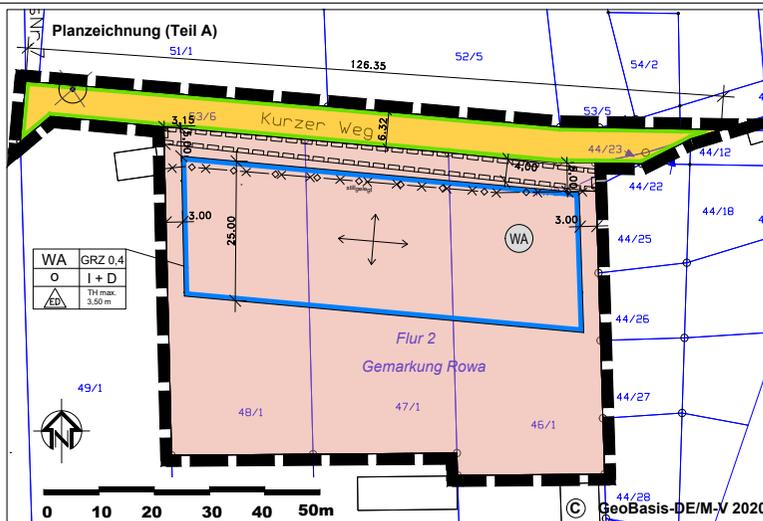


Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West" (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 1 i. V. m. § 13 a BauGB als zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung-Vorpommern die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Holldorf am 2021 folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO

I + D Max. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

TH max maximale Traufhöhe in Meter als Höchstmaß § 18 BauNVO

3,50 m über Bezugspunkt nach 2.2 textlichen Festsetzung

2. Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Stillegelegte Abwasser- Mischleitung (unterirdisch)

5. Nachrichtliche Übernahme

Abbruch gesetzlich geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Neubrandenburg

6. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

47/1 Flurstücknummer

3,00 Bemessung in Meter

Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Arbeiter, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt unabhängig vom Zugang der Anzeige. Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen, Baufreiheit ist nach Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Denkmalschutzbehörde über die Ausnahme.

2. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altbil) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWAG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

3. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, ist entsprechend § 23 AbfAltG M-V die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

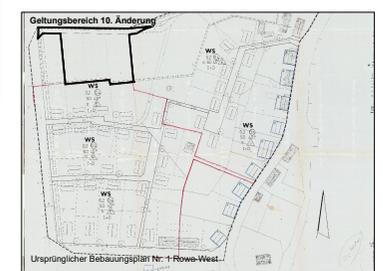
4. Bauzeitenregelung: Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Maßnahmen zur Baufeldreimung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig.

5. Der Ersatz des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung des B-Planes nicht zu erreichen. Um die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des ursprünglichen B-Planes Nr. 1 mit einer Fläche von 608 m² zu ersetzen, wird außerhalb des Geltungsbereiches eine einseitige straßenbegleitende Baumreihe des Flurstücks 111/1, Flur 1, Gemarkung Rowa zu pflanzen. Im Zuge des Ausgleiches werden 10 Bäume als Lückenbepflanzung einer vorhanden einseitigen Baumreihe gepflanzt. Durch die Maßnahme wird der Verlust der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft vollständig ersetzt.

Die Pflegemaßnahmen richten sich nach der Maßnahme 2.12 Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsfregelung M-V.

- Ersatzpflanzung bei Ausfall
- bei Bedarf wässern, Instandsetzung der Schutzzeichnung
- bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen

Die Ersatzpflanzung des Baumes auf dem Flurstück 53/6 wird nach den Vorgaben des BSchKErI M-V auf dem Flurstück 151/1, Flur 1, Gemarkung Rowa ausgeführt.



Kartengrundlage:
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Martin Süß, Kataster- und Vermessungsamt, Sachgebiet
Liegenschaftskataster
ETRS89 verkürzte Zone, EPSG:25833, DXF: EPSG 5650

Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.2 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen,
- Gastwirtschaften, - Tankstellen

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

2.1 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze der Traufhöhe angegeben. Als Traufhöhe gilt das Maß der Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung.

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude oder Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen festgesetzt.

3. **Ausgleichsfläche und Maßnahmen zum Ausgleich § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

3.1 Zum Ausgleich des Eingriffs ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) oder regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Dreibockanbindung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.2 Für die restliche Kompensation von 608 KfA (m²), werden innerhalb einer einseitigen Baumreihe auf dem Flurstück 111/1, Flur 1, Gemarkung Rowa (Nemerower Straße), 10 neue Baumpflanzungen vorgenommen. (siehe Hinweise Nr. 5)

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschlag, rot / rotbraunes bzw. weißes Mauerwerk.

2. Dächer: Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von >30° als Sattel- oder Krüppelwalmdach. (Nicht zulässig sind: Pultdach, Flachdach) Die Dachdeckung ist nur in Hartedeckung, in den Farben rot/rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Zulässig sind nur unglasierte Dachsteine oder Ziegel.

Dachaufbauten sind als Gauben in einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig.

3. Sochhöhe: Zulässig ist eine Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,5 m über Niveau der Straßenschwelle vor der Mitte des Gebäudes.

4. Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze und Garagen dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden.

5. Vorgärten: Stellplätze zwischen den Hauptgebäuden und der Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Diese sind gegebenenfalls anzulegen und zu unterhalten.

6. Einfrieden: entlang der öffentlichen Straßen sind nur in einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Maschendraht im Zusammenhang mit standortgerechten Hecken zulässig. Frei wachsende und geschnittene Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Weg dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV), d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 15. Oktober 2015 in der derzeit geltenden Fassung

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holldorf haben am 14.12.2020 den Beschluss über die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 2 Nr. 2, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 a BauGB abgesehen wird. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Stargarder Zeitung".

Holldorf, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Holldorf, den Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Holldorf, den Bürgermeister

4. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2021 bis zum 10.08.2021 nach § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB öffentlich und im Internet ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Holldorf, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S.4 i.V.m. § 4 Abs. 2 S.1 und § 1 Abs.7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Holldorf, den Bürgermeister

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

Neubrandenburg, den Siegel
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2021, AZ: erteilt.

Holldorf, den Bürgermeister

8. Die Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

Holldorf, den Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die 10. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann oder unter Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 2021 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rowa-West" der Gemeinde Holldorf ist mit Ablauf des 2021 in Kraft getreten.

Holldorf, den Bürgermeister



Gemeinde Holldorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Rowa-West" - Bereich Kurzer Weg Gemarkung: Rowa, Flur: 2, Flurstücke: 44/23, 46/1, 47/1, 48/1 und 53/6

N:\2020\B043-Rowa\20\Vorentwurf_Rowa-West_10_And_04-21 Bearbeiter: B.Sc. Ina Hackel

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1-17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase: Entwurf
Datum: Oktober 2021
Maßstab: 1:500