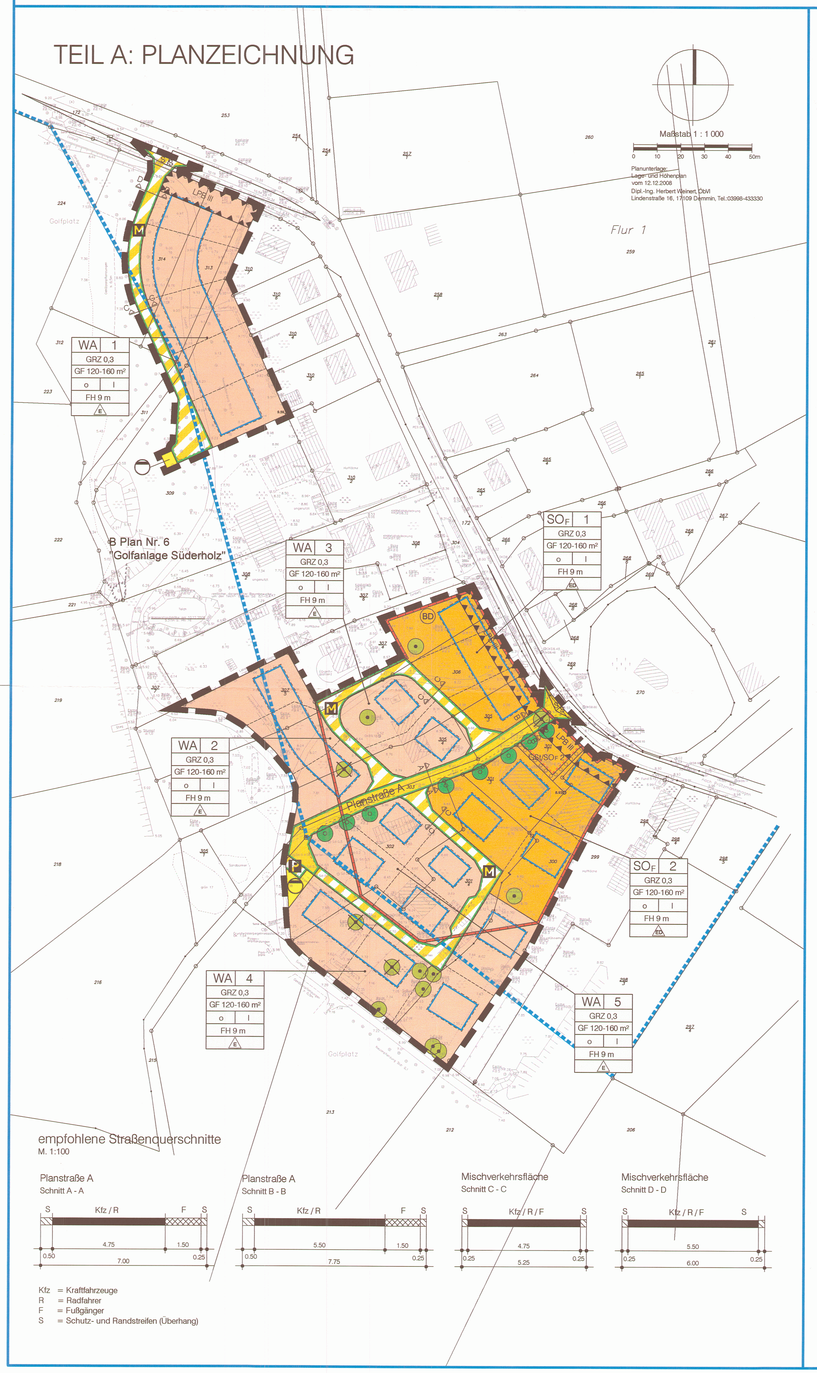
SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHOLZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.10 "SIEDLUNG AM GOLFPARK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.05.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Innenentwicklung, „Siedlung am Golfpark", westlich der Kreisstraße 20 und östlich des Golfparks Strelasund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



empfohlene Straßenquerschnitte
M. 1:100

Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
F	Ferienhausgebiete	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GF 120-160m²	Geschoßfläche als Mindest- und Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche	
P	Parkfläche	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Abwasser	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
LPB III	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 Nr. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-anlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:		
GS/SO F 2	Gemeinschaftsstellplätze für Vorhaben auf den mit Buchstabe A (in einer Raute) bezeich-neten überbaubaren Grundstücksflächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
00.0	vorhandene Höhe über HN 76	
2	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
32/1	Flurstücksbezeichnung	
S	Sichtdreieck	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	Grenze des B-Plans Nr. 6 „Golfanlage Süderholz"	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts:		
	gesetzlich geschützter Baum	(§ 26a LNatG M-V)
	gesetzlich geschützter Baum fortfallend	(§ 26a LNatG M-V)
BD	Umgrenzung von Flächen mit vermuteten Bodendenkmalen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXT

1. Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 10 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkabetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Die Ferienhausgebiete dienen zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen

1.3 In allen Baugebieten sind überdachte Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Zur Errichtung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1 Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

5. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Innerhalb der in den Baugebieten WA 1, SOF1 und SOF2 festgesetzten Flächen für Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nachfolgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu realisieren:
Schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer in Wohnungen und Ferienwohnungen) sind auf der der Kreisstraße 20 abgewandten Seite anzuordnen. Ist eine lärmabgewandte Raumorientierung nicht möglich, ist für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von R'_w, res ≥ 35 dB einzuhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Auf den festgesetzten Einzel-Anpflanzgeboten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist Winterlinde (Tilia cordata) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m² freizuhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

7. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten. In den Ferienhausgebieten sind zu errichten:
- 1 Stellplatz je Ferienwohnung mit bis zu 4 Betten
- 2 Stellplätze je Ferienwohnung mit mehr als 4 Betten.

Hinweise:

A Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Die betroffene Fläche wurde nachrichtlich (§ 9 Abs. 6 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG M-V)

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
a) Denkmale beseitigen, verändern an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. (§ 7 Abs. 7 DSchG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt" am 01.12.2008 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 13.05.2009 bis zum 27.05.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt" am 04.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2009 den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.05.2009 bis zum 30.06.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt" am 04.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2009, 29.10.2009, und 07.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2009 und 27.05.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher hat der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 29.10.2009 bis zum 30.11.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Süderholzer Blatt" am 19.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

9. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.05.2010 gebilligt.

Süderholz, 08.07.2010 Benkert, Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 07.07.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Demmin, 08.07.2010 Weinert, ÖbVI

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Süderholz, 08.07.2010 Benkert, Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über den Link/Button „Verwaltung, öffentliche Bekanntmachungen" über die Homepage der Gemeinde Süderholz unter : www.suederholz.de am 23.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.07.2010 in Kraft getreten.

Süderholz, 14.07.2010 Benkert, Bürgermeister

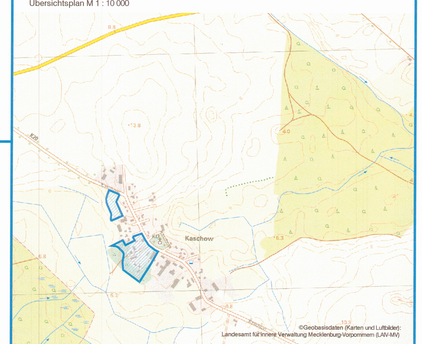
Satzung der Gemeinde Süderholz

Landkreis Nordvorpommern

über den Bebauungsplan Nr. 10

"Siedlung am Golfpark"
westlich der Kreisstraße 20 und östlich des Golfparks Strelasund
in der Ortslage Kaschow

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Süderholz, 27.05.2010 Benkert, Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59