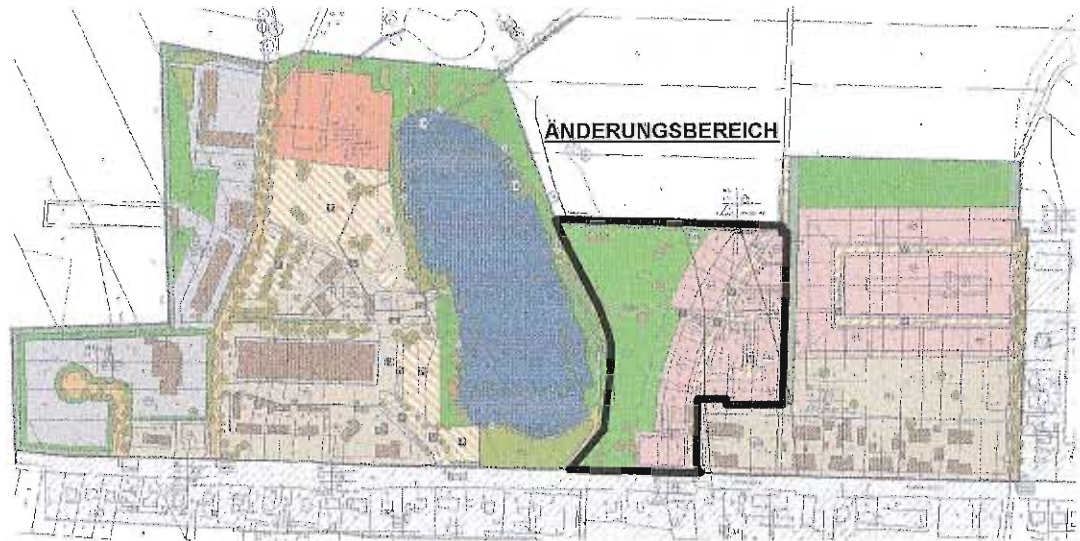
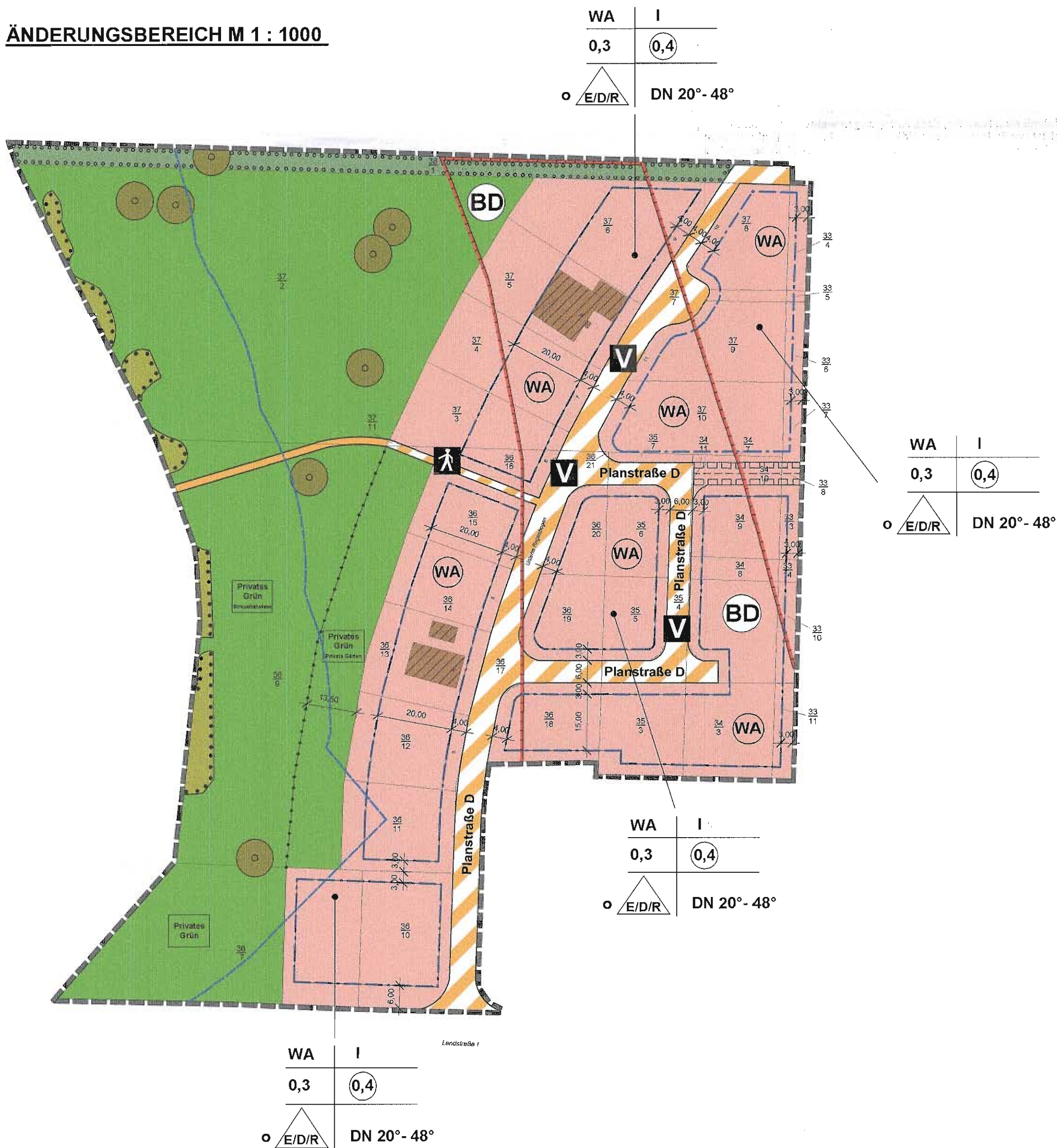


TEIL A

Satzung über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick "



ÄNDERUNGSBEREICH M 1 : 1000



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Bollewick vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im am erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. BauGB wurde am durchgeführt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung Bollewick hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgenden Zeiten:

Montag:
Dienstag:
Mittwoch:
Donnerstag:
Freitag:

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bollewick hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bollewick, den Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den

Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der zuständigen Genehmigungsbehörde vom mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt und die Hinweise sind beachtet.

Bollewick, den Bürgermeister

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bollewick, den Bürgermeister

Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick" 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 ortsüblich im bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg - Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.92 "Ortsmitte Bollewick" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bollewick, den Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509).

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 V v. 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Art. 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GV=Bl. M-V S.66)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) gemäß § 4 BauNVO nur maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) auf 400qm festgesetzt. Diese Festlegung gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser errichtet werden.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Garagen und Stellplätze nur bis maximal 3,0 m hinter der rückwärtigen/gartenseitigen Baugrenze zulässig.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen Nebengebäude und Garagen in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) ausnahmsweise bis zu 2,0 m an Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich herangebaut werden.
- Gemäß § 4 (3) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und (4) BauGB i.V. mit § 86 der LBauO sind Einfriedungen im Vorgartenbereich in den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) in Form von Hecken sowie Zäunen aus Naturmaterialien (nicht blickdicht) zulässig. Zur Sicherung von Hecken dürfen innerliegende Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m eingesetzt werden, wobei ein Mindestabstand von 0,5 m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 der LBauO M-V werden folgende Gestaltungsfestsetzungen erlassen:

1. FASSADEN

Alle Außenwandflächen in "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind in Verblendmauerwerk, Putzflächen und Holzfassaden herzustellen.

2. DÄCHER

In "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) werden keine Beschränkungen der Dachformen festgesetzt. Begrünte Dächer werden ebenfalls zugelassen.

3. GARAGEN

In "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) müssen Torflächen aneinandergrenzender Garagen in einer Bauftuch liegen.

4. MÜLLTONNEN

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Anderenfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

5. VORGÄRTEN

Vorgärten sind die Bereiche von der Straßenbegrenzungslinie bis zu der, der Straße zugewandten Gebäudeflucht. Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzung ist zulässig. Lagerflächen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

6. SONSTIGES

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB sind die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern nach der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Pflanzungen lt. B-Plan sind zur Realisierung nach Vorgabe des Grünordnungsplanes auszuschreiben, einschließlich 3jähriger Entwicklungspflege.

Die Grünfläche um den Dorfteich ist unter Schonung und Einbeziehung der vorhandenen Naturstrukturen (Strauchflächen, Findlingsmauer, Baumgruppen und festgesetzte Einzelbäume) mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasen / Wiese zu gestalten.

Die Fläche nördlich des Dorfteiches ist - mit Ausnahme eines Streifens entlang des Teichrundes - als 2schürige Wiese zu behandeln.

Auf den im Plan bezeichneten Flächen ist eine gemischte mehrreihige Hecke, bestehend aus Sträuchern der Pflanzliste, zu pflanzen. Einfügung von Bäumen ist zulässig.

Der gewachsene Oberboden ist von den zu bebauenden Flächen vor Baubeginn in einer Stärke von 20cm abzuschleiben und zur späteren Verwendung zwischen zu lagern.

Pflanzliste

Bäume und Sträucher für die Landschaft (Empfehlung)

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	H 14/16 3kv. Db	Vogelnahrung
Carpinus betulus	Weißbuche	H 14/16 3kv. Db	Vogelnahrung
Fraxinus excelsior	Esche	H 14/16 3kv. Db	
Juglans nigra	Walnuß	H 14/16 3kv. Db	Früchte essbar!
Populus alba nigra	Silberpappel	H 14/16 3kv. Db	Silbernes Laub
Prunus avium	Vogelkirsche	H 14/16 3kv. Db	Blüte!
Tilia cordata	Winterlinde	H 14/16 3kv. Db	

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität	Bemerkungen
Cornus sanguinea	Hartriegel	Str. v. o.B. 100/150	
Corylus avellana	Hasel	Str. v. o.B. 60/100	auch in großfruchtigen Sorten!
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. v. o.B. 100/150	Vogelschutzgehölz
Euonymus europaea	Pfeifenkütchen	Str. v. o.B. 100/150	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str. v. o.B. 100/150	keine rotlaubigen Sorten!
Prunus cerasifera	Kirschlorbeer	Str. v. o.B. 100/150	Vogelschutzgehölz
Prunus spinosa	Schlehe	Str. v. o.B. 100/150	Vogelschutzgehölz
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Str. v. o.B. 100/150	Vogelschutzgehölz
Rosa canina	Hundsrose	Str. v. o.B. 100/150	Vogelschutzgehölz
Salix purpurea	Purpurweide	Str. v. o.B. 100/150	

Anmerkung: Bei den Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste handelt es sich ausschließlich um heimische Gehölze. Eine Erweiterung des Sortiments bis zu 25 %, bezogen auf die Gesamtzahl, mit Laubsträuchern eigener Wahl ist zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ - 90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I, S.1548) vom 11.06.2013.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M - V i.V. mit § 9 (4) BauGB)

20° - 48° Dachneigung

Untergeordnete Bauteile z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

0,3 GRZ - Grundflächenzahl

0,4 GFZ - Geschossflächenzahl

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschosszahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung FH = Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- Privates Grün mit Zweckbestimmung
 - Private Gärten
 - Streuobstwiese

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

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 u. Abs. 6 BauGB)

Begrenzungslinie des 50m Uferschutzstreifens (§ 9 Abs. 6 BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD Bodendenkmal

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wie im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs. 1 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEIS

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem 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 Zugang der Anzeige. 3. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der im Plangebiet gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt sein. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

SATZUNG DER GEMEINDE BOLLEWICK
ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 01.92
"ORTSMITTE BOLLEWICK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 01.92 für das Gebiet: "Ortsmitte Bollewick" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES 01.92
"ORTSMITTE BOLLEWICK"



PLANÜBERSICHT

Ausfertigung	1.	Niemann, Schult & Partner GmbH Sachsenstraße 9, 17235 Neustrelitz, Tel. 03981-24800
Bearbeitung	Machann	
Datum	Februar 2016	Der Bürgermeister
Maßstab	1 : 1000	Datum, Stempel, Unterschrift

