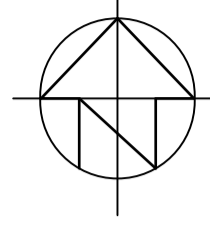


SATZUNG DER GEMEINDE PASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GUTSHOF WELZIN - AN DER EICHE"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



SO
① GRZ 0,6
② GR 600m ²
③ GR 450m ²
⑤ GR 150m ²

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (hier: Bildung, Begegnung und Erholung)

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

GRZ Grundflächenzahl
GR Grundfläche: GR 150m²
II Zahl der Vollgeschosse

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

Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischfläche)

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

Privat Private Grünflächen

6. 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
Erhaltung: Bäume
Erhaltung: Sträucher

7. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

9. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Böschung
Bemaßung alle Angaben in Meter
vorhandene Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
Bestandsbäume (hier: Laubbäume)
Bereichsnummern
Bezugspunkt bei 65,77m üNNH gemäß DHHN2016

TEXT TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient den Zwecken der Betreuung, Bildung und Freizeit. Alle zulässigen Nutzungen müssen einen „dienenden“ Charakter für die Zweckbestimmung „Betreuung, Bildung und Freizeit“ haben.

Das sonstige Sondergebiet „Bildung, Begegnung und Erholung“ wird wie folgt in 6 separate Nutzungsbereiche gegliedert. In den einzelnen Nutzungsbereichen sind entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen zulässig:

Bereich 1

Zulässig sind:

- Einrichtungen, Anlagen und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen dienen,
- Als Folgeeinrichtungen sind bauliche Anlagen für Einrichtungen zulässig, die zur Versorgung des Gebietes dienen (Folgeeinrichtungen wie z.B. Wasch- und Toilettenanlagen, Räume zum zeitweiligen Aufenthalt, Küche, Lagerräume),
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,
- Schwimmbekken / Teich bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 250m²,
- Saunahütte oder vergleichbare Nebenanlagen.

Bereiche 2:

Zulässig sind:

- Ein Gebäude (innerhalb der Baulinien) für den Empfang, Veranstaltungs- und Seminarräume, Büro- und Personalräume, Übernachtungsräume und mit dieser Nutzung zugeordneten Folgeeinrichtungen sowie ein Freisitz (innerhalb der Baugrenze),
- Spiel- und Sportgeräte.

Bereich 3:

Zulässig sind:

- Seminar / Tagungsräume / Mehrzweckraum für kulturelle Nutzung (Bewegung / Musik / Theater), Räume für traditionelle und digitale Künste,
- Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke, Werkstätten für Fahrräder und Handwerk sowie Lagerräume, Garage.

Bereich 4:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind überdachten Freisitze und sonstige Nebenanlagen zulässig.

Bereich 5:

Zulässige sind:

- Einrichtungen und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die der Tierhaltung dienen (Ställe, Scheunen, Unterstände).

Bereich 6:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind zulässig:

- Nutzgarten,
- Gewächshäuser,
- Geräteschuppen,
- Teich für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Private Wasserflächen, die nicht dem Wassersport und dem Baden dienen (Zweckbestimmung Teich).

Im Bebauungsplangebiet sind grundsätzlich Anlagen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Heizöl, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen, sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, Anlagen der Abfallbeseitigung sowie notwendige Stellplätze.

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

2.1. Auf der überbaubaren Grundstücksflächen wird folgende Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

- Im Bereich 3: max. Firsthöhe (FH) 10,00 m ü. BP 1
 - Im Bereich 5: max. Firsthöhe (FH) 3,50 m ü. BP 2
- 2.2. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird
- für BP1 mit 69,29 über DHHN2016 und
 - für BP2 mit 65,77 über DHHN2016 bestimmt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Innerhalb des Bereiches 1 sind baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO M-V mit einem Abstand von mind. 1 m zu den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Einzelbäumen zu errichten. Lediglich für ortsveränderliche bauliche Anlagen (Abstand 3 m vom Baumstamm) darf dieser Wert unterschritten werden.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste für Gehölzpflanzungen und regionaltypische Obstbäume.
- Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, Einzelsträucher und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (H 12/14, 3xv, mB), Sträucher als 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste.

II Hinweise

Begriffsdefinition

Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016)

DHHN2016 - Höhen sind als "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Das Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.09.2021 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Eidenburg Lütz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Eidenburg Lütz „TURMBLICK“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-eidenburg-luebz.de ins Internet gestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Passow, (Siegel) B. Schrul
Bürgermeister

Passow, (Siegel) B. Schrul
Bürgermeister

Passow, (Siegel) B. Schrul
Bürgermeister

Passow, (Siegel) B. Schrul
Bürgermeister

Passow, (Siegel) B. Schrul
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Eidenburg Lütz „TURMBLICK“ und zusätzlich in das Internet unter www.amt-eidenburg-luebz.de ortsüblich 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

Passow, (Siegel) B. Schrul
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Passow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Gutshof Welzin - an der Eiche“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE PASSOW ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "GUTSHOF WELZIN - AN DER EICHE"

VORENTWURF
APRIL 2022

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : I. Säwert

Gezeichnet : M. Jürgens

Projekt Nr. : 2325