

Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 15 " Am Schlossberg " in Scharfstorf

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Bobitz
Gemarkung Scharfstorf
Flur 1



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
TH max	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
25° - 50°	Dachneigung (DN)	
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
- - - -	Baugrenze	
■	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
■	hier: private Grün- und Gartenfläche	
■	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
■	Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
■	Kleingewässer	
Sonstige Planzeichen		
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 247/1	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3x	Maßlinien mit Maßangaben	
■	Abriß Scheunenuine	
■	vorh. Gebäude und Anlagen	
NA	Nebenanlage	
WH	Wohnhaus	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA	I
Grundflächenzahl		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o	SD, KWD, WD DN 25°-50° TH= 4,00 m FH= 9,50 m

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet gem. § 1 (3) BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

2.1. Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnitts der Straße. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Überschreitung der Bauregeln
Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten vor Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

5. Vorsorglicher Artenschutz

5.1. Bauzeitenregelung zugunsten der Gebäudebrüter
Der Abriss der baufälligen Scheune ist unter Berücksichtigung der Brutzeit von Gebäudebrütern im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar vorzunehmen.

5.2. Bauzeitenregelung zugunsten von Amphibien
Zum Schutz von Amphibien ist eine Baufeldfreimachung nach dem 15. Mai durchzuführen. Während der Baufeldfreimachung und den anschließenden Bauarbeiten ist das vorhandene Kleingewässer innerhalb des Plangebietes mit einem Amphibienzäun zu umstellen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

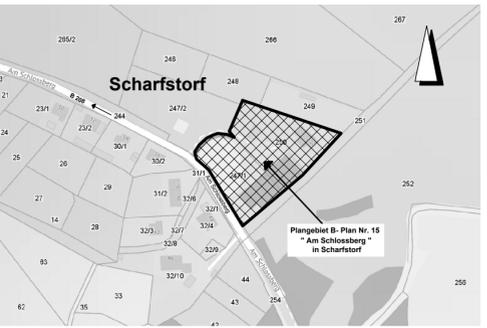
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Am Schlossberg “ in Scharfstorf.

§ 2 Baugestalterischen Festsetzungen

Dächer
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.

Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.



Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 15 „ Am Schlossberg “ in Scharfstorf

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der vor dem 13. Mai 2017 gefaßten Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Bebauungsplanverfahren folgende Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 15 „ Am Schlossberg “ für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Scharfstorf, Flur 1, Flurstück-Nr. 247/1 und 250, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2019.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
3.	Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
5.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de ortsüblich bekannt gemacht worden.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
6.	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
7.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
8.	Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
9.	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „ Am Schlossberg “, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin
10.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am und auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.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 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.	Bobitz, den	Die Bürgermeisterin

Gemeinde Bobitz Landkreis Nordwestmecklenburg Bebauungsplan Nr. 15 „ Am Schlossberg “ in Scharfstorf

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Entwurf

Stand: 17.12.2019