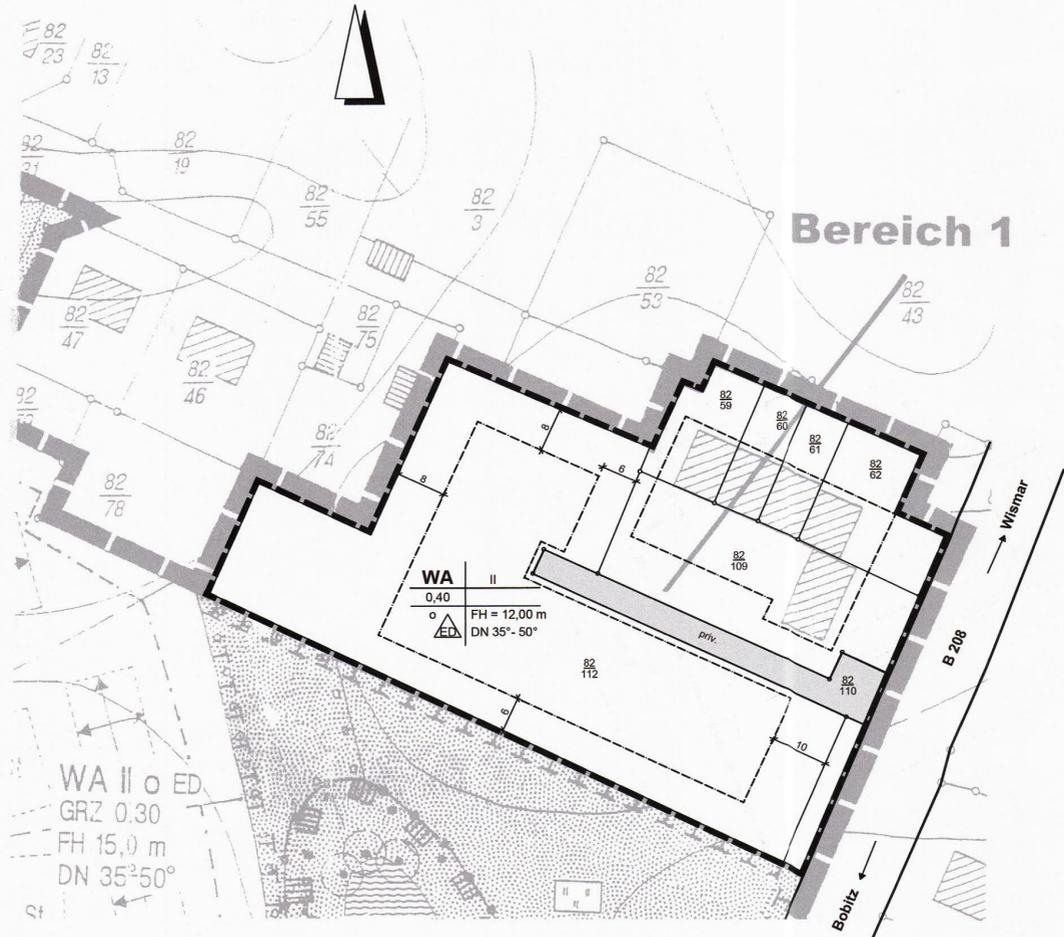


Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Bobitz
Gemarkung Bobitz
Flur 1



Textliche Hinweise

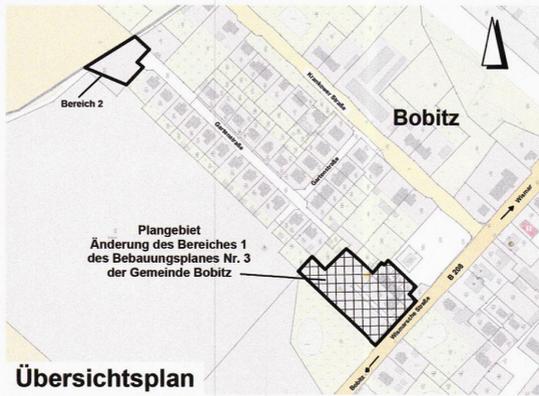
Altlastproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (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
Maß der baulichen Nutzung		
0,40	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
35°- 50°	Dachneigung (DN)	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
■	Straßenverkehrsfläche hier: Anliegerweg (privat)	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
Sonstige Planzeichen		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
o	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 82/109	Nr. des Flurstückes	
z.B. 10	Maßlinie mit Maßzahl in Meter	
▨	vorhandene Gebäuden	
Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächen-Zahl (GRZ)		
Bauweise	Firsthöhe Dachneigung (DN)	



Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO

WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 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, allgemeine Zulassung von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Firsthöhe, gilt die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstückes. Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86L BauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer

Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Krüppelwaln- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35-50 Grad auszuführen. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flachgeneigte Dächer mit abweichender Dacheindeckung zulässig.

2.0 Fassaden

Die Verwendung hochglänzender Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE – Messkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.) zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

3.0 Nebenanlagen

Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen sind.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.0 Einfriedungen

Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen im Bereich des privaten Anliegerweges – 1,20 m.

6.0 Sicht- und Windschutzwände

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit

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

Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund
* des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
* der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
* der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
* des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.05.2023 folgende Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet innerhalb der Ortslage Bobitz, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022.
Bobitz, den 12. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2022 den Entwurf der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bobitz, den 12. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 12.12.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bobitz, den 12. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2023 bis zum 06.02.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass 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, am 24.12.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“.
Bobitz, den 12. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.05.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bobitz, den 12. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am 23.05.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2023 gebilligt.
Bobitz, den 12. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin
- Die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Bobitz, den 12. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 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 am 24.06.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften 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 über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Die in Kraft getretene Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf die Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.
Bobitz, den 26. JUNI 2023 Die Bürgermeisterin

Gemeinde Bobitz
Landkreis Nordwestmecklenburg

über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB