

**Satzung der Gemeinde Altefähr
über den Bebauungsplan Nr. 9 „An den Gärten“**

Präambel

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013 sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altefähr vom 19.05.2014 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „An den Gärten“ der Gemeinde Altefähr bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 01.11.2013 bis 19.11.2013 durch Aushang örtlich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.11.2013 im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt worden.

Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 27.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung mit Umweltbericht, sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis zum 24.03.2014 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus: montags und mittwochs von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 9 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 07.02.2014 bis zum 25.03.2014 örtlich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.02.2014, Abgabefrist: 24.03.2014.

Die Gemeindevertretung Altefähr hat in ihrer Sitzung am 14.04.2014 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 14.04.2014 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V beschlossen und zur verkürzten Auslegung bestimmt.

Der geänderte Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, lag gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.05.2014 bis zum 16.05.2014 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus: montags und mittwochs von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 9 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 17.04.2014 bis zum 16.05.2014 örtlich bekannt gemacht worden.

Die verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2014, Abgabefrist: 16.05.2014.

Die Gemeindevertretung Altefähr hat in ihrer Sitzung am 19.05.2014 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Altefähr, 03. JUNI 2014



Der katastermäßige Bestand am 11.04.2011 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 23.5.14

Dipl.-Ing. (FH) Holger Krawutschke

Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgeteilt.

Altefähr, 03. JUNI 2014

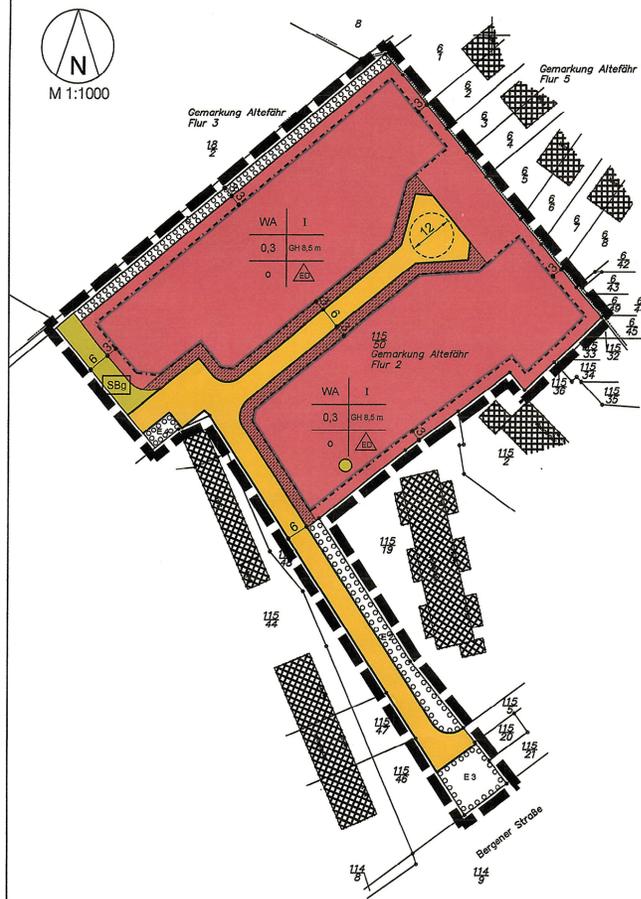


Der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.06.2014 bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 24.06.2014 bis zum 25.06.2014 örtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung, Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. 19. JUNI 2014

Der Bebauungsplan Nr. 9 tritt mit Ablauf des in Kraft.

Altefähr, 2. JUNI 2014



Plangrundlage:
Lage- und Höhenplan (Stand April 2011)
Vermessungsbüro Krawutschke * Meißner * Schönemann (ÖbV)
Königsstraße 11
18528 Bergen

Textliche Festsetzungen

1 Nutzungsbeschränkung in dem Allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens eine Wohnung zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 Mindestgrundsstücksgrößen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundsstücksgröße von 1.000 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

4 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe 11,0 Meter über HN; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes.

5 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Silberahorn, Winterlinde, Esche, Birke, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll möglichst auf den Grundstücksflächen versickert werden oder durch die Grundstücksentwässerung in das Sammelsystem der Straßen eingeleitet werden. Das anfallende Regenwasser der Straßenfläche wird gesammelt und geht in den Vorfluter 01/45. Das Regenwasser der Straßenfläche, die das Gebiet in nördlich Richtung erschließt, wird direkt in eine Mulde versickert. Diese Mulde verfügt über eine Überlauf in das Sammelsystem.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

§ 1 Dachformen

Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 15° bis 50° auszubilden. Flachdachgebäude sind nicht zulässig. *20° = geb. H. Beschluss-Nr. At 146 1936 vom 19.5.2014*

§ 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur achsensymmetrisch in Form von Dachhäusern, Zwerchgiebeln und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

§ 3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muss mindestens Sparrenstärke betragen.

Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Fenster müssen von Traufe, First und Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

§ 4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Ortgang 0,5 m nicht überschreiten.

§ 5 Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten

Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen.

Der Wetter- und Einbruchschutz ist durch Klapp- und Schiebeläden auszuführen.

§ 6 Grundstücksröfflichkeiten

Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 8,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen, die Garagen, Carports, Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausschließen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

SBg Straßenbegleitgrün

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von:

- Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurgrenze digitalisiert
- Gebäudebestand
- Flurstücksnummer
- Grenzpunkt

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, zugrunde.

(2) Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DöSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung ersicht 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

(3) Sollen bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen.

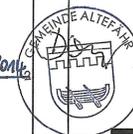
(4) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeistation.

(5) Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09 für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

(6) Im Planungsgebiet ist zur Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu bestimmen. Entsprechend des Arbeitsblattes sind eine Wassermenge von 48 m³/m für mindestens zwei Stunden erforderlich. Die benötigte Wassermenge wird über ein sich im Besitz der Gemeinde Altefähr befindliches und öffentlich zugängliches Wasserbassin mit einem Volumen von 250 m³ auf dem Flurstück 117/4 bereitgestellt. Das Flurstück 115/50 grenzt direkt an das Flurstück 117/4, auf dem sich das Wasserbassin befindet, und der Abstand zu diesem beträgt weniger als 300 m. Der Zugang ist über die Bergener Straße sichergestellt.

Gemeinde Altefähr

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9
"An den Gärten"**



Übersichtsplan : 1 : 5000

Quelle: gaia-mv.de

VUS Ingenieurlplanung GmbH & Co. KG
J.-S.-Bach-Straße 20
17489 Greifswald

Stand: 26.05.2014

