

Satzung der Gemeinde Passow über den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Berg" in Passow nach § 13b BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 29.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.12.2018 gemäß Hauptsatzung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" Nr. 12 und im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 04.09.2018 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Berg" in Passow nach § 13b BauGB mit Begründung gebilligt und beschlossen, den Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Berg" in Passow nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> und während der Öffnungszeiten im Amt Eldenburg Lütz, Am Markt 22, 19386 Lütz, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" Nr. am und im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Passow,
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB 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 wurde mit gleichem Datum gebilligt.

Passow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am
- Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde Landkreis Ludwigslust-Parchim vom Az: bestätigt.
- Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Berg" in Passow nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit am ausgefertigt.

Passow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes 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, ist am gemäß Hauptsatzung im "Turmblick" Nr. und im Internet <https://www.amt-eldenburg-luebz.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Rathaus der Stadt Lütz, Am Markt 22, 19386 Lütz, während der Dienstzeiten einzusehen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im "Turmblick" Nr. tritt die Satzung in Kraft.

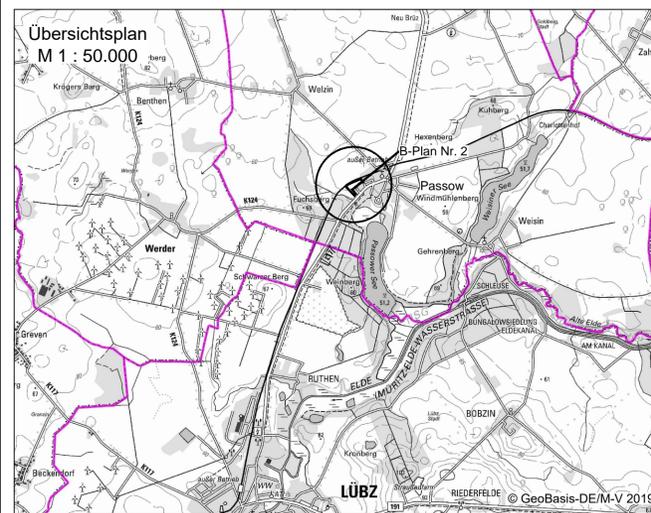
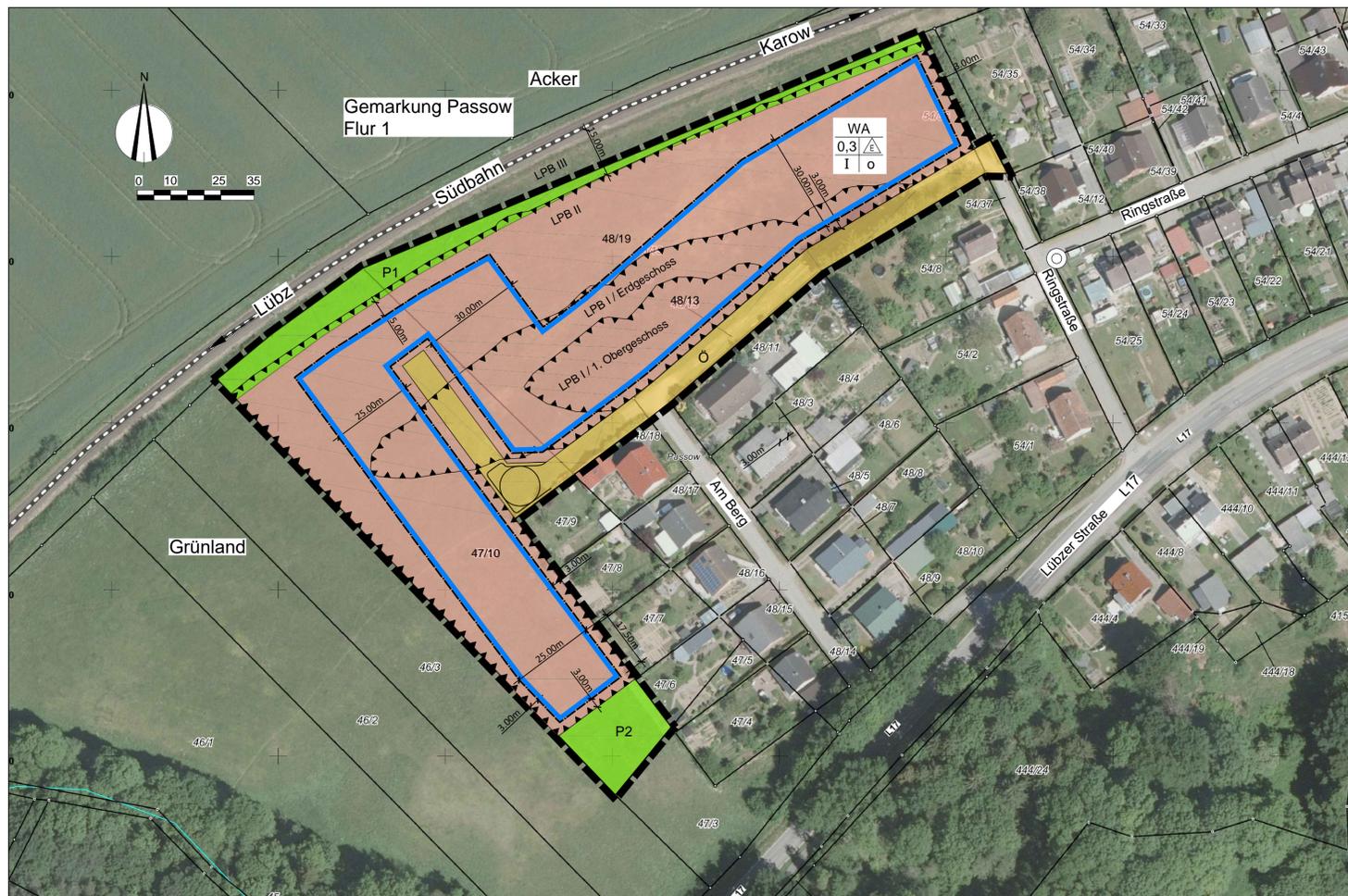
Passow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Präambel
 Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Passow über den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Berg" in Passow nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

o offene Bauweise

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P1 private Grünflächen P1-P2

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö öffentliche Verkehrsflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

43/19 Flurstücksnummer

3,00 m Bemaßung

○ Löschwasserentnahme Hydrant

NUTZUNGSSCHABLONE

WA Gebietscharakter

I o nur Einzelhäuser zulässig

I o offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m² zulässig.

2. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.1 Die private Grünfläche P1 am Bahndamm ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind zulässig.

2.2 Im Südwesten ist auf der privaten Grünfläche P2 eine Wiesenfläche mit eingestreuten 10 Stk. Obstbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Sortenliste Obstgehölze
 Qualität: mind. Halbstamm, mind. STU 8-10 cm, Verblisschutz ist vorzusehen
 Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
 Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth
 Quitten: Apfelquitten, Birnenquitten
 Kirschen: Oktavia, Regina
 Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

3. Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

- Dächer der Hauptgebäude müssen eine Mindestneigung von 15° haben.
- Die Eindeckungen von Dächern sind nur in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig.
- Die an das Bahngelände angrenzenden Grundstücke sind mit einem mindestens 1,50 m hohen festen Zaun zu begrenzen.
- Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Ausgenommen von den Festsetzungen nach 3.1 und 3.2 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sowie sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker).

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55	30
II	55 bis 60	30

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 abgewichen werden.

5.3 Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
- Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundene Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzäun auszusperren.
- Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Rechtsverbindlich:	
Entwurf:	März 2019
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Berg" in Passow der Gemeinde Passow nach § 13b BauGB

Kartengrundlage: Luftbild Gemarkung Passow / Flur 1	Maßstab 1 : 1000	Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Lütz, Am Markt 22, 19386 Lütz Telefon: 0386 200000 Fax: 0386 200000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Lütz, Am Markt 22, 19386 Lütz Telefon: 0386 200000 Fax: 0386 200000
---	------------------	--	---