

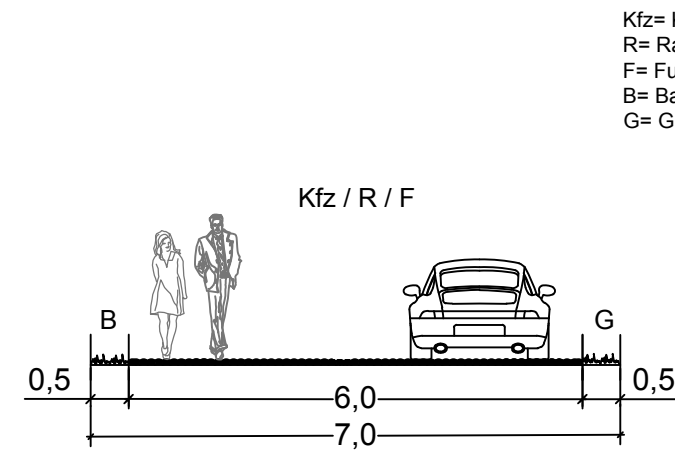
Satzung der Gemeinde Plate über den Bebauungsplan Nr. 24 "Consrader Straße II"

Teil A - Planzeichnung

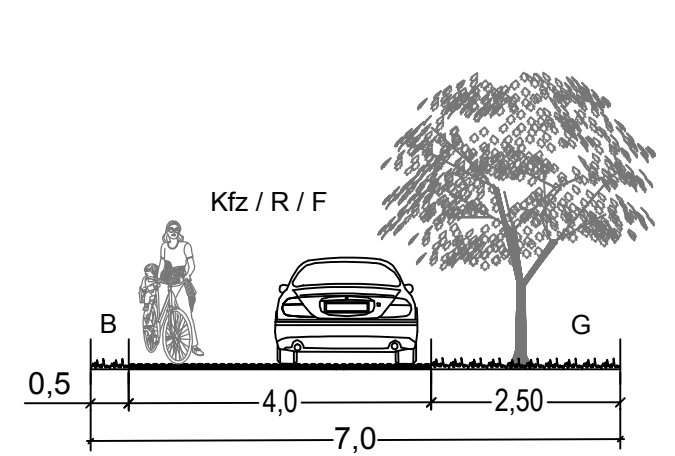


Empfohlener Straßenquerschnitt
Angaben in m

Planstraße - Schnitt A - A



Planstraße - Schnitt B - B



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 u. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DN	zulässige Dachneigung
SD, WD, KD, ZD	Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Zeltdach zulässig
DN	zulässige Dachneigung
	Hauptfächrichtung
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Parkfläche
	Fußweg
	Haltestelle für Bus

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche
	Hausgärten, privat
	Hecke, privat
	Wegebegleitgrün, öffentlich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Wald
--	------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 Bau NVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen aus Lage- und Höhenplan
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHN 92)
	Bemaßung in m
	vorhandene Böschung
	vorhandener Baumbestand
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Waldabstandsgrenze
	zukünftig fortfallend

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Plate vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Consrader Straße II", gelegen im Süden der Ortslage Consrade, westlich der Consrader Straße und nördlich des Wohngebietes „Consrader Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO wird bestimmt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 25,0 m nicht überschritten werden darf.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 450 m².

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Einrichtungen Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) ist maximal eine Wohnung zulässig.

6. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf einer Breite von 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,2 m zu pflanzen. Vorhandene Sträucher sind einzubehalten.

6.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün“ ist als naturnahe Wiese zu gestalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme unterirdischer Erschließungsanlagen, und die Pflanzung von Gehölzen sind unzulässig.

6.3 Entlang der Planstraße sind Hochstämme der Gewöhnlichen Vögelere (Sorbus aucuparia) und der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung verschoben werden.

6.4 Die Kfz-Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
6.5 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrschäden, Fremdstoffe) zurückzunehmen.
6.6 Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungsphase.

7. Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz gegen Außenlärm sind in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) die betroffenen Gebäudeteile entsprechend des Lärmpegelbereichs 3 zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).

7.2 Beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen ist an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen, die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7).

7.3 Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung (R_{w, res}) der gesamten Außenwandbauteile eines Raumes d.h., auch für Dachflächen.

7.4 Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung (R_{w, res}) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes d.h., auch für Dachflächen.

7.5 Von den Festsetzungen 7.1 bis 7.4 kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

7.6 Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A)	36	39	42	46	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

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen.

8.2 Zulässig sind ausschließlich Putz- und Klinkerfassaden. Holzelenente sind bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtassadenfläche zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

8.3 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind reflektierende oder spiegelnde Oberflächen.

8.4 Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Je Grundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt in einer Breite von höchstens 4,5 m zulässig.

8.5 Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Hecken und Zäune beträgt zur Straßenseite 0,8 m.

8.6 Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe).

8.7 Gekieste Vorgärten sind unzulässig.

8.8 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüntem Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

8.9 Werbeanlagen sind mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

8.10 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte, © Geo Basis - DEM-V, 2022; Lage- und Höhenplan, Vermessungsamt Gudel, 13.07.2021

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Consrader Straße II“ wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Crivitzer Amtsblatt“ und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de/erfolg>.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Consrader Straße II“ mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Öffnungszeiten im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeförderung, und im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Crivitzer Amtsblatt“ vom und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerhaltigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am und am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 24 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

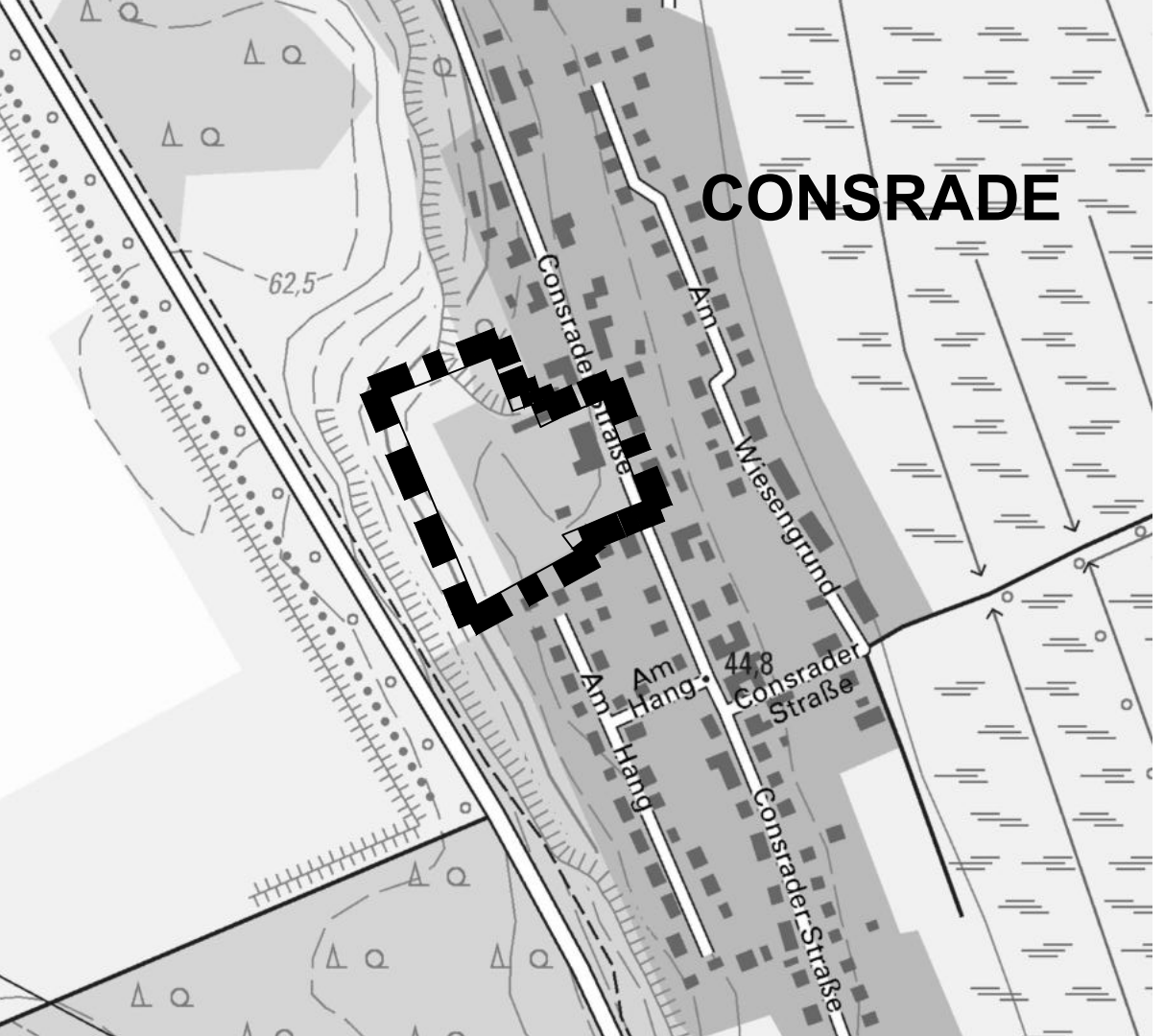
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Crivitzer Amtsblatt“ vom und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> 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) und weiter auf Fälligkeit und Entschöben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Plate, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtspln



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE PLATE

über den Bebauungsplan Nr. 24 „Consrader Straße II“

gelegen im Süden der Ortslage Consrade, westlich der Consrader Straße und nördlich des Wohngebietes „Consrader Straße“

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 15.07.2022