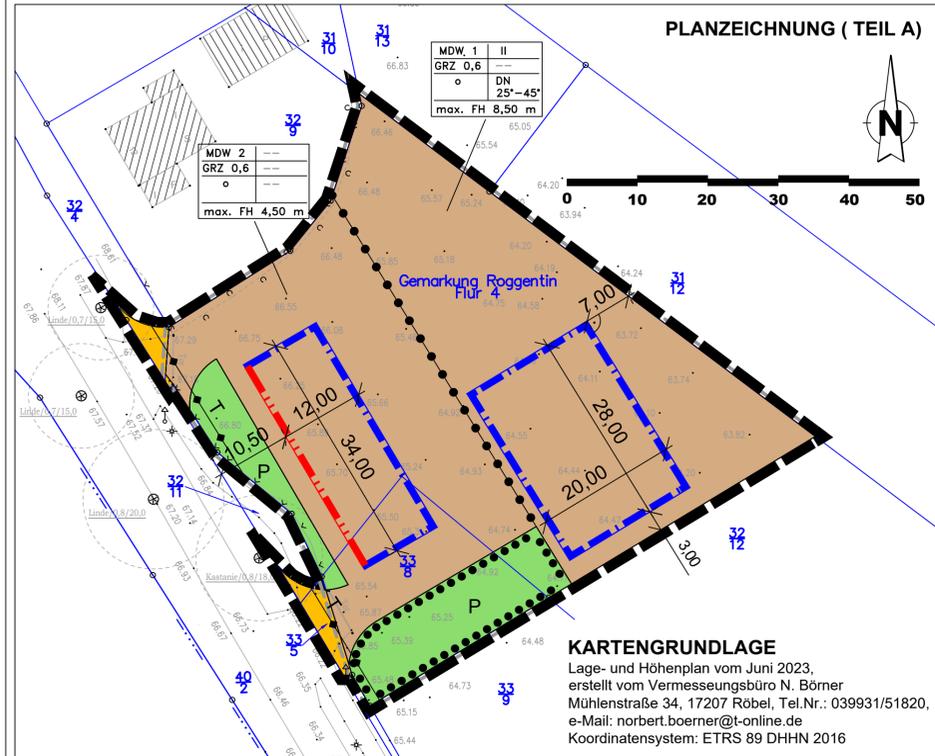


Satzung der Stadt Mirow - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03/22 "Dorfstraße Roggentin"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Mirow vom _____ folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 03/22 "Dorfstraße Roggentin" erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
MDW MDW Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 u. 18 BauNVO

GRZ 0,6 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II max. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 4 BauNVO
max. FH 8,50 m max. zulässige Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22-23 BauNVO
o offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Örtliche Bauvorschriften
DN 25° - 45° zulässige Dachneigung

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen
P private Grünflächen

6. Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

T - Telekomleitung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

8. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen Flurgrenzen

Flurstücksnummer 65.15 Höhenpunkte in Metern über NNH im DHHN 2016

vorhandene Bäume vorhandene Hauptgebäude

Bemaßung

Nutzungsschablone für den Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. zulässige Firsthöhe	

Textliche Festsetzungen - Textteil B

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus zwei Teilfläche (MDW 1 und MDW 2).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

- 1.1 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO
Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
1.2 Im dörflichen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 5a Abs. 2 (Nr. 1 und 2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im dörflichen Wohngebiet folgenden Nutzungen nach § 5a Abs. 2 (Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8) und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl für das gesamte MDW wird mit 0,6 festgesetzt.
2.2 Die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird innerhalb des MDW 1 mit II festgesetzt.
2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze die Firsthöhe angegeben:
- Der Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, sind die Oberkantenrohfußbodenhöhen (OKRF) des zugrunde liegenden Lage- und Höhenplanes.
- Die maximale Gebäudehöhe, bzw. Firsthöhe, darf von untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Antenne oder Blitzableiter) und für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des gesamten MDW wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Innerhalb des MDW 2 sind Hauptgebäude entlang der Baulinie zu errichten. Eine Überschreitung der **Baulinien** von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
3.3 Ein geringfügiges Überschreiten der **Baugrenzen** durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist innerhalb des gesamten MDW nur bis zu 1,00 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Carports, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb des MDW2 zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und 25b BauGB)

5.1 Allgemeines Pflanzgebot für das Plangebiet:
- Die nicht überbauten und nicht bezugsigten Grundstücksflächen innerhalb des gesamten MDW sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, wobei Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten unzulässig sind.

5.2 PFB: Erhaltung von Grünflächen
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Grünflächen zu erhalten.

5.3 Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen

BV-1: Das bauvorbereitende Beseitigen der Bodenvegetation sowie die Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der uNB nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle durch eine öBB möglich.

BV-2: Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuordnen.

ZE-1: Die Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 15.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der uNB nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle durch eine öBB möglich.

ZE-2: Die Gras- und Krautflur ist auf der Fläche (MDW1) möglichst schonend zu roden sowie die Versteckmöglichkeiten (Holzstämme/-haufen, Sandhaufen) nach vorheriger fachgutachterlicher Kontrolle durch eine öBB zu entfernen. Die Arbeiten sind im Tageszeitraum zwischen dem 01.03 und dem 30.04 durchzuführen.

ZE-3: Die Holzstämme/-haufen im Südosten des Plangebiets werden von der Vorhabenfläche nach vorheriger fachgutachterlicher Kontrolle durch eine öBB entfernt und an den angrenzende Fläche verbracht.

ZE-4: Rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung ab dem 01.03 ist ein temporärer Reptilienschutzzaun mit Überkleiterschutz durch eine ökologische Baubegleitung zu installieren. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde

ZE-5: Die Holzstämme/-haufen im Südosten des Plangebiets werden von der Vorhabenfläche nach vorheriger Begutachtung durch eine fachgerechte Person entfernt und an den angrenzende Fläche verbracht.

6. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB

Die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Hinweis 1) werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen:

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen und zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

Für die Gestaltung des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücks werden nach § 86 LBauO M-V folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-MV)

1.1 Dächer

- Innerhalb des MDW 1 sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°, in den Farben Rot, Rotbraun, oder Anthrazitönen zulässig. Im gesamten MDW sind Glanzengoben unzulässig.
- In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei nicht zulässig. Die Verwendung dieser Materialien ist lediglich im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

- Kunststoffverkleidungen, sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO-MV)

2.1 Einfriedungen und Vorgärten

- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.
- Zulässige Einfriedungen sind Hecken und/oder Zäune.
- In den Vorgärten sind Kies- oder Schottergärten unzulässig.

2.2 Oberflächenbefestigung von Verkehrs-, Betriebsflächen, KFZ-Stellflächen, Zufahrten und Hauszugängen

- Bei nicht überdachten KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdruckunempfindliche Beläge oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine Pflaster mit Breitrifugen oder wassergebundenen Decken zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.
- Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sowie Booster oder Fahnenwerbung sind auszuschließen.

4. Beleuchtung

- Die Beleuchtung innerhalb des gesamten MDW ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten.
- Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist innerhalb des MDW 2 nicht zulässig.

Hinweise:

Immissionsschutz

Gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005:2023-07 sind schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie für Gewerbelärm einzuhalten. In dörflichen Wohngebiet gilt tags (6 Uhr bis 22 Uhr), ein Wert von 60 dB für die beide Lärmquellen, nachts ein Wert von jeweils 50 dB und 45 dB.

Abfall/ Bodenschutz

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind sicher- bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigung sind abzuwehren. Weiterhin wird auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 verwiesen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert. Zudem sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen der Baugrunduntersuchung im Bauantragsverfahren geregelt werden. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein oberflächengewässer /Grundwasser erforderlich sein, ist ein wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Sonstiges

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sowie in der unmittelbaren Umgebung unverzüglich einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Kompensation

Die Kompensation der Flächen von 1.679 EFÄ (m²) wird durch den Kauf von Ökopunkten, Maßnahmen LRO-065 „Naturwald Buchenberg bei Alt Sammit“ (1,034) und LUP-076 „Moorwald Langenhagen“ (645) vorgenommen. Für das in Anspruch zu nehmende Okokonto liegt die verbindliche Reservierungsbestätigung vom 14.08.2024 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung hat am **11.10.2022** den Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/ 22 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am _____ 2023 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am _____ 2023 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03/ 22 beschlossen, die Begründung, den Umweltbericht sowie den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Mirow, den _____ Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom _____ 20 _____ bis einschließlich _____ 20 _____ durchgeführt worden.

Stadt Mirow, den _____ Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach §§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ 20 _____ zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am _____ 20 _____ öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am _____ 20 _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ abschließend geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am _____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom _____ gebilligt.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, 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, ... _____ Siegel öffentlich bestellter Vermesser

- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ: _____ erteilt.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/ 22 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist am _____ im Amtsblatt örtlich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ § 214 BauGB) und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ § 215 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03/ 22 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Stadt Mirow, den _____ Tesch, Bürgermeister

Gemeinde Roggentin Landkreis Vorpommern-Greifswald



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03/22 "Dorfstraße Roggentin"

Auftraggeber: Stadt Mirow über das Amt Mecklenburgische Kleinenenplatte Rudolf-Breitscheid-Straße 24 17252 Mirow

Datum Planstand: Entwurf August 2024

Maßstab: 1 : 500