zu gewährleisten. Bei Fensteranteilen von wesentlich mehr als 40 % sind Fenster der nächsthöheren Schallschutzklasse vorzusehen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 In allen Baufeldern ist für die Dächer der Hauptgebäude eine Dachneigung von 15° bis 48° festgesetzt (§ 86 LBO-M-V).

5.2 Bei aneinandergrenzenden Garagen und Carports sind die Höhe, die Dachform sowie die Baumaterialien einheitlich zu gestalten, zulässig sind auch Carports in Holzbauteile (§ 86 LBO-M-V).

5.3 Die Vorgärten sind landschaftsgemäß mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Sträuchern und Buschgruppen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

5.4 Als Einfriedung an den Grundstücksrändern, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind nur Heckenpflanzungen und Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Straßenebene zulässig.

6. Werbeanlagen § 86 LBO-M-V

6.1 Werbung ist nur an der Stelle der Leitung zulässig, Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

6.2 Werbung ist nur an Gebäuden und unterhalb der Oberkante der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,75 m² betragen.

6.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschweiften bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind zulässig. Jedoch Werbeanlagen mit wechselndem Licht und leuchtenden Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

7. Ordnungswidrigkeiten § 84 LBO-M-V

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO-M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 5.1 bis 5.4 und den in den Punkten 6.1 bis 6.3 getroffenen Festsetzungen zuwider handelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBO-M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

Ergänzung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 6 (a) BauGB i. V. m. WabNVO-M-V

(1) Waldgrenzen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich auf den Flurstücken 282/4 - 282/10 in der Flur I der Gemarkung Bandelin Waldfläche.

Die Waldflächen setzen sich auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken fort. In der Planzeichnung (Teil A) sind die Waldgrenzen nachrichtlich mit einer geschlossenen grünen Linie gekennzeichnet.

(2) Waldabstandsflächen und Waldumwandlungsflächen Die Waldflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 reichen bis an das ausgewiesene Baufeld, teilweise auch in das Baufeld.

Gemäß § 20 LwaldF ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die nach einer von der Forstbehörde genehmigten Waldumwandlung ggf. zur Verfügbung stehenden Waldabstandsflächen sind nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit einer flächenschraffur gekennzeichnet.

Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen grundsätzlich nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorbegehenden Außenverkehr dienen (§ 3 WabNVO-M-V). Ausnahmsweise dürfen solche Anlagen jedoch genehmigt werden, bei

a. Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches, die sich an bestehende Bebauung anschließen, und Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird, b. Vorhaben, bei denen zuverlässig gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. (§ 3 Abs. 2 WabNVO-M-V).

Ein Bauvorhaben würde auch zulässig sein, wenn die vorhandenen Waldflächen auf Grundlage einer Waldumwandlungsgenehmigung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 LwaldF-M-V) durch die zuständige Forstbehörde zum Zwecke der Herstellung des Waldabstandes umgewandelt werden.

Durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Baufelder werden die vorgeschriebenen Waldabstandsflächen z.T. unterschritten. Baumflächen, die innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Wald ausgeführt werden sollen, bedürfen daher der Ausnahmgenehmigung durch die zuständige Forstbehörde.

Baumflächen, die Waldflächen der in diesem Bebauungsplan zugelassenen anderen Nutzungsort einschließlich der Nutzung als Waldabstandsfläche zuführen (Waldumwandlung), bedürfen der Genehmigung der zuständigen Forstbehörde nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 LwaldF.

Ergänzung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 6 (a) BauGB i. V. m. § 20 NatSchG-M-V

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des gesetzlich geschützten Geotops Os Bandelin (Objekt-Nr. G2_294).

Baumflächen innerhalb des gesetzlich geschützten Geotops Os Bandelin bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

4. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Züssow im Bauamt, Formenscheide Str. 27 in 17506 Gützkow, eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Ergänzung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:

HINWEISE

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Züssow im Bauamt, Formenscheide Str. 27 in 17506 Gützkow, eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Ergänzung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:

STANDORTANGABEN

Land: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Gemarkung: Bandelin
Gemeinde: Bandelin
Flur: 1
Flurstücke: 282/4 bis 282/10

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bandelin vom 12.06.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung im „Züssower Amtsblatt“ am 12.07.2017.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPJG M-V beteiligt worden.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung Bandelin hat am den Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

denstag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festrechtlich abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt“ am örtlich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachungen sowie die Auslegungs- und Beteiligungstermine im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow unter dem Link Bekanntmachungen eingestellt.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

5. Die von der Aufstellung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ betroffenen Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

6. Die katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung Bandelin hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

8. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Bandelin auf Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Bandelin vom gebilligt.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

9. Die Satzung zur 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiernit ausgefertigt.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

10. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung Bandelin auf Satzung beschlossen.

Ergänzung wurde die Bekanntmachung sowie die rechtskräftige Fassung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow unter dem Link Öffentlich eingestellt.

Die Begründung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 16 und 19 BauNVO

I Zahl der Geschosse als Höchstmaß §§ 16 und 20 BauNVO

TH max. 4,75 m Traufhöhe, ist der Abstand zwischen der natürlichen oder der sonst verbindlich festgelegten Geländeoberfläche und der Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenkante der Dachhaut eines Gebäudes §§ 16 und 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

2 WE 2 Wohneinheiten als Höchstmaß § 9 (1) 6 BauGB

Baulinien § 23 (2) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB

o Versorgungslinien unterirdisch, näher bezeichnet

Sonstige Planzeichen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des örtlichen Versorgungsträgers AW zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen, für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 und (4) BauGB

II, III Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

DN 15° 48° Dachneigung § 86 (1) 1. LBO-M-V

↔ Hauptflurstückung § 9 (1) 2 BauGB

Waldabstandsfläche (30 m) 25,0 Höhenangabe in Meter bezogen auf HN

Waldgrenze

Flurstücksbezeichnung vorhandene Flurstücksgrenzen

Maßangaben in Meter Böschung

o Schächte Lampen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 im Bereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung

Nachrichtliche Übernahme gesetzlich geschütztes Geotop OS Bandelin (G2_294)

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2

Flurstücksbezeichnung vorhandene Flurstücksgrenzen

Höhenangabe in Meter bezogen auf HN Böschung

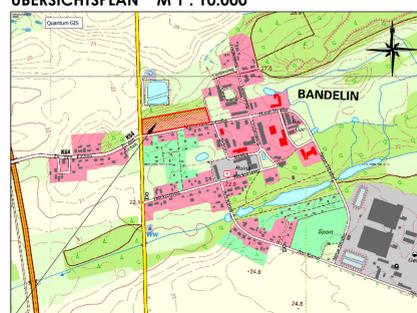
o Schächte Lampen

Haupt- und Nebengebäude Zäune

Waldgrenze Versorgungslinien unterirdisch, näher bezeichnet

gesetzlich geschütztes Geotop OS Bandelin (G2_294) Waldflächen

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenbergstraße" der Gemeinde Bandelin

Entwurfsfassung	02-2021	Hogh	Longhoff	Maßstab: 1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Bandelin über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenbergstraße" in Bandelin

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide
Tel. (03837)1260-0, Fax(03837)126026

Projekt Nr.:
17-08



H/B = 750 / 1295 (0,97m) Allplan 2017