

Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 9 „Neuer Weg“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 am 01.01.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Schlagsdorf, 21.11.2023

Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Neuer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Schlagsdorf, 21.11.2023

Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Neuer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgesetzt.

Schlagsdorf, 21.11.2023

Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) und den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg) am 27.11.2023 und auf Homepage des Amtes Rehna unter der Internetadresse www.rehna.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 9 „Neuer Weg“ in Kraft.

Schlagsdorf, 23.11.2023

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.2023 folgende Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 9 „Neuer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Teil A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 2Wo höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 5,00m Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH 10,50m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- o Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P private Grünflächen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▽ Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung

Bäume Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter
- unterirdische Leitungen (Trinkwasser)
- Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßung
- Hecke
- Bestandsbaum

NUTZUNGSSCHABLONE



- Gebietscharakter
- Anzahl der Wohnungen
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Traufhöhe als Höchstmaß
- Firsthöhe als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl

Teil B - TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn des Neuen Weges in dem das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Abschnitt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.
 - Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
 - Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälm.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)**
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
 - Für Erker und Eingangsbereiche dürfen die straßenseitigen Baugrenzen bis maximal 2,00 m Tiefe und in einer maximalen Breite von 4,00 m überbaut werden. Dies gilt nicht für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.
- Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen dem Neuen Weg und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen den privaten Grünflächen und den seitlichen Baugrenzen nicht zulässig.**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (Planzeichen 15.5 der PlanZV) wird ein Leitungsrecht (in der Breite von 6 m) zugunsten des Zweckverbandes Radegast festgesetzt. Vorhaben, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen können, sind (vorbehaltlich der Zustimmung des Begünstigten) unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Großgehölze der Feldhecken (§20-Biotop) im Bestand auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht und der fachgerechten Heckenpflege sind zulässig. Pflegemaßnahmen, vor allem ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecken, ist nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und maximal nur alle 8 - 10 Jahre zulässig. Die Lage der vorhandenen westlichen Grundstückszufahrten gemäß Planzeichnung ist nicht zu ändern. Die vorhandenen Zufahrten sind zum Schutz der vorhandenen Wurzeln höchstens teilweise mit Wabenplatten bzw. Rasengitter oder Systemverbundsteinen in vermindertem Aufbau (max. 10 cm Unterbau) und einer maximalen Breite von 5 m herzustellen. Ansprüche auf eine Heckenrodung aufgrund der Verlegung von Ver- und/oder Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.
 - Die privaten Grünflächen dienen dem Erhalt der Feldhecken (§20-Biotop). Eine Mahd der heckenbegleitenden Saumflächen ist maximal zweimal jährlich zulässig. Es sind keine Ablagerungen am Heckenfuß oder eine freizeittliche Nutzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen in den privaten Grünflächen insbesondere in den Hecken-Randstreifen gestattet.
 - Die Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers hat über Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zu erfolgen. In den privaten Grünflächen sind unterirdische Versickerungsanlagen ausgeschlossen.
 - Zufahrten und Stellplätze sind mit mindestens 20 % versickerungsfähigem Fugenanteil herzustellen.
- Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Die Ausgleichspflanzung ist als vorgezogene CEF-Maßnahme vor Baubeginn als Ausgleich für die Funktionseinschränkung der Hecken im Baugelbiet, in der Gemarkung Schlagsdorf Dorf, Flur 6, Flurstück 43 zu realisieren. Auf einer Länge von 70 m ist eine 3-reihige Hecke mit 8 m Breite zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstände der Sträucher im Verband 1,5 m x 1,5 m. Pflanzabstände der Bäume in der Mittelreihe in Abständen von 20 m mit 3 m Abstand zu den Sträuchern in der Reihe. Die Pflanzungen sind durch Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Die Hecke ist zum Grünland durch mindestens 4 Stück Eichenspaltpfähle in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern. Das Befahren des Brachesaums zur Pflege ist zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2 malige Mahd je nach Standort und Vergrasung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Nachpflanzungen der Heister bei Ausfall sowie bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher/Heister zu wässern bzw. die Schutzvorrichtung in Stand zu setzen. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 sind einzuhalten. Pflegemaßnahmen, vor allem ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecken (abschnittsweise, max. alle 8-10 Jahre) ist nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.



- Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt
- Ha Haselnuss Corylus avellana
 - eW Weißdorn Crataegus monogyna
 - zW Weißdorn Crataegus laevigata
 - Ho Holzapfel Malus sylvestris
 - Wb Wildbirne Prunus communis
 - Ro Heckenrose Rosa canina
 - sH Schwarzer Holunder Sambucus nigra

- Wo Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 - Pf Pfaffenhütchen Eonymus europaeus (Hinweis giftig, bei Beweidung Auszäunung beachten)
- Pflanzliste Baum: Qualität: HSt 12/14 cm, 2 x verpflanzt, Zweibocksicherung
- FA Feld-Ahorn Acer campestre
 - WL Winter-Linde Tilia cordata

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)

- Es ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach oder Mansarddach zulässig. Satteldächer, Krüppelwäldächer und Wälmächer müssen mit einer Dachneigung von 22° bis 50° errichtet werden. Für Mansarddächer ist eine Dachneigung von höchstens 65° zulässig. Dachneigungen < 22° sind nur bei Ausprägung als Gründach zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und ähnliche Bauteile sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 22° zulässig.
- Als Dacheindeckung für Wohngebäude sind Dachziegel oder Dachsteine mit einem roten bis rotbraunen, anthrazit bis schwarzen oder dunkelgrünen Farbton anzuwenden. Für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und ähnliche Bauteile sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten die Vorgaben zur Dacheindeckung aus Satz 1 nicht. Gründächer sind zulässig. Unbeschichtete Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Gauben sind als Einzelgauben auszuführen. Als Abstand zwischen Organg oder Grat und Gaube ist mindestens 1,00 m einzuhalten. Es müssen mindestens zwei Dachpflanzreihen vor der Gaube an der Traufe durchlaufen.
- Je Gebäude darf nur ein Zwerchgiebel angeordnet werden. Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 40 % der Trauflänge des Gebäudes betragen. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen.
- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf höchstens 60 % der Trauflänge des Gebäudes betragen. Die Dacheindeckung von Satteldachgauben und Zwerchgiebeln muss in Art und Farbe dem Hauptdach entsprechen.
- Solarmodule auf den Dächern der Gebäude sind nur zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut sind. Es sind nur Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zulässig.
- Die sichtbaren Wandbauteile der Gebäude sind in steinsichtigem Ziegelmauerwerk, als Putzfasade, als Fachwerk oder als Holzfasade herzustellen. Dies gilt nicht für Wintergärten, Garagen und Nebengebäude. Fassadenbegrenzungen sind zulässig.
- Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Hecken.
- Die Oberkante der Erdgeschossfußböden darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie, nicht überschreiten.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

III. Hinweise

Artenschutz

- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März auszuführen bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen.
- Für die Hecke mit erhöhter Beeinträchtigung / Funktionslösung ist mind. eine 70 m lange dreireihige Hecke mit 8 m Breite als Ausgleich zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zum Schutz der Feldhecken ist ein temporärer Bauzaun aufzustellen.
- Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Leuchten (bersteinfarbendes Licht) mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtgehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind nach oben hin vollgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.



rechtsverbindlich:	
Endfassung:	23. März 2023
geänderter Entwurf:	Dezember 2022
Entwurf:	Mai 2022
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 9 „Neuer Weg“ der Gemeinde Schlagsdorf

Kartengrundlage: Lagesystem: ETRS89 UTM (Zone33)
 Lageplan
 Höhenystem: DHHN2016 (NNN)
 VERMESSUNGSBÜRO APOLONY
 Dipl.-Ing. Ulrike Schirm
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Blücher-Str. 24, 19217 Rehna
 Tel.: 038872-60325 Fax: 038872-60364 Mail: info@geo-land-rmv.de

Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
 Ziegelweg 3
 19057 Schwerin
 info@buero-sul.de
 www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 500