

Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Alt Tellin über die 1. Änderung zu Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow"

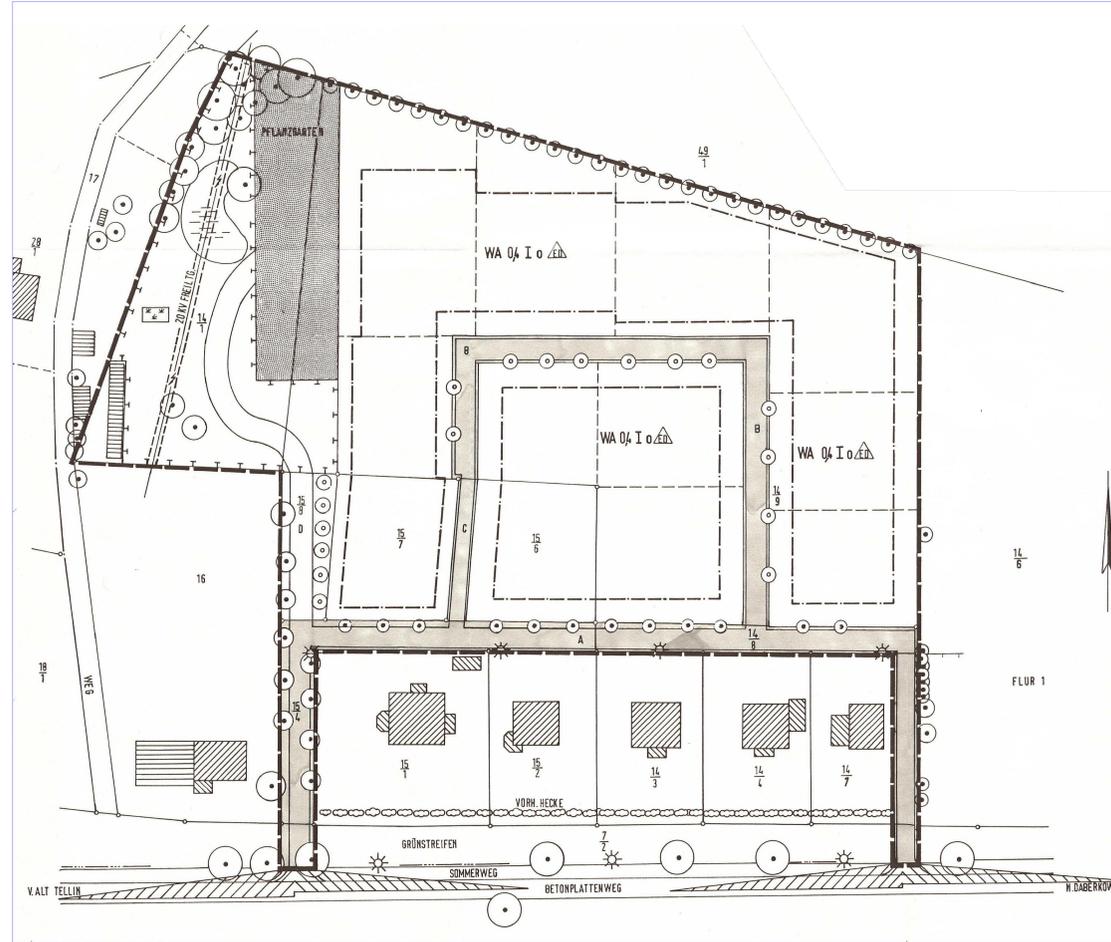
für das Gebiet, der Flurstücke 7/2 (teilweise), 14/1 (teilweise), 14/8, 14/9, 15/4, 15/7 und 15/8 der Flur 1 der Gemarkung Siedenbüssow.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Tellin vom ... und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow" für das Gebiet, der Flurstücke 7/2 (teilweise), 14/1 (teilweise), 14/8, 14/9, 15/4, 15/6, 15/7 und 15/8 der Flur 1 der Gemarkung Siedenbüssow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow" ersetzt die ursprüngliche Satzung in Teil A (Planzeichnung) sowie in Teil B (Text)

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem ursprünglich wirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow"



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow"



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBAuO Mecklenburg-Vorpommern

- Dach (gilt nicht für Garagen und andere Nebengebäude)**
 - Für das Planungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Krüppelwalm- bzw. Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 28° und 52° zulässig.
 - Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
 - Dachaufbauten und Dachschneitte dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5m Abstand halten.
 - Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, braune bzw. anthrazit Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel/steine oder der Klinkerung anzugleichen.
- Außenwände von Baukörpern**
 - Holzverkleidungen, wenn sie mehr als 30% der Außenkörper abdecken, sind unzulässig.
- Sockelausbildung**
 - Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50m über dem Niveau der Verkehrsfläche, an die angeschlossen wird, angelegt werden.
- Aufstellen von Flüssiggasbehältern**
 - Das frei Aufstellen von Flüssiggasbehältern im Bereich der Grundstücke ist unzulässig. Soll Flüssiggas als Brennmaterial dienen, sind die Gasbehälter so anzuordnen, dass eine unmittelbare Sichtbeziehung zur erscheinenden Verkehrsfläche nicht gegeben ist. Die Sichtbeschattung ist durch geeignete bauliche Anlagen, durch Pflanzungen bzw. durch das Versenken der Gasbehälter in den Erdboden zu erzielen.

Hinweise

- Boddenkmalpflege**
 - Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Boddenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Boddenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V).
 - Wenn während der erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DöSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Boddenkmalpflege oder dessen Vertreter zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Entwässerungsanlagen**
 - Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind unverzüglich umzuverlegen und ordnungsgemäß anzuschließen.
- Löschwasserversorgung**
 - Der im Plangebiet gelegene Teich ist mit einer Löschwasserentnahmestelle auszustatten.
- Energieversorgungsleitungen**
 - Grundstücklich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 einzuhalten.
 - Im Gefahrenbereich von Freileitungen (U > 1 kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum Äußeren, Ausgeschungenen Leiter) darf kein eingestiegen werden. Der Zugang zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen sind ausgeschlossen.
 - Vorhandene und im Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabeltrassen ist Handhabung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumspitzungen freizuhalten.

Verfahrensvermerke

- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Tellin die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am ... beschlossen.

Alt Tellin, den	- Siegel -	Bürgermeister
-----------------	------------	---------------
- Die Planungsanzeige gemäß § 21 LPUG und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am ...

Alt Tellin, den	- Siegel -	Bürgermeister
-----------------	------------	---------------
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am durchgeführt worden.

Alt Tellin, den	- Siegel -	Bürgermeister
-----------------	------------	---------------
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Alt Tellin, den	- Siegel -	Bürgermeister
-----------------	------------	---------------
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Tutow-Jarmen Loitz dem "Jarmener Informationsblatt" am ... veröffentlicht worden.

Loitz, den	- Siegel -	Bürgermeister
------------	------------	---------------
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ...

Di.	08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Do.	08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Mo., Mi. und Fr.	geschlossen
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am ... mitgeteilt worden.

Alt Tellin, den	- Siegel -	Bürgermeister
-----------------	------------	---------------

8. Der katastermäßige Bestand wird am ... geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regreklamations können nicht abgelehrt werden.

Demmin, den ... - Siegel - ... Dipl.-Ing. H. Weirert
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am ... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am ...

Alt Tellin, den ... - Siegel - ... Bürgermeister

10. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow" wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom ... AZ: ...

Alt Tellin, den ... - Siegel - ... Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... AZ: ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom ... bestätigt.

Alt Tellin, den ... - Siegel - ... Bürgermeister

12. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgeteilt.

Alt Tellin, den ... - Siegel - ... Bürgermeister

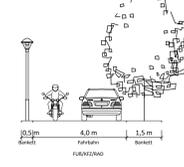
13. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Tutow-Jarmen dem "Jarmener Informationsblatt" am ... 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

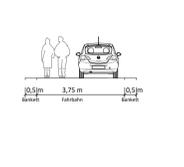
Die Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.

Alt Tellin, den ... - Siegel - ... Bürgermeister

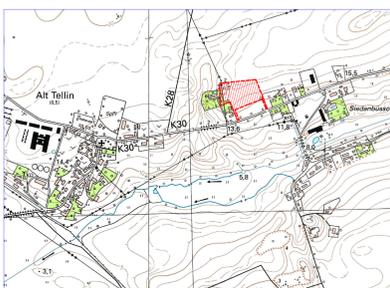
Straßenquerschnitt A



Straßenquerschnitt E



Übersichtskarte: unmaßstäblich



Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Alt Tellin über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Siedenbüssow"

Stand: 21. September 2017 Maßstab 1 : 500

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7, 17109 Demmin
Tel. 03958 / 22 20 47 info@ib-teetz.de

Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
zu erhaltender Einzelbaum - Altbestand
zu erhaltender Einzelbaum - Jungpflanzung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
zu entwickelndes Feuchtbiotop
Baumeupflanzung im Straßenraum

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- als Pflanzgarten zu nutzende Fläche

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Katasterliche Grundlagen

- Flurstück
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vermarkter Grenzpunkt
- Flur
- Flurnummer
- Flurgrenze

2. Sonstige Kennzeichnungen

- Höhenpunkt in m über NN
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Beleuchtungskörper
- vorhandene 20-kV-Freileitung der EMO AG Neubrandenburg

3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- N. ALT TELLIN Ortsverbindungsstraße Daberkow - Alt Tellin
- Sichtdreieck
- vorhandene Wohnbebauung
- vorhandene Hecke

III. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die **Landesbauordnung M-V** (LBAuO) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590)
- die **Planzeichenerverordnung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2255)
- das **Naturschutzausführungsgesetz** (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 430, 436)

IV. Hinweise

- Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
- Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lagenplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weirert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom September 2016. Die katasterlichen Eintragungen wurden im Oktober 2016 aktualisiert.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
2. Garagenbauten über 30 m² Grundfläche sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 3 BauNVO überbaut werden. Dies gilt nicht für Garagen über 30 m² Grundfläche, deren Zulässigkeit regelt der Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen.
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleinierhaltung sind zulässig, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehütten: max. 5 m² Grundfläche und 20 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
3.1. Baumpflanzungen im Bereich des Verkehrsraumes
3.1.1. Im Bereich des neu zu realisierenden Straßenraumes sind insgesamt 18 einheimische Laubbäume (Acer platanoides, Stammumfang 14 cm - 16 cm) zu pflanzen. Der Mindestabstand zwischen 2 Bäumen beträgt 7 m, der maximale Abstand beträgt 20 m. Die Einzelstände sind vor Überfahren durch KFZ zu sichern.

- Anlage einer Wiese und Bepflanzung mit Baumgruppen bzw. Einzelbäumen
- Die ausgewiesene Wiesenfläche ist, naturnah einzuzäun (Kräuterwiese) und extensiv zu bewirtschaften.
- Je 300 m zur Verfügung stehender Wiesenfläche ist ein einheimischer Laubbau, entsprechend Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung kann sowohl als Einzelbaum, als auch innerhalb einer Baumgruppe erfolgen.
- Ökologische Gestaltung des Feuchtbiotops
- Das sanierte Feuchtbiotop ist biotopnah zu gestalten. Dazu sind neben Tiefwasser- auch Flachwasserzonen zu realisieren. Darüber hinaus ist eine Böschung mit einer Neigung von größer/gleich 1 : 6 auszubauen. Damit soll gesichert werden, dass das Biotop als Lurchgewässer angenommen werden kann.
- Pflanzpflichten auf den Baugrundstücken
- Je Grundstück sind innerhalb eines Jahres nach Realisierung der Bebauung 2 einheimische Laubbäume bzw. 4 hochstämmige einheimische Obstbäume entsprechender Artenliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind mind. 10% der Baugrundstücke als Wiesenflächen bzw. Feuchtbiotop (biotopnahe Gartenteich mit Umland) auszubilden.
- Artenliste
- Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzangeboten für Bäume stehen folgende Arten bzw. Sorten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung.
- Laubbäume, Solitär

Acer platanoides (Spitzahorn)	Hochstamm,	14-16 cm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm,	14-16 cm
Betula pendula (Sandbirke)	Hochstamm,	12-14 cm
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Hochstamm,	14-16 cm
Malus sylvestris (Hiltsapfel)	Hochstamm,	10-12 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	Hochstamm,	14-16 cm
Prunus communis (Hosbäume)	Hochstamm,	10-12 cm
Quercus robur (Stieleiche)	Hochstamm,	12-14 cm
Salix alba (Silberweide)	Hochstamm,	12-14 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hochstamm,	14-16 cm
Sorbus domestica (Spierfling)	Hochstamm,	10-12 cm
Tilia cordata (Winterlinde)	Hochstamm,	14-16 cm
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Hochstamm,	14-16 cm
- Obstbäume - zulässige Sorten

Crataegus monogyna (Weißdorn)	Solitär,	150-200 cm
Prunus padus (Traubenkirsche)	Solitär,	150-200 cm
- Laubbäume - zulässige Sorten

Apfel	Birnen	Kirschen
Boskop	Clappo Liebling	Königsbirne
Brettsäcker	Gute Luise	Buttners Rote
Cox Orange	Williams Christbä	Glöstler
Glöster	Köstliche von Charneu	Schweiders Spätle
Gravensteiner	Madame Verte	Schöne von Marienhof
Kaiser Wilhelm		
Melrose		
Pflaumen/Zwetschen		
Bluher Frühzwetsche		
Blaue Hauptpflaume		