

GEMEINDE BÜTOW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01 "Wohngebiet Dambeck" (selbständiger Bebauungsplan § 8 Abs.2 BauGB)

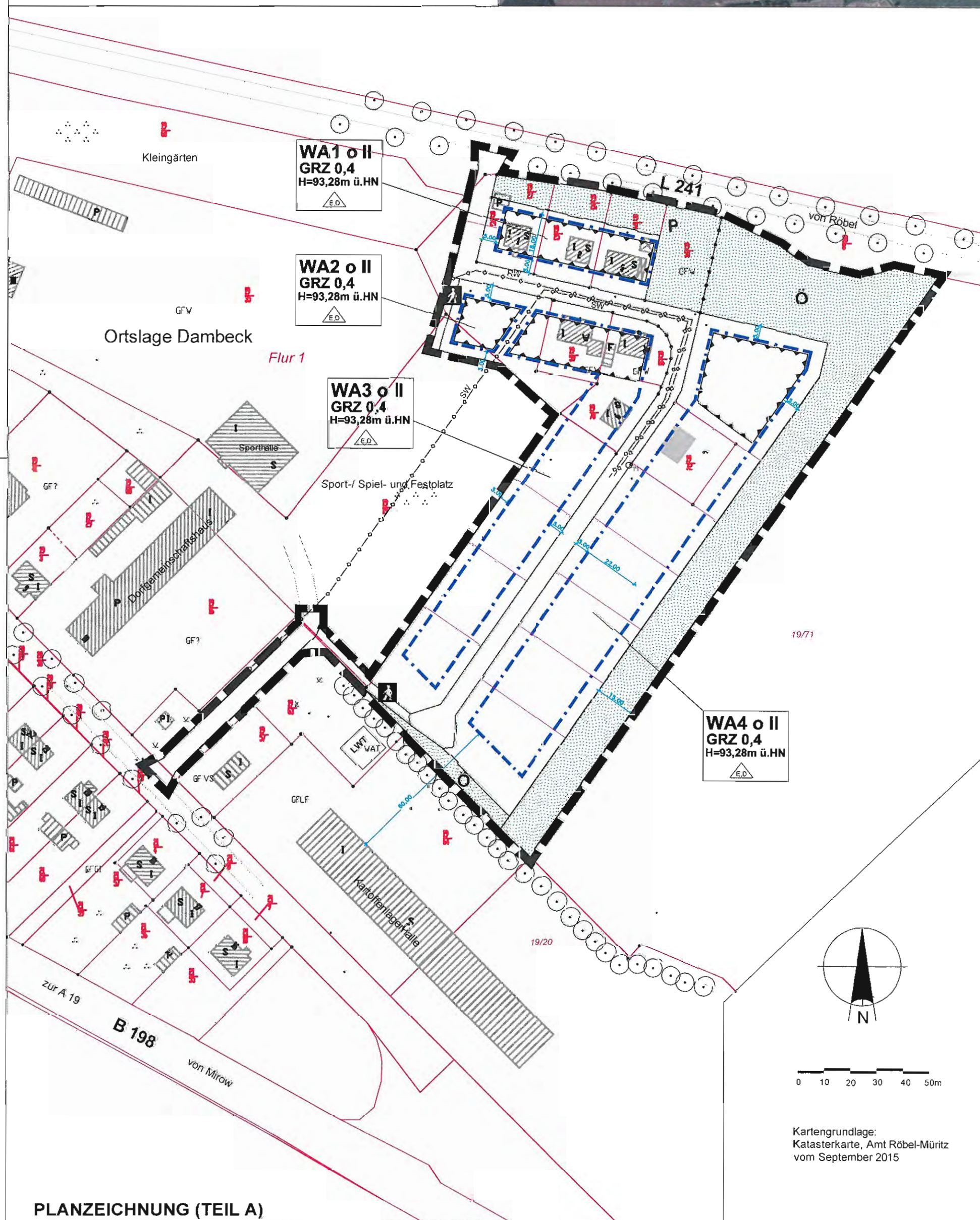
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der LBauO durch das Gesetz vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bütow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des selbständigen Bebauungsplanes Nr. 01 "Wohngebiet Dambeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Übersichtsplan



Geltungsbereich
Bebauungsplanes Nr. 01
"Wohngebiet Dambeck"

© GeoBasis-DE/M-V <2014>



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB												
WA1	Allgemeines Wohngebiet (1 - Nr. Teilfläche)	§ 4 BauNVO												
GRZ 0,40	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO												
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO												
H=93,28m	max. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt	§ 16 Abs.2 Nr.4, 18 Abs. 1 BauNVO												
Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB												
o	offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO												
	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO												
	nur Einzel- und Doppelhaus zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB												
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB												
	öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB												
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg / Feuerwehrzufahrt	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB												
Grünflächen / Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.15 u. 25 BauGB												
	Grünflächen O - öffentliche Grünflächen P - private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB												
sonstige Planzeichen														
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB												
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB												
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs 5 BauNVO												
Darstellungen ohne Normcharakter														
	Gebäudebestand lt. Kataster	ergänzte Bebauungen (aus Luftbild bzw. Begehung)												
	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	mögliche Parzellierung												
	unterirdische Versorgungsleitungen SW Schmutzwasserleitung RW Regenwasserleitung	vorh. Hydrant (Höhenbezugspunkt)												
	vorhandene Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches (Alleen / Windschutzpflanzung aus Pappeln)	Löschwasserteich												
		Bemaßung in Meter												
		Nutzungsschablone:												
		<table><tr><th>Art der baulichen Nutzung</th><th>Bauweise</th><th>Zahl der Vollgeschosse</th></tr><tr><td colspan="3">Grundflächenzahl</td></tr><tr><td colspan="3">Höhe der baulichen Anlagen (Trauf-/ Firsthöhe)</td></tr><tr><td colspan="3">zulässiger Haustyp</td></tr></table>	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl			Höhe der baulichen Anlagen (Trauf-/ Firsthöhe)			zulässiger Haustyp		
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse												
Grundflächenzahl														
Höhe der baulichen Anlagen (Trauf-/ Firsthöhe)														
zulässiger Haustyp														

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und nach Nr.3 (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im WA sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.
 - Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt die vorhandene Oberkante des in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gekennzeichneten Hydranten (OK Höhe = 83,78 m über HN) bestimmt.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB) , Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten "privaten Grünflächen" sind durch den Grundstückseigentümer flächige Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Bäume:
Stieleiche (Quercus robur) Pflanzabstand 6 m solitär
Winterlinde (Tilia cordata) Pflanzabstand 6 m solitär
Sträucher:
Haselnuss (Corylus avellana) Pflanzabstand 3 m
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Pflanzabstand 3 m
Schlehe (Prunus spinosa) Pflanzabstand 3 m
Hunds-Rose (Rosa canina) Pflanzabstand 2 m
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten "öffentlichen Grünflächen" sind durch die Gemeinde flächige Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen..
Pflanzqualität: Sträucher Höhe > 80cm, Bäume Hochstamm mit gerader Stammverlängerung/-umfang 16-18 cm
Gehölzarten gemäß Festsetzung 2.1
 - Die Anpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen wurden den im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm" sind die Wohngebäude mit Schallschutzfenstern zu versehen (passive Schallschutzmaßnahmen Schallschutzklasse 3).
Die Aufenthalts- und Schlafräume sind lärmabgewandt anzuordnen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

- Einfriedungen**
 - An der dem öffentlichen Straßenraum zugeordneten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Stellung der Hauptgebäude**
 - Die Hauptgebäude sind trauf- oder giebelständig parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer**
 - die Einfriedungen nicht wie in Punkt 1.1 vorgegeben ausführt
 - die Hauptgebäude nicht so anordnet, wie in Punkt 2.1 vorgegeben.Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

HINWEISE:

- Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 15.Juli bis zum 15.März durchzuführen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen bekannt.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2015.
Der Aufstellungsbeschluss ist im Müritz-Anzeiger Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf gebilligt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom bis Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad erfolgte mit Schreiben vom
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Müritz-Anzeiger" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bütow, den Bürgermeister
- Bütow, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Bütow, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Die lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖBVI / Leiter Katasteramt

- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ:erteilt.
 - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 - Die Bekanntmachung 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 im "Müritz-Anzeiger" Nr. am 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 hingewiesen worden.
 - Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Bütow, den Bürgermeister

Projekt:

GEMEINDE BÜTOW

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.01
"Wohngebiet Dambeck" (selbständiger B-Plan nach § 8 Abs. 2 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Bütow über Amt Röbel-Müritz
Marktplatz 1, 17207 Röbel / Müritz

Plan: **Plan zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01**

N:\2015B064\dwg\Vorentwurf 26.01.2016.dwg

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. R. Nietedt
M.Sc. Aleksandra Jasirzebsk



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

Phase: Vorentwurf

Datum: 26.01.2016

Maßstab: M:1.1000

