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

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

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

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 I.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. 07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), 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. 6 BauNVO) auf nicht überbaubaren 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. § 16 BauNVO

3.1 Oberkante Erdgeschossfußboden
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden OKF - (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 II gekennzeichneten Bereich ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung der geforderten Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB für die Außenbauteile zu realisieren.

In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zur Erreichung der geforderten Luftschalldämmung von Außenbauteilen 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 LBauO 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 Holzbauweise (§ 86 LBauO M-V).

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

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

6 Werbeanlagen
§ 86 LBauO M-V

6.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung 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 ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind zulässig. Jedoch Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

7 Ordnungswidrigkeiten
§ 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO 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 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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

II. Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. WAbstVO M-V

(1)
Waldgrenzen
Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich auf den Flurstücken 282/4 - 282/10 in der Flur 1 der Gemarkung Bandelin Waldflächen.
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 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die nach einer von der Forstbehörde zu genehmigenden Waldumwandlung ggf. zur Verfügung 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 vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 WAbstVO 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 dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. (§ 3 Abs. 2 WAbst VO M-V).

Ein Bauvorhaben würde auch zulässig sein, wenn die vorhandenen Waldflächen auf Grundlage einer Waldumwandlungsgenehmigung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 LWaldG 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. Baumaßnahmen, die innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Wald ausgeführt werden sollen, bedürfen daher der Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Forstbehörde.
Baumaßnahmen, die Waldflächen der in diesem Bebauungsplan zugelassenen anderen Nutzungsart einschließlich der Nutzung als Waldabstandsfläche zuführen (Waldumwandlung), bedürfen der Genehmigung der zuständigen Forstbehörde nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 LWaldG.

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

III. Nachrichtliche Übernahme
gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. § 20 NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des gesetzlich geschützten Geotops Os Bandelin (Objekt.- Nr. G2_294).
Baumaßnahmen 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, Pommersche 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, Pommersche 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bandelin vom 12.06.2017. Die ortsübliche 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 LPlG M-V beteiligt worden.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

3.
Die Gemeindevertretung Bandelin hat am 25.03.2021 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 21.06.2021 bis zum 21.07.2021 während folgender Zeiten :

dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags 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 fristgerecht 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 09.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen 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" berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

6.
Der katasteramtliche 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 ..... 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 als 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 hiermit ausgefertigt.

Bandelin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

10.
Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung im „Züssower Amtsblatt" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden 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 Ortsrecht eingestellt.
In der Bekanntmachungsfrist 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 § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. 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

STANDORTANGABEN

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

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

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 Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes	§§ 16 und 18	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
ED.	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 Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen 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 (6)	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.	LBauO M-V
	Hauptfirstrichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
	Waldabstandsfläche (30 m)		
25.0	Höhenangabe in Meter bezogen auf HN		
	Waldgrenze		
282/3	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
10.00	Maßangaben in Meter		Böschung
	Schächte		Lampen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 im Bereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung		

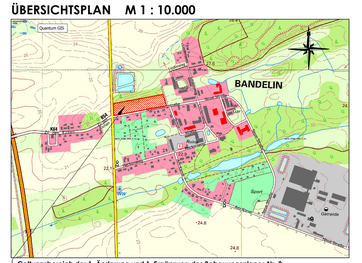
Nachrichtliche Übernahme

GEO	gesetzlich geschütztes Geotop OS Bandelin (G2_294)

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

284/3	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
23.99	Höhenangabe in Meter bezogen auf HN		Böschung
	Schächte		Lampen
	Haupt- und Nebengebäude		Zäune
	Waldgrenze		Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
GEO	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

				Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	02-2021	Hogh	Langhoff	
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.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 17 - 08

UPEG