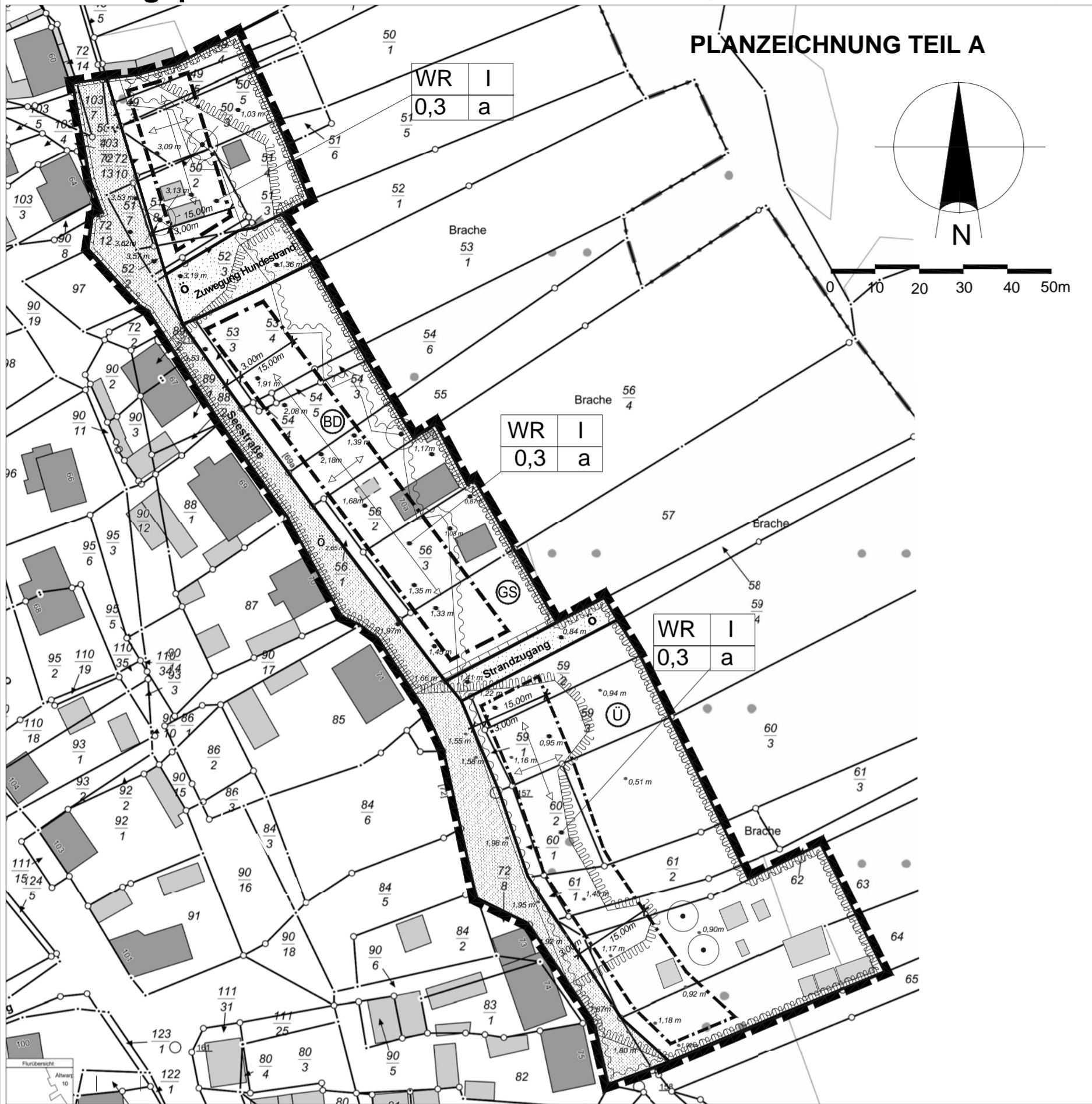


GEMEINDE ALTWARP, Landkreis Vorpommern- Greifswald

Bebauungsplan Nr. 5/2017 "Seestraße" (Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

- Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - WR- reines Wohngebiet § 3 BauNVO**
Es gilt der § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs.2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Im reinen Wohngebiet sind alle nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen ausgeschlossen. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
 - Es ist nur eine maximale Traufhöhe der Hauptgebäude von 3,30 m gemessen straßenseitig vor der Mitte des Hauses über dem im Punkt 1.6 bestimmten Bezugspunkt zulässig.
 - Es ist nur eine maximale Firsthöhe der Gebäude von 7,00 m gemessen straßenseitig vor der Mitte des Hauses über dem Bezugspunkt zulässig.
 - Als Bezugspunkt wird die Höhe der senkrecht zur Mitte des Gebäudes liegenden Straßenoberkante bestimmt.
- Abweichende Bauweise/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Zulässig sind nur Gebäude von maximal 15,00 m Länge, die seitlichen Grenzabstand halten. § 22 BauNVO
 - Die Errichtung von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO der Gebäude sind, sind erst hinter der straßenseitigen Bauflicht der Hauptgebäude zulässig. § 12 Abs. 6, § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO
- Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser § 9 Abs. 1 Nr.16 c BauGB**
 - Innerhalb der Fläche für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser ist zum Schutz vor Hochwasser bei baulichen Anlagen die Mindesthöhe der Oberkante der Erdgeschossfußböden von 2,00 m über HN einzuhalten.
 - Für die Bebauung bis mindestens 2,00 m über HN sind geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung) vorzusehen.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
 - Dächer-** Es sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Mauern und vollflächig geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.
 - Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen die örtlichen Vorschriften 4.1 und 4.2 verstößt.

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 Altwarp am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/2017 "Seestraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

---	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
↔	Stellung baulicher Anlagen	
- Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

⊙	öffentliche Verkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
- Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

⊙	öffentliche Grünflächen- Strandzugänge	
---	--	--

5. Fläche bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB

- | | |
|---|---|
| ⊙ | Hochwasserrisikogebiet Stettiner Haff DEMV_RG_968_CW_BHW=1,95m über HN gleichzeitig Fläche bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind |
|---|---|

6. Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB

- | | |
|---|-----------------|
| ⊙ | Erhaltung: Baum |
|---|-----------------|

7. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- | | | |
|---|--------------|--------------------------|
| ⊙ | Bodendenkmal | 150 m Gewässerschutzzone |
|---|--------------|--------------------------|

8. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|---------|---|-----------------|
| --- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs.7 BauGB |
| 18,00 m | Bemaßung | |
| ⊗ | Abbruch eines nach §18 NatSchAG M-V geschützten Baumes | |

Planzeichen der Kartengrundlage

- | | | | |
|---|------------------------------|----|------------------|
| ■ | Gebäudebestand- Haupthaus | — | Flurstücksgrenze |
| ■ | Gebäudebestand- Nebengebäude | 57 | Flurstücksnummer |
| • | 1,74m ü HN | | Höhenpunkt |

Nutzungsschablone	Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Bauweise

HINWEISE

- Innerhalb des Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Eingriffe sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher der Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). 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.
Werden ansonsten bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a. auftreten, sind dies der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Gehölze dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden. Sie sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Brutvögel zu überprüfen.
- Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 15. Juli bis 15. März des Folgejahres durchzuführen.
- Innerhalb der Fläche für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser ist zum Schutz vor Hochwasser bei baulichen Anlagen die Gebäude sind, in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials sind beim Bau und bei der Baudurchführung weitere folgende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen:
 - Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) gegenüber den Wasserständen bis 1,95 m ü HN und entsprechenden Seegangbelastungen.
 - Bei Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 1,95 m über HN zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erschien ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt "Am Stettiner Haff" Nr. 02/2018 am 14.02.2018.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Die Gemeindevertretung hat am 03.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.06.2018 bis zum 30.07.2018 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 unter www.amt-am-stettiner-haff bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- 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 16.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am..... abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am 2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2019 gebilligt.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den	Referatsleiter FD Kataster und Vermessung
---------------	---
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom....., AZ:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Altwarp,	Bürgermeister
----------	---------------

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung 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 (Planzeichenverordnung 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-BüGembeitilG 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, die Liegenschaftskarte MV 1:500 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die Landrätin, Kataster- und Vermessungsamt, Mühlenstraße 18c, 17389 Anklam vom 18.10.2017 mit selbst eingetragenen Ergänzungen geschützten Bäumen und von Nebengebäuden anhand von Luftbildern und Bestandserfassungen im Dezember 2017, sowie die Übernahme von Höhenpunkten aus einem Lage- und Höhenplan in HN-Höhen übergeben vom Amt Am Stettiner Haff am 10.01.2018.

GEMEINDE ALTWARP

Landkreis Vorpommern- Greifswald

Übersichtsskizze



Bebauungsplan Nr. 5/2017 "Seestraße"

Satzung