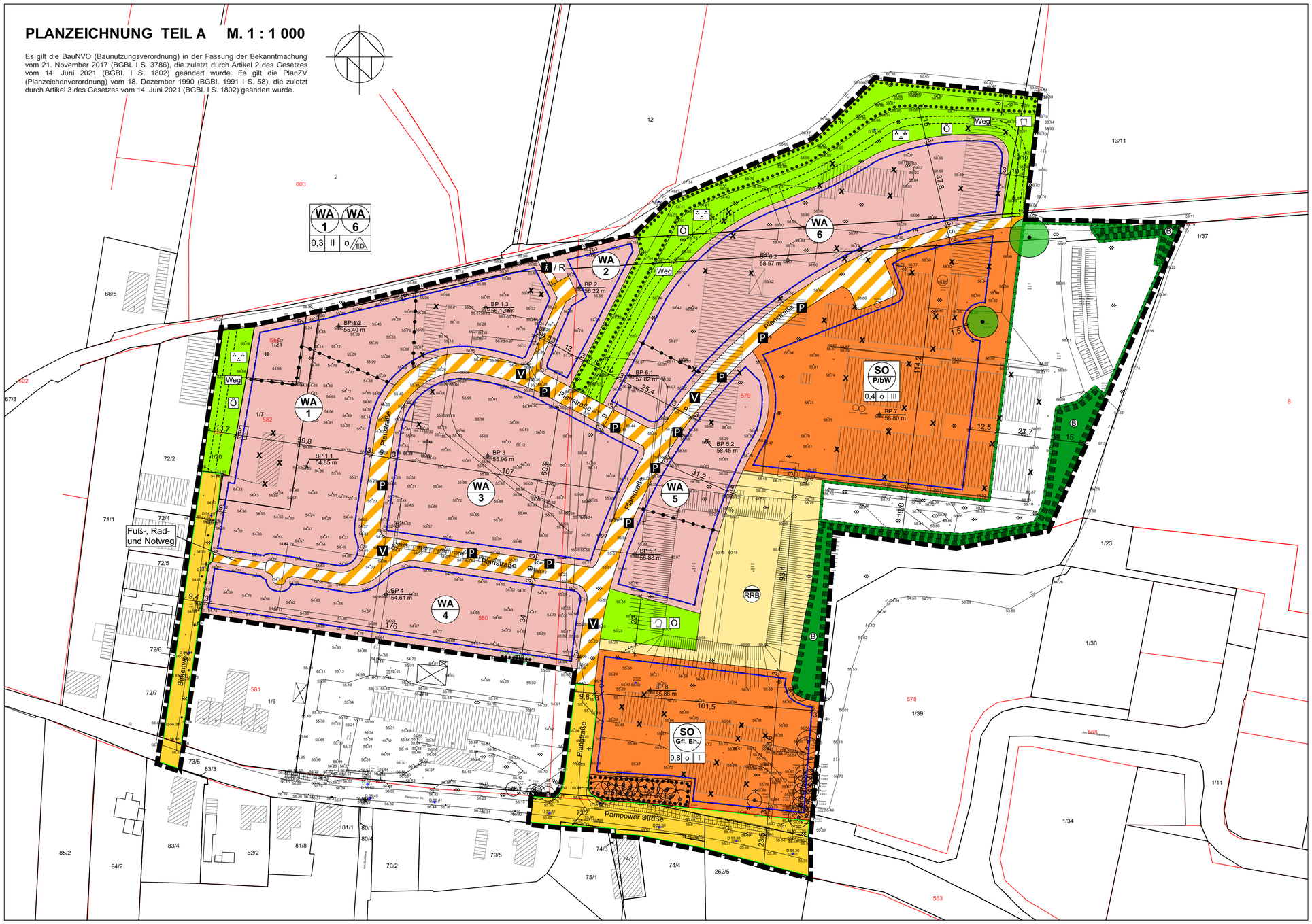
SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO Gfl. Eh. — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (hier: Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt)
- SO P/bW — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (hier: Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigte Bereiche
- P — Öffentliche Parkfläche
- / R — Fuß- und Radweg

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- RRB — Zweckbestimmung: offenes, vegetativ gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken

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

- Grünflächen
- Ö — öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume, zu erhalten

9. Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- B — Geschützte Biotope (hier: Hecken)

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Nr. 7 BauGB)
- BP 3 55.96 m — Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Bau-/Ordnungsbereichen (WA1 bis WA6 und SO) ü. DHHN 2016(NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher unterer Bezugspunkte im Ordnungsbereich WA1, WA5 und WA6

11. Darstellung ohne Normcharakter

- amtliche Flurstücksgrenzen
- 1/39 — amtliche Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen aus dem Flurneuordnungsverfahren
- 578 — Flurstücksnummer aus dem Flurneuordnungsverfahren
- z.B. 55.96 — vorhandene Höhenpunkte
- Böschung
- 10 — Bemaßung alle Angaben in Meter
- vorhandene Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, künftig fortfallend
- Bestandsbäume (hier: Laubbäume)
- Bestandsbäume (hier: Nadelbäume)
- Wegeführung auf Grünflächen
- WA 1 — Ordnungsbereich

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA 6:

1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.4 Zulässig sind Räume für freie Berufe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 13 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.5 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen" sind Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Wohnungen für das betreute Wohnen zulässig. (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

1.6 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt" sind zulässig:

- Nahversorgungsmärkte mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel" und einer Verkaufsfläche von höchstens 1.100 m².
- Bäckerläden / Cafés mit einer Nutzfläche von höchstens 120 m²
- Anlagen und Einrichtungen für die Warenanlieferung und die Entsorgung sowie Warenlagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind
- Sozialräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind
- Stellplätze und betriebspezifische Nebenanlagen sowie Werbeanlagen

(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

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

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude (OK) als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (s.h. Planzeichnung) wie folgt bestimmt:

2.1.1 Die Oberkante der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf höchstens höchstens 9,50 m über den bestimmten Bezugspunkten (BP) liegen.

2.2 Die Oberkante der Gebäude in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen" darf höchstens 12,50 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

2.3 Die Oberkante der Gebäude in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt" darf höchstens 9,50 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4 Die zulässige Grundflächenzahl in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt" darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den sonstigen Sondergebieten gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden mehr als 50,00 m betragen darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen" sind Nebengebäude i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO erst ab einem Mindestabstand von 3,00 m ab der öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünfläche zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist höchstens eine Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft ist in ihrer natürlich gewachsenen Ausprägung und Funktion dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sowie Flächenbefestigungen innerhalb dieser Fläche sind zu entfernen und die frei werdenden Flächen einer natürlichen Entwicklung / Vegetation zuzuführen.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Außenbeleuchtung von Gebäuden darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen.

6.2 Eine Wechsellichtbeleuchtung oder eine blinkende Beleuchtung sind nicht zulässig.

6.3 ... Schallschutz gem. eines noch zu erstellenden Schallschutzgutachtens

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

7.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

7.2 ... Anpflanzen von Gehölzen gem. der zu erstellenden Landschafts- und der zu konkretisierenden Erschließungsplanung

8. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauG)

... Ausgleichsmaßnahme gem. der noch zu erstellenden Eingiffs-/Ausgleichsbilanzierung

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO Abs. 3 M-V)

Dächer

Dächer von Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen" sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zu gestalten. Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 48° zu gestalten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis höchstens 35° zu gestalten.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung gelten nicht für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Vordächer, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind.

Dächer von Hauptgebäuden in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt" sind als Flach- oder Pultdächer zu gestalten. Dachbegrünungen sind zulässig.

In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen/ Photovoltaikanlagen mit einer Antireflektionsbeschichtung ausgestattet sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Werbestelen sowie in Form von Fahnenmasten und Hinweisschilder zulässig.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und gehwegseitig 1,25 m – gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Hecken dürfen erst ab 0,50 m hinter der Grundstücksfläche gepflanzt werden.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig, wenn sie aus einer heimischen Hecke bestehen, auch in Verbindung mit (offenen) Drahtzäunen.

Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze

Je Wohnung sind jeweils zwei Stellplätze vorzuhalten wobei Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze (Vorgarten) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten benötigt werden.

Die Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie Kies- bzw. Schotter ist unzulässig. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der straßenseitige Hauptgebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche definiert.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen / betreutes Wohnen" sind mindestens 50 v. H. der Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und einer straßenseitigen Außenwand eines Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) als offene Vegetationsfläche zu gestalten.

Hinweis: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungsrechtswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. HINWEISE

... Hinweise auf Grundlage fachbehördlicher Stellungnahmen und Fachplanungen

s

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom ..... bis ..... erfolgt.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom .....erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter http://www.amt-stralendorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

Stralendorf, den .....

.....
(Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen/nformationen hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter http://www.amt-stralendorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

11. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Stralendorf, den .....

.....
(Bürgermeister)

13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Schwerin, den .....

.....
(öffentl. bestellt. Vermessungsing.)

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stralendorf, den .....

.....
(Bürgermeister)

15. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... gemäß Hauptsatzung ortsüblich und im Internet http://www.amt-stralendorf.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

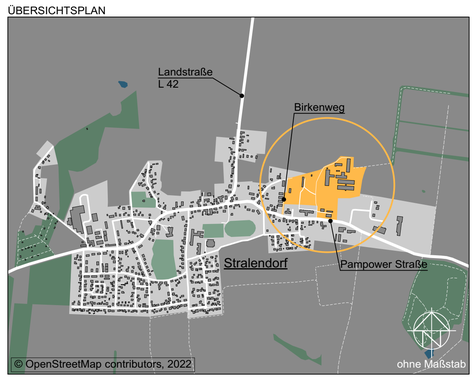
Stralendorf, den .....

.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) , wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Stralendorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet: "An der Pampower Straße - östlich des Birkenweges und westlich des Gewerbegebietes am Heidenbaumberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

FÜR DAS GEBIET

"AN DER PAMPOWER STRAßE - ÖSTLICH DES BIRKENWEGES UND WESTLICH DES GEWERBEGEBIETES AM HEIDENBAUMBERG"

VORENTWURF
JUNI 2022

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : I. Säwert	Gezeichnet : M. Jürgens	Projekt Nr. : 2319