ENTWURF

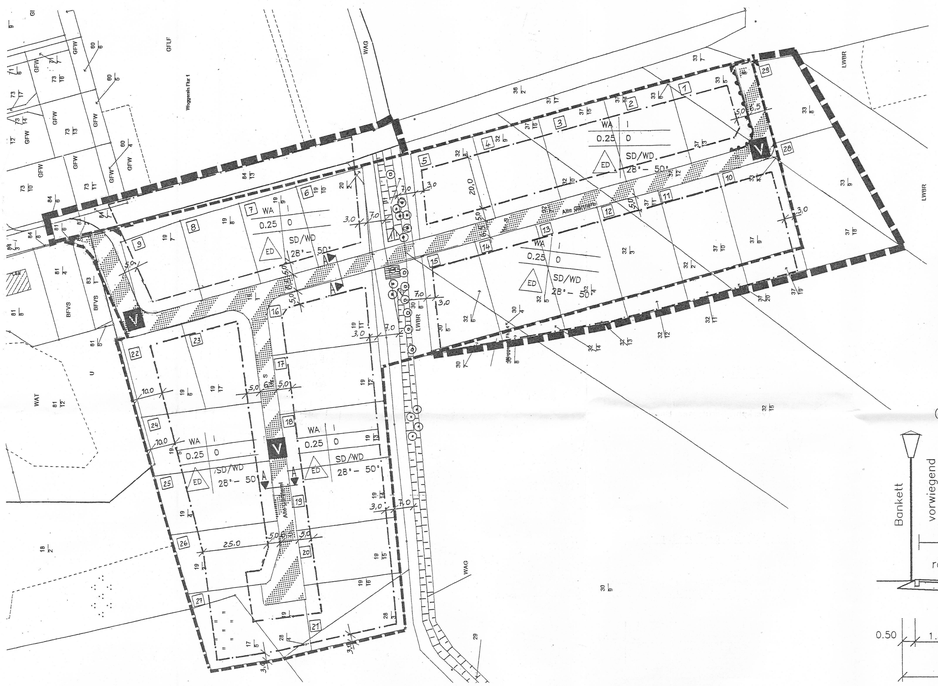
Satzung der Gemeinde Woggersin über die 1. Änderung des Vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBL. I, S. 2414), i.V. m. § 233 BauGB und § 86 LBauO M–V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Woggersin vom ..... folgende Satzung über den Entwurf der 1. Erweiterung und Aktualisierung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Alte Gärtnerei" in Woggersin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1 : 500) und dem (Teil B) Text, erlassen:

Innenentwicklung nach § 13a BauGB

TEIL A

PLANZEICHNUNG M 1:1000
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Nachrichten des Amtes Neverin" am ..... erfolgt.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) am ..... beteiligt worden.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden sind sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 am ..... den Entwurf der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehenen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .....bis zum..... während der Geschäftszeiten

Montag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Dienstag	7.30 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 17.30 Uhr
Mittwoch	9.00 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 15.00 Uhr
Donnerstag	7.30 Uhr – 12.00 Uhr	12.30 Uhr – 16.30 Uhr
Freitag	7.30 Uhr – 12.00 Uhr	

im Amt Neverin – Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Nachrichten Neverin" am .....bekanntgemacht worden.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand 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 1 : 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den ..... Unterschrift Leiter des Katosteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom .....gebilligt.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom: Az.: mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

11. Die Satzung der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M–V) ausgefertigt.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 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 am ..... durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Nachrichten Neverin" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 f. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg–Vorpommern (KV–M/V) vom 18.02.1994 (GVOBL. M–V S. 249) hingewiesen worden.

Woggersin, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen		Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO Abs. 1
GR 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO Abs. 1
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	Einzel– und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO Abs. 2
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO Abs. 1
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO Abs. 3
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
V	Planzeichenverordnung Pkt. 6.3 Verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrtsbereich	
	Bereich ohne Ein– und Ausfahrten	
5. Flächen für Versorgungsanlagen		
	Flächen für Abwasserbeseitigung	
6. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
	Anpflanzungen: Bäume	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
7. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB	
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
8. Angaben ohne Normcharakter		
	vorhandene Böschung	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
33/8	Flurstücksnummer (alle Flurstücke gehören zu Flur 4 der Gemarkung Woggersin)	
1	Parzellen Nr.	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Bauweise	Dachform Dachneigung

TEIL B TEXT

I. PLanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- Zulässig sind Wohngebäude.
  Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nicht zugelassen.
  Entsprechend § 1 Nr. 6 Pkt. 1 Bau NVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des B–Planes.

2. Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 9 Abs.3 BauGB

- Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzel– und Doppelhäuser zulässig.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht durch die Grundflächen von Garagen und Stellflächen überschritten werden.
- Die Oberkante der Erdgeschossfussböden darf nicht höher als 0,50 m über der durchschnittlichen Gardientenhöhe der Straße des entsprechenden Grundstückes sein.

3. Nebenanlagen

Auf dem Grundstück sind gemäß §14 Abs. 1 Bau NVO folgende Nebenanlagen nicht zulässig:
- Gasbehälter, sofern sie in den öffentlichen Straßen– und Gehwegbereich einwirken
- Antennenanlagen, sofern sie in den Straßen– und Gehwegbereich einwirken

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm

In der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen ist mit einem Dauerschallpegel von 67 – 75 dB (A) zu rechnen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass der maximale Innengeräuschpegel bei geschlossenen Fenstern folgende werte nicht übersteigt:

– bei Arbeitsräumen (z.B. Büro, Praxis) am Tag und bei Nacht	35 dB (A)
– bei Wohn– und Schlafräumen am Tag	35 dB (A)
bei Nacht	25 dB (A)

(Es könnten z.B. Schallschutzfenster einschließlich gedämmter Lüftungselemente der Schallischutzklasse 6 gemäß VDI – Richtlinie 2719 eingesetzt werden.)

II. Grünordnerische Festlegungen gem. § 9(1) Nr.25 Bau GB

A Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lt.§9(1) 20 Bau GB

1. Als Ersatz für das Storchennest im Bereich der alten Stallanlage ist im Ortsbereich ein Mast für das neue Nest zu errichten. Dazu ist eine Befreiung vom Landesamt für Umwelt und Natur Neuenkirchen einzuhalten.
2. Von der Eschengruppe am Graben sind 3 Exemplare als Kopfeschen zu erhalten.
3. Entlang dem vorhandenen Graben sind Kopfweiden (Salix alba) im Abstand von 7m zu pflanzen.

B Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 Bau GB

1. Je Grundstück sind 2 einheimische Bäume (3x verpflanzt mit einem Stammumfang 12–14 cm) zu pflanzen z.B.:

Carpinus betulus	–Hainbuche,	Juglans regia	–Walnuss,
Sorbus aucuparia	–Vogelbeere,	Malus syivestris	–Wildapfel,
Prunus avium	–Vogelkirsche,	Pyrus communis	–Wildbirne,
Betula Pendula	–Birke,	Acer campestre	–Feldahorn

2. 30 m der Grundstücksgrenze sind mit einheimischen Sträuchern zu begrünen (1 Strauch je 2 m²) z.B.:

Corylus avellana	–Haselnuss,	Salix caprea	–Salweide,
Crataegus Arten	–Weißdorn,	Sambucus nigra	–Holunder,
Euonynom europaea	–Pfaffenhütchen,	Viburnum opulus	–Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	–Liguster,		

3. In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen sind nur Sträucher bis 50 cm Höhe zulässig: z.B.

Cotoneaster horizontalis	– Kriechmispel,
Cytisus purpureus	– Purpurginster,
Ligstrum vulgare "Lodense"	– niedriger Liguster,
Pyracantha Convalaya	– Feuerdorn,
Salix purpurea nana	– Kugelweide,
Spiraea thunbergii	– Spierstrauch,
Symphoricarpos chenaultii "Hancock"	– niedrige Purpurbeere,
Stephanandra "Crispa"	– niedrige Kranzspiere

Diese Sträucher können auch in den Vorgärten verwendet werden.

4. Je Gebäude sind 2m? Wandfläche mit Klettergehölzen zu begrünen. Pflanzen zur Wandbegrünung: z.B.

Hedera helix	– Efeu,
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	– Wilder Wein,
Euonymus fortunei in Sorten	– Kriechspindel,
Lonicera caprifolium	– Jelängerjelieber,
Polygonum aubertii	– Knöterich,
Wisteria sinensis	– Blauregen,
Kletterrosen und Clematis inSorten	

III. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs.1 LBauO M–V

Die aufgeführten gestalterischen Festlegungen gelten nur für den Bereich der 1. Änderung.

Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Gaubenlänge max. 1/3 der Traufilänge
Traufhöhe max. 3,50 m
Dachneigung von 28° bis 50°

Sichtflächen: Putzfläche, Klinkerfläche bzw. Kombination
Putz – Klinkerfläche
Für Außenwände ist Holz nur im Giebelbereich zulässig.

Nebenanlagen: Auf dem Grundstück ist gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Nebenanlage nicht zulässig:
– freistehende Werbeanlagen

Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs.1 LBauO M–V handelt, wer
– die Dächer nicht wie im 1. Anstrich vorgegeben gestaltet
– die Sichtflächen nicht entsprechend 2. Anstrich ausführt.

Wer Ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO M–V mit einer Geldstrafe belegt werden.

Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M–V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach nach Zugang der Anzeige.

2. Altablagerungen/Altstandorte
Es befindet sich im Geltungsbereich des B–Planes lt. Altlastenkataster des Kreises MST nach gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises MST zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Massnahmen eingeleitet werden können.

3. Verkehrsbehörde/Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum
Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betriebentsprechend §44 Abs. 1 und §45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landratsamtes MST einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

4. Wehrbereichsverwaltung Nord/Bauschutzbereich usw.
Das Plangebiet der 1. Änderung des B–Planes liegt innerhalb des Bauschutzgebietes für den militärischen Flugplatz Neubrandenburg, sowie im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen.
Sollte das Aufstellen von Baukränen notwendig sein, ist dies bei der Wehrbereichsverwaltung Nord–Militärische Luftfahrtbehörde–Hans–Böckler–Allee 16 in 30173 Hannover gesondert zu beantragen.
Beschwerden/Einsprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

5. Flughafen Neubrandenburg/Bauschutzbereich usw.
Bei o.g. Vorhaben ist der Bauschutzbereich nach §12 des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Das Baugebiet liegt außerdem in einer Nebenflugschneise, es ist mit entsprechender Lärmbelästigung zu rechnen.

Angaben über die Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBL. I S. 2098)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M–V S. 12,247; GS Meckl.–Vorp. Gl. Nr. 224–2), zuletzt geändert am 22. November 2001 (GVOBl. M–V S. 438)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)

Landesbauordnung (LBauO) Mecklenburg–Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M–V S. 102)

Das Gesetz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg–Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M–V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert am 11.7.2005 (GVOBl. M–V S. 326)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg–Vorpommern (KV M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M–V 2004, S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006 (GVOBl. M–V 2006, S. 194).

Übersichtslageplan

ENTWURF

Gemeinde Woggersin

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

"Alte Gärtnerei"

Maßstab: 1 : 1000

Datum: Juni 2008