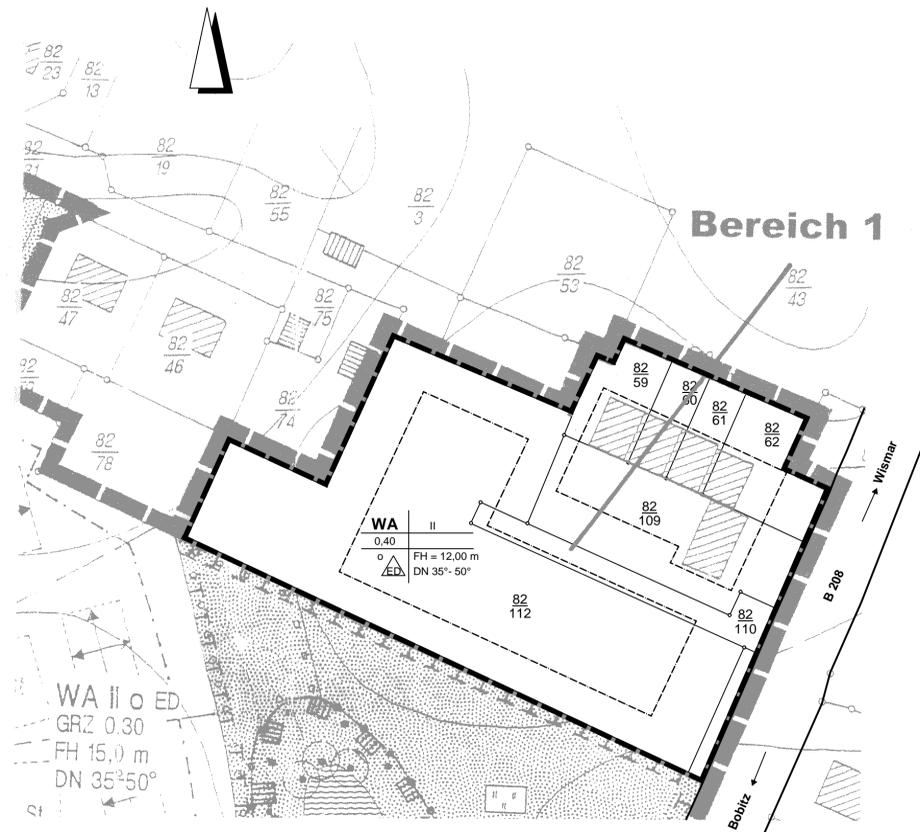


Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Bobitz
Gemarkung Bobitz
Flur 1

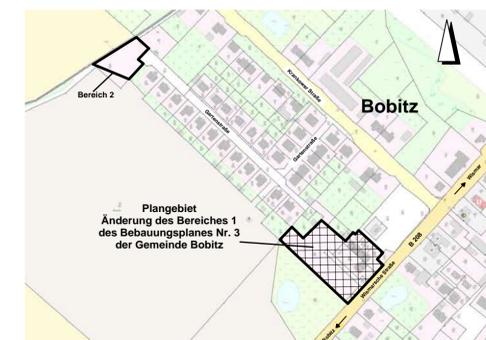


Planzeichenerklärung

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)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
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	
Sonstige Planzeichen		
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
○	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 82/109	Nr. des Flurstückes	
▨	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-Zahl (GRZ)	
Bauweise	Firsthöhe Dachneigung (DN)



Übersichtsplan

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) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 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. § 86 LBauO M-V

- ### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- 1.0 **Dächer**
Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- 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, emailierte 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 Holzläden 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 an der straßenseitigen Grundstücksgrenze – 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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), sowie die 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 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:**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022.
Bobitz, den Der Bürgermeister
 2. 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 Der Bürgermeister
 3. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.
Bobitz, den Der Bürgermeister
 4. Die von der Planung berührten 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 Der Bürgermeister
 5. 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 bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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, auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ am bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am
Bobitz, den Der Bürgermeister
 6. 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 Der Bürgermeister
 7. Die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Bobitz, den Der Bürgermeister
 8. 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 Der Bürgermeister
 9. 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 auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am
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 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 der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.
Bobitz, den Der Bürgermeister

Gemeinde Bobitz
Landkreis Nordwestmecklenburg
über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB