

SATZUNG DER WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße"

für das Gebiet im Osten der Fritz-Reuter-Straße und Westen der Bergstraße

Satzung der Windmühlenstadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ für das Gebiet im Osten der Fritz-Reuter-Straße und Westen der Bergstraße (Gemarkung Woldegk, Flur 2 Flurstücke 73/7 (teilweise), 77/1 (teilweise), 83 (teilweise), 84/11, 90/72 (teilweise) und 91/136 (teilweise))
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO
 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
 Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhengrenzen (Höhensystem DHHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Traufhöhe (TH) des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

MK 1 Hecke mit Überhältern
 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern. Die Anlage der Hecke erfolgt auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich in einer Breite von 5,0 Metern.
 Im Abstand von 8,0-12,0 Meter ist ein Überhälter einzeln oder in kleiner Gruppe von 2-3 Stück einzustreuen. Pflanzung der Sträucher im Meterraster wobei die Reihen im Versatz zueinander stehen; 3 Pflanzreihen. Die Sträucher in Trupps von 3-5 in der Mittelreihe und von 6-10 Stück einer Art in den beiden äußeren Reihen.
 Überhälter:
 Qualität: 2xv., o.B., H = 175-200 cm
 Arten: Wild-Birne Pyrus pyrastrer
 Vogel-Kirsche Prunus avium
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Ulme Ulmus laevis

Sträucher:
 Qualität: 2xv., o.B., H = 40-60 cm
 Arten Mittelreihe:
 Gelber Hartriegel Cornus mas
 Schwarzer Holunder Sambus nigra
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Haselnuss Corylus avellana
 Arten Außenreihen:
 Hundsrose Rosa canina
 Zaun-Rose Rosa rubiginosa
 Filz-Rose Rosa tomentosa
 Europäischer Pfaffenhut Euonymus europaeus
 Brombeere Rubus fruticosus
 Schneeball Viburnum opulus

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und den Betrieb der Gashochdruckleitung zuständigen Unternehmens zu belasten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Hauptgebäude.
 1. Gebäudestellung
 Die Gebäude sind traufständig zur Straße einzuordnen.
 2. Dachform
 Bei den Hauptgebäuden sind nur symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig.

III. Hinweise

1) Bodenkennmerkmale
 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2) Hinweise zur Heckenpflanzung
 1) Die Pflanzungen, MK1, sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.
 2) Entwicklungspflege ist bis ins 3. Standjahr zu gewährleisten;
 3) Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Bauarbeiten anzulegen.

3) Fällungen
 Fällungen sind außerhalb des Zeitraums 1. März-30. September durchzuführen.

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro A. Buse vom 08/2017 (Höhensystem: DHHN 92)

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 19.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Woldegker Landbote“ Nr. 10/17 am 18.10.2015 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.10.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 20.11.2017 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 18.10.2017 bis zum 09.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im „Woldegker Landbote“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Woldegk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Woldegk, den

Siegel Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

....., den

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
WR	Reine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links) maximale Firsthöhe in m über HN (in Nutzungsschablone vierte Zeile) maximale Traufhöhe in m über HN (in Nutzungsschablone unten)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
ED	offene Bauweise (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts) Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO § 23 BauNVO
Ö	öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PR	private Verkehrsflächen	
⚡	Zweckbestimmung hier Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
—	Gashochdruckleitung Mittelspannungsstromkabel	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
■	öffentliche Grünfläche hier Hecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
⊠	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 3 Anpflanzen: Bäume Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
⊠	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltung: Bäume Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
⊠	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
⊠	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
72	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	
■	Gebäudebestand Böschung Lagepunkt mit Höhenangabe über HN Feuerlöschhydrant Nr. 4 stillgelegte Gasleitung der EDIS AG stillgelegtes Fernmalkabel der EDIS AG	

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.
 Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

9. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

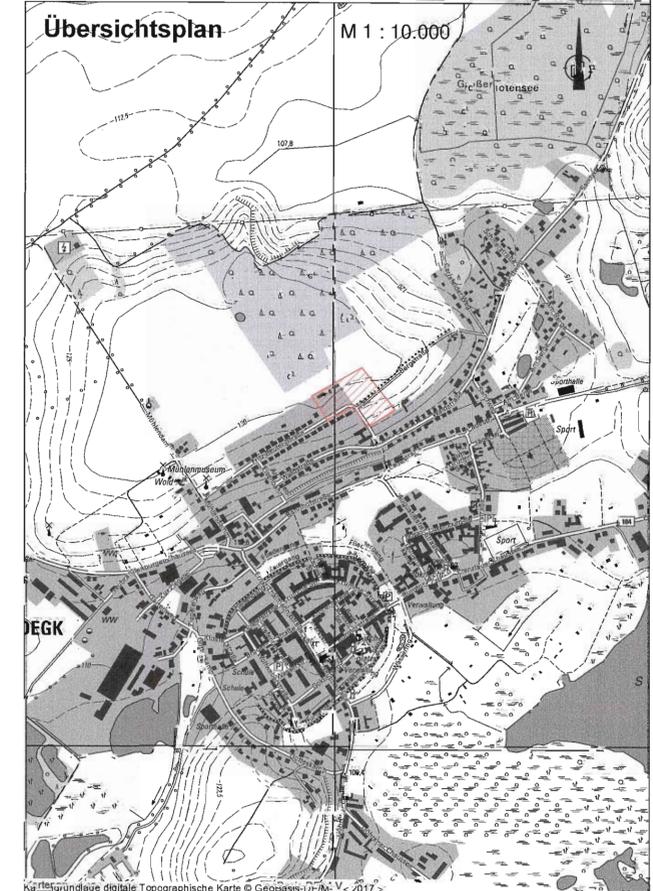
Woldegk, den

Siegel Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Woldegker Landbote“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Woldegk, den

Siegel Bürgermeister



Bebauungsplans Nr. 11 "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße" der Windmühlenstadt Woldegk
 Stand: Entwurf November 2018



Projekt: **Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße"**
 Auftraggeber: Windmühlentadt Woldegk über Amt Woldegk
 Karl-Liebknecht-Platz 1
 17348 Woldegk
 Plan: **Plankonzept**
 Maßstab: 1:1.000
 Datum: 10 / 2017
 Blatt: 1

GT Gudrun Trautmann
 Architektin für Stadtplanung
 Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg
 fon 0395 / 5824051 mobil 0175 / 8488935
 fax 0395 / 5824051
 email GT.Stadtplanung@gmx.de

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Woldegk "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße"
 Gemarkung Woldegk Flur 2 Flurstücke 73/7, 77/1, 83, 84/11, 90/72 und 91/136 (alle teilweise)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

E nur Einzel zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 ——— Baugrenze

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 private Verkehrsflächen

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche hier Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB