

GEMEINDE MEIERSBERG

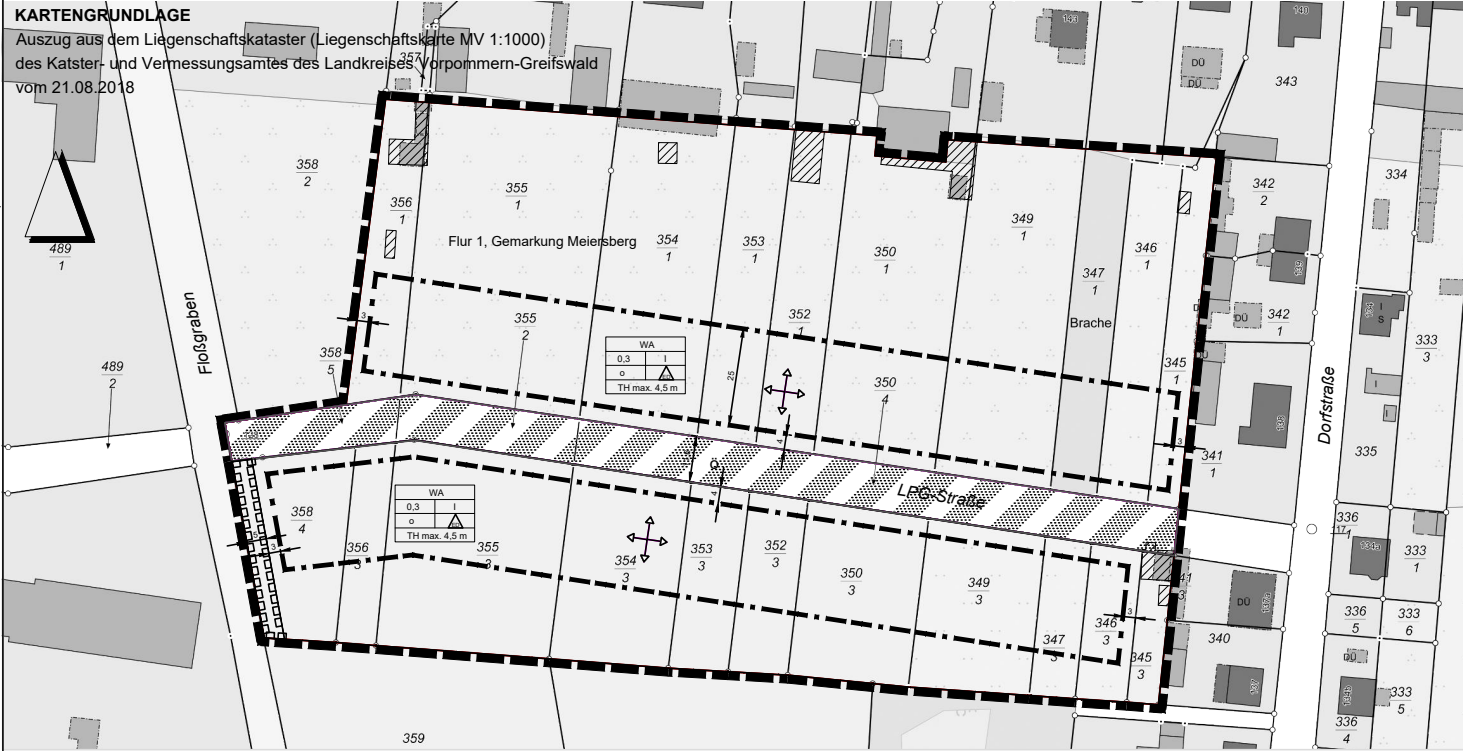
Landkreis Vorpommern- Greifswald

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2018 "Wohngebiet LPG-Straße"

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 13a und 13b BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Meiersberg am 2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1/2018 "Wohngebiet LPG-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEXT (TEIL B)

- 1. Art der Nutzung § 9 Abs. 2 Nr.3 BauGB**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 1 BauNVO unzulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 2. Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Traufhöhe angegeben. Als Traufhöhe gilt das Maß der Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung.
2.2 Bezugspunkt: Oberkante der Mitte der Straße vor der Mitte des Gebäudes.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte wird auf 2 Wohnungen festgesetzt. **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- 4. Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden ist vor der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
- 5. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Das Geh- und Fahrrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde Meiersberg und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes "Uecker-Haffküste" mit der Befugnis das nördlich liegende Gewässer II. Ordnung zu unterhalten.
Eine Überbauung und Bepflanzung mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.
- 6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
6.1 Einfriedungen: Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Mauern und vollflächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
6.2 Fassadengestaltung: Der Anteil von Holz darf 40% der gesamten Fassade nicht überschreiten.
6.3 Dächer: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45°.
6.3.1 Putzdächer sind nicht zulässig.
6.3.2 Die Dachdeckung ist nur in Hartdeckung, in den Farben rot /rotbraun bis braun und anthrazit zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
TH max. 4,5 m maximaleTraufhöhe über Bezugspunkt

- 2. Bauweise, Baugrenzen**
- - - - - Baugrenze
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
↑ ↓ Stellung baulicher Anlagen

- 3. Verkehrsflächen**
[Symbol] öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 4. Fläche mit Geh- und Fahrrecht**
[Symbol] mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

- 5. Sonstige Planzeichen**
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[Symbol] Bemaßung in m
[Symbol] 25

- Planzeichen der Kartengrundlage
- [Symbol] Gebäudebestand Haupthaus
 - [Symbol] Gebäudebestand Nebengebäude
 - [Symbol] Flurstücksgrenze
 - [Symbol] Flurstücksnummer
 - [Symbol] 350/3 Hausnummer
 - [Symbol] 138

- Gebäudebestand aus Luftbild (Quelle GAIA MV, 29.06.2018)
- [Symbol] selbst eingetragene Ergänzung der Nebengebäude

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Bauweise	Einzelhäuser, Doppelhäuser
maximale Traufhöhe in Meter	

HINWEISE

1. Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
4. Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
5. Der Ersatz des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht zu erreichen. Um das vorhandene geschützte Biotop, Sandtrockenrasen des B-Planes mit einer Fläche von 5.848 m² zu ersetzen, wird außerhalb des Geltungsbereiches ein Teil der Ackerfläche des Flurstücks 47, Flur 1, Gemarkung Meiersberg in eine extensive Mähwiese umgewandelt. Die Größe der Fläche beträgt 8.772 m². Durch die Maßnahme wird der Verlust des geschützten Biotopes Sandtrockenrasen vollständig ersetzt. Die Maßnahmefläche ist wirksam gegenüber den angrenzenden Ackerflächen abzugrenzen. Dies kann durch eine Reihe aus Eichenspaltpfählen oder größeren Lesesteinen, an der Maßnahmegrenze in einem Abstand von 25 m, umgesetzt werden. Die Pflegemaßnahmen richten sich nach der Maßnahme 2.31 Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V.
- Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. Alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am xxxxxxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom xxxxxxxx bis zum xxxxxxxx nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Behörden und 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 xxxxxxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xxxxxxxx geprüft und abgewogen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am xxxxxxxx von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom2020 gebilligt.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am.....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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den(Siegel) Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt
8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1/2018 "Wohngebiet LPG-Straße" wurde mit Bescheid der Genehmigungsbehörde vom Az.: erteilt.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister
10. Die Stelle, bei der Genehmigung und der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am xx.xx.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des xx.xx.2020 rechtswirksam.
Meiersberg, den(Siegel) Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGemteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28),in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), in der derzeit geltenden Fassung

GEMEINDE MEIERSBERG

Landkreis Vorpommern- Greifswald



GeoBasis-DE/M_V 2020

Gemeinde Meiersberg

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Bebauungsplan Nr. 1/2018 "Wohngebiet LPG-Straße"

Auftraggeber: Gemeinde Meiersberg vertreten durch das Amt "Am Stettiner Haff" Stadt Eggesin Stettiner Straße 1 17367 Eggesin
Plan: Entwurf

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architektt@as-neubrandenburg.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marita Klohs
B. Sc. Ina Hackel
Phase: Entwurf
Datum: Juli 2020
Maßstab: 1 : 1000 im Original