

SATZUNG DER WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße"

für das Gebiet im Osten der Fritz-Reuter-Straße und Westen der Bergstraße

Satzung der Windmühlenstadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ für das Gebiet im Osten der Fritz-Reuter-Straße und Westen der Bergstraße (Gemarkung Woldegk, Flur 2 Flurstücke 73/7 (teilweise), 77/1 (teilweise), 83 (teilweise), 84/11, 90/72 (teilweise) und 91/136 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 3 BauNVO

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (Höhensystem DHHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Traufhöhe (TH) des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 entspricht Maßnahmen M1 des Artenschutzfachbeitrages
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes ist eine insgesamt ca. 150 m lange und ca. 10 m breite Hecke entsprechend Abbildung 7 des AFB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1: Decksträucher Höhe 60-100 cm
Brombeere - Rubus fruticosus
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Bibernellrose - Rosa pimpinellifolia
Hundsrose - Rosa canina

Artenliste 2: Großsträucher Höhe 60-100 cm
Schlehe - Prunus spinosa
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Schneeball - Viburnum opulus
Strauchhasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus laevigata
Strauchhasel - Corylus avellana

Artenliste 3: Heister 150 bis 200 cm hoch
Stieleiche - Quercus robur
Vogelkirsche - Prunus avium
Wildbirne - Pyrus communis
Holzapfel - Malus sylvestris
Eberesche - Sorbus aucuparia

3.2 entspricht CEF1 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den verbleibenden Bäumen des Obstgartens zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm
1 Nistkasten Kohlmeise, Haussperling ø 32 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

3.3 entspricht CEF2 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll-/Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen des Obstgartens von insgesamt:
2 Nistkästen für Bachstelze mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 9. Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

3.4 entspricht CEF3 des Artenschutzfachbeitrages
Vor Fällungen und Beginn weiterer Umbauten ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen des Obstgartens zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und den Betrieb der Gashochdruckleitung zuständigen Unternehmens zu belasten.

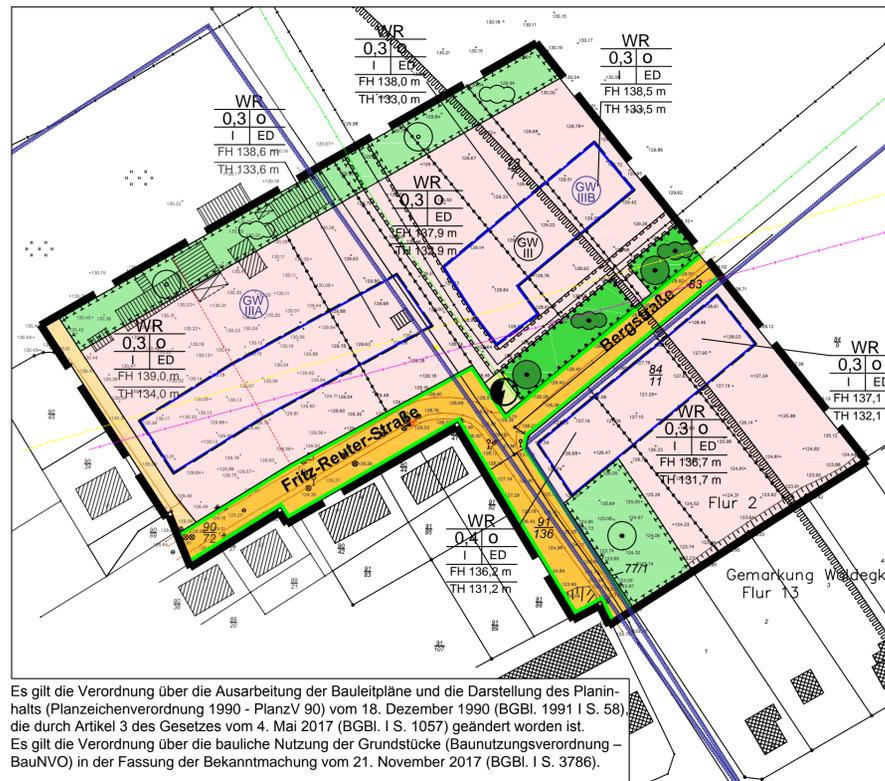
II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Hauptgebäude.

- Gebäudestellung
Die Gebäude sind traufständig zur Straße einzuordnen.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro A. Buse vom 08/2017 (Höhensystem: DHHN 92)

2. Dachform
Bei den Hauptgebäuden sind nur symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Vor Fällung der 3 Apfelbäume im Obstgarten und vor Abriss der Kleinbauten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Fäll- und Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V3 Vor Fällung der 3 Apfelbäume im Obstgarten ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und um zu siedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume abzulegen zu lassen. Abergungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V4 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Obstgartens, im Süden des Plangebietes sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Die Fläche ist einmal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 19.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Woldegker Landbote“ Nr. 10/17 am 18.10.2015 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.10.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 20.11.2017 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 18.10.2017 bis zum 09.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WR	Reine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH 136,2 m	maximale Firsthöhe in m über HN (in Nutzungsschablone vierte Zeile)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
TH 131,2 m	maximale Traufhöhe in m über HN (in Nutzungsschablone unten)	
3. Bauweise, Baugrenzen		
0	offene Bauweise (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts)	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	private Verkehrsflächen	
5. Flächen für Versorgungsanlagen		
	Zweckbestimmung hier Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
6. Hauptversorgungsleitungen		
	Gashochdruckleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Mittelspannungsstromkabel	
7. Grünflächen		
	öffentliche Grünfläche hier Hecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche hier Hecke bzw. Obstweide	
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzungen Nr. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Erhaltung: Sträucher	
	Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	Sträucher	
9. Sonstige Planzeichen		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
II. Nachrichtliche Übernahme		
	Trinkwasserschutzzone III	
III. Hinweis		
	Trinkwasserschutzzone nach Änderungsverfahren	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Gebäudebestand	
	Böschung	
	Lagepunkt mit Höhenangabe über HN	
	Feuerschhydrant Nr. 4	
	stillgelegte Gasleitung der EDIS AG	
	stillgelegtes Fernmaldkabel der EDIS AG	

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2019.

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 06.03.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.01.2019 im „Woldegker Landbote“ Nr. 01/19 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 28.01.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ Stand November 2019 mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im „Woldegker Landbote“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Woldegk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Woldegk, den
Siegel
Bürgermeister

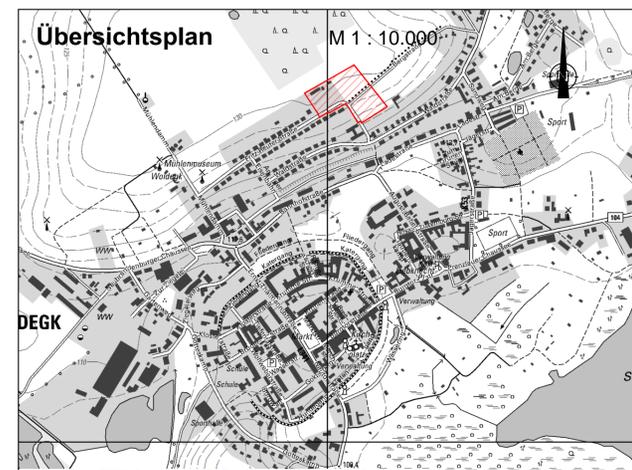
12. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

..... den
10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Woldegk, den
Siegel
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Woldegker Landbote“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit der Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Woldegk, den
Siegel
Bürgermeister



Bebauungsplans Nr. 11 "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße" der Windmühlenstadt Woldegk
Stand: Entwurf November 2019