SATZUNG DER STADT Altentreptow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.11 "Wohnpark am Ganzkower Weg"

Aufgrund des § 10 und §13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom (Datum) folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnpark am Ganzkower Weg", begrenzt im Süden durch die Grundstücke des Ganzkower Weges, im Westen an die Grundstücke der Neddeminer Straße, im Norden an Unlandflächen des ehemaligen Lagerplatzes des Straßenbauamtes Güstrow und im Osten ans Gewerbegebiet (ehemals Tollensebau Altentreptow GmbH), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A: Planzeichnung M 1:500

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B.

- 0.3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0.6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH — max. zulässige Wandhöhe
- FH — max. zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" Zweckbestimmung "Spielplatz"
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abschirmgrün" (dichte Bepflanzung)

6. Wasserflächen
§9 (1) Nr. 16 BauGB

- private Wasserfläche

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich

7. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- 64/1 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorflut DN 400 (unterirdisch)
- geplante Grundstücksaufteilung (unverbindlich)

Text (Teil B)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Zweigeschossigkeit sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Wandhöhe: 7,00m
- max. zulässige Gebäudehöhe: 10,00m
- max. zulässige Höhe Erdgeschossfußboden: 0,5m

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des geplanten Straßenniveaus im Bereich des jeweiligen Baufeldes. Geländemodulationen sind nur in dem Umfang zulässig, der benötigt wird um eine plane Fundamentfläche herzustellen.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von 1 bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zulässig.

Einzelstehende Geräteschuppen, Gartenhäuser u. ä. sind in Garagen und Carportanlagen zu integrieren bzw. zusammenzufassen.

Die max. Länge von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen wird auf 8,00m festgesetzt, mindestens 5,00m.
Folgende baulichen Höhen werden festgesetzt:

- max. zulässige Wandhöhe 3,00m
- max. zulässige Firsthöhe: 6,00m
- max. zulässige Höhe Erdgeschossfußboden: 0,5m

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

Das auf dem Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, in den Teich einzuleiten. Flächen für Wege, Parkplätze, Stellplätze und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu erstellen (Öko- oder Sickerpflaster) oder als wassergebundene Fläche.

2 Örtliche Bauvorschriften
gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 LBauO M-V werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

2.1 Wohnhäuser
Doppelhausgruppen sind in der Wahl der Fassadenmaterialien, Fassadenfarben und Fassadenöffnungen einheitlich auszuführen.

2.2 Garagen, Carports, Nebenanlagen
Nebenanlagen sind grundsätzlich in Gestalt und Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude zu errichten. Ausnahmen werden für die Verwendung von Holz aufgrund der grundstücksübergreifend integrierenden Wirkung dieses natürlich strukturierten Materials gemacht.
Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports nur flache oder flachgeneigte Dächer oder Satteldächer in der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie der Hauptkörper zulässig.

2.3 Einfriedungen
Einfriedungen zur Straßenseite sind bis zu einer Höhe von max. 0,8m zulässig.

2.4 Flüssiggasbehälter/ Öltanks
Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggas- und Öltanks ist nicht zulässig. Sie ist zulässig, wenn die Behälter integriert oder im Gebäude in geschlossenen Anbauten untergebracht ist.

2.5 Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken, vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar anzuordnen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zu Neigung und Farbe der Hauptdächer sowie zur Einhausung bzw. Eingrünung der Abfall- und Wertstoffbehälter zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

3 Hinweise
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei eventueller Vergabe von Bauaufträgen (z.B. Bauabbruch, Ausschachtung, Entsiegelung, u. a.) sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen, dass für die Entdeckung von Bodendenkmälern eine Anzeigepflicht besteht.

Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es ist pro Baugrundstück durch den Grundstückseigentümer mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 12-14cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

Pflanzliste:

Großkronige Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer plantanoides
- Hainbuche	Carpinus betulus(als Baum- u. Heckenpfl.)
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Echte Walnuss	Juglans regia
- Sandbirke	Betula pendula
- Stieleiche	Quercus robur
- Silberweide	Salix alba
- Winterlinde	Tilia cordata
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

Kleinkronige Bäume:

- Rotdorn	Crataegus laevigata
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Wildbirne	Pyrus communis
- regionaltypische Obstgehölze in Sorten	

Sträucher:

- Feldahorn	Acer campestre
- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Waldhasel	Corylus avellana
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Schlehe	Prunus spinosa
- Faulbaum	Rhamnus frangula
- Hundsrose	Rosa canina
- Weiden versch. Arten	Salix spec.
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Europäische Eibe	Taxus baccata
- Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
- Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 11.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im im Amtskurier des Amtes Treptower Tollensewinkel am 21.11.2016 erfolgt.

Altentreptow, den 7.11.2016 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz am xx.xx.xx beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

3. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

Altentreptow, den 7.11.2016 Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und mit der Begründung zur Auslegung bestimmt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten

Mo/Mi/Do 9.00 - 16.00 Uhr
Di 9.00 - 18.00 Uhr
Fr 9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

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

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

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

Neubrandenburg, den ..... Referatsleiter Kataster und Vermessung

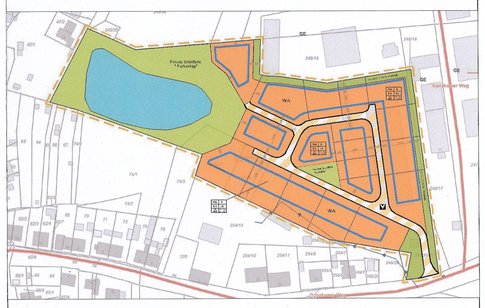
13. Der Beschluss über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtskurier des Amtes Treptower Tollensewinkel am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und den § 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnpark am Ganzkower Weg"

Entwurf März 2017



Übersichtskarte

M.KÖTH
Architektur + Ingenieurbüro GmbH
IB Altentreptow
Poststr. 14, 17087 Altentreptow, Tel.: 03961/229930 Fax: 2299320, internet: www. aib-koeth.de, e-mail:aib-koeth@t-online.de