Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Sternberg über Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

   ....., ...

   .....
   Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Sternberg,.....

   .....
   Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

3. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Sternberg,.....

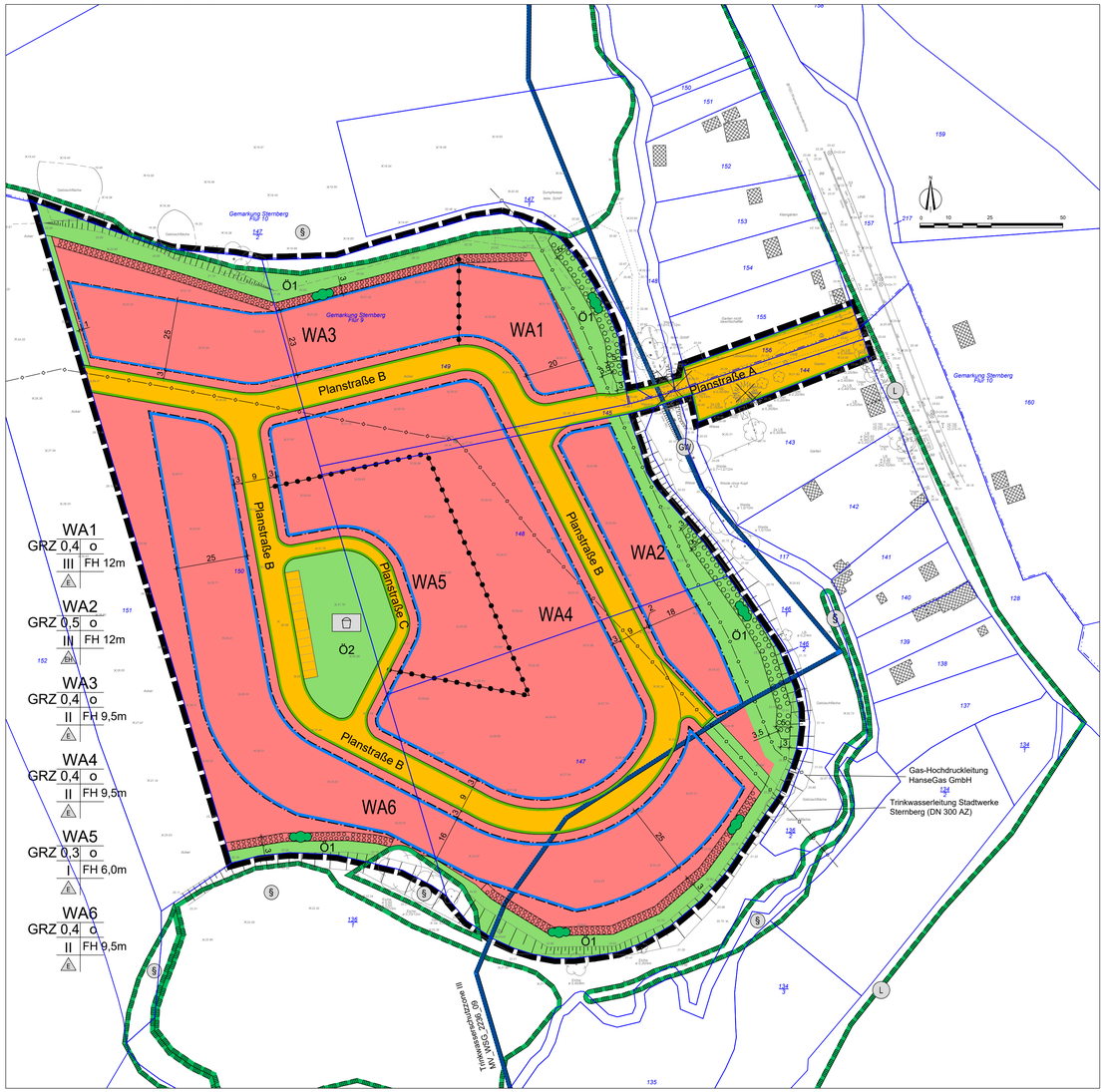
   .....
   Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

4. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Sternberger Seenlandschaft" Nr. ..... am ..... und zusätzlich im Internet unter https://amt-ssl.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 (§§ 214 und 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Der Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg wurde im Internet auf der Homepage des Amtes Sternberger Seenlandschaft unter https://amt-ssl.de/ eingestellt sowie über das Bau- und Planungsportal M-V unter https://www.bauportal-mv.de zugänglich gemacht.
   Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg in Kraft.

   Sternberg,.....

   .....
   Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 BauNVO)

WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Ö1 öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen
Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

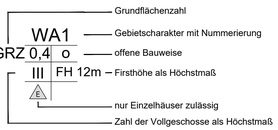
Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
§ Gesetzlich geschütztes Biotop
L Landschaftsschutzgebiet LSG_050b "Mittleres Warnowtal - Landkreis Ludwigslust Parchim"
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone III

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude und Bauwerke
Flurgrenze
Flurstücksgrenzen
148 Flurstücksnummer
3 Bemaßung
unterirdische Leitungen
Rodung von Bäumen

NUTZUNGSSCHABLONE



Teil B - TEXT

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

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO *sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,* Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Ein Überschreiten der im Plan (Teil A) festgesetzten Firsthöhen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt ……. [noch zu bestimmen].
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches bzw. bei Gebäuden ohne First die Oberkante des höchsten das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Attika).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, einschließlich deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude nicht zulässig.
Unüberdachte Stellplätze können zugelassen werden.

3.2 Auf Baugrundstücken, auf denen die durch Baugrenzen bestimmte Bebauungstiefe 20 m unterschreitet, kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze im WA 2 um bis zu 1 m sowie im WA 6 um bis zu 1,5 m für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker, Vorbauten und Balkone) ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Grünflächen und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

4.1 Die öffentliche Grünfläche Ö1 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten.
Eine Entwicklung aus dem Bestand über Sukzession ist zulässig. Die Fläche ist als extensive Wiese max. 2x pro Jahr, aber mind. alle 2 Jahre zu mähen.
An der Grenze zu Baugrundstücken ist auf einem Streifen mit einer Breite von max. 1,5 m eine dichtere Mahdfrequenz zulässig. *Anlagen zur Regenwasserversickerung sind zulässig.*

4.2 Die öffentliche Grünfläche Ö2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Zusätzlich sind mind. zwei Baumgruppen mit je mind. 3 einheimischen Laubbäume in der Qualität Hochstamm 14-16 cm Stammumfang entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die zusätzliche Pflanzung von Bäumen im Rahmen des Baumersatzes nach Festsetzung I - 4.5 ist zulässig. Zulässig sind auch Ausstattungselemente für und im Zusammenhang mit einem Spielplatz inkl. deren Flächenbelägen und Wegen.

4.3 Innerhalb der im Plan-Teil A (im allgemeinen Wohngebiet) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist auf den Baugrundstücken eine einreihige Hecke mit Pflanzabständen der Sträucher von 2,0 m (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine 5-jährige Entwicklungspflege, die auch das Wässern bei Bedarf beinhaltet, ist sicherzustellen. Bei einem Ausfall ist Ersatz zu leisten. Um bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Wohngebietes auf die angrenzenden Biotope zu vermeiden, sind Abschirmmaßnahmen an der abgrenzenden Einfriedung zur Grünfläche Ö1 vorzunehmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) und mit Baubeginn mind. 5 Jahre in der Entwicklungszeit der Hecke vorzuhalten.

4.4 Innerhalb der im Plan-Teil A (in den öffentlichen Grünflächen) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit 3-5 m Breite ist eine zweireihige Hecke mit 3-5 m Breite bei einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabständen der Sträucher von 2,0 m mit *30* Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Beidseitig ist ein Krautsaum mit mind. 1,5 m vorzusehen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Der Krautsaum ist bei Bedarf in der jeweils verbleibenden Breite alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Eine 5-jährige Entwicklungspflege, die auch das Wässern bei Bedarf beinhaltet, ist sicherzustellen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % ist Ersatz zu leisten. Verbissschutz ist vorzusehen. Um bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Wohngebietes auf die angrenzenden Biotope zu vermeiden, sind Abschirmmaßnahmen am Verbissschutzzaun zum Rauschenden Bach vorzunehmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) und mit Baubeginn mind. 5 Jahre in der Entwicklungszeit der Hecke vorzuhalten.
Die teilweise Breiteneinschränkung auf 3m ist dem Abstand zur Gasleitung geschuldet.

4.5 Als Ersatz für Baumrodungen sind *3* Laubbäume im Plangeltungsbereich in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 1 Baum ist finanziell zu ersetzen.
Ggf. 1 Fichte zu erhalten.
Ggf. zusätzlich ein Alleebaum zu ersetzen oder Beeinträchtigung auszugleichen.

4.6 Pflanzliste einreihige Hecke auf Baugrundstücken im Wohngebiet:
Sträucher Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 2,0m

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilise
Flieder	Syringa vulgaris

Ergänzungen mit max. 30% anderen Laubgehölzen sind zulässig, keine Nadelgehölze

Pflanzliste zweireihige Hecke auf öffentlicher Grünfläche Ö1:
Sträucher Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzung als Block mit mind. 3 Stk. / Art, Pflanzabstand 2,0m Verbissschutz ist vorzusehen

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Laubbäume Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm, Verbissschutz ist vorzusehen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

5. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

5.1 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto xxx in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgischen Seenplatte“ ca. xxxxx KFÄ zugeordnet.

6. Maßnahmen zum Grundwasser- und Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen eines Grundstücks anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.

6.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen der im Plan-Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

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

1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Regelungen zur Dachform? (u. a. Gründächer für Haupt- und oder Nebengebäude)
1.2 Regelungen zur Dachneigung?
1.3 Regelungen zur Dacheindeckung? (welche Materialien?)

2. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.1 Regelungen zu Materialien (Ziegel-/Klinkermauerfassade, Mauerwerk/Holz, Putz/Holz), Farbgebung (z. B. nach NCS-Farbsystem) und Fassadenbegrünung

3. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

3.1 Auf den Baugrundstücken sind je Wohngebäude mit einer Wohnung mindestens 2 Stellplätze und je Wohngebäude mit zwei Wohnungen mindestens 3 Stellplätze zu schaffen.
Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen ist je Wohnung mindestens 1 Stellplatz zu schaffen.

4. Einfriedungen und Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

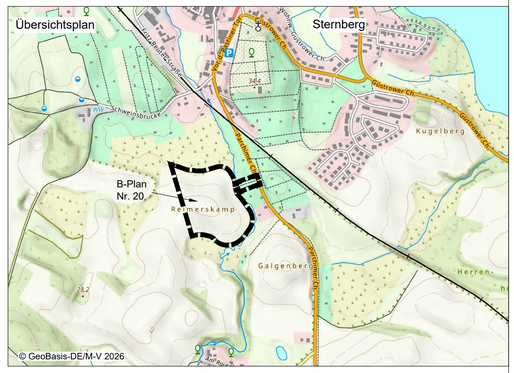
4.1 Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen, Stauden oder Laubgehölzen zu gestalten.
Stein- und Schottergärten sind unzulässig.
Die Verwendung von Stein- und Schottermaterialien für Hausumrandungen (Spritzschutz an Außenwänden) ist bis zu einer Breite von maximal 50 cm zulässig.

4.2 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als offene Einfriedung (z. B. Draht-, Stabmatten- oder Holzlattenzaun) auszuführen. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauer, Hecke) sind entlang der Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Satz 1 und 2 gelten auch für Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie.
Als Einfriedungen im Vorgarten sind nur Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zulässig.

III. Hinweise

Artenschutz

1. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige Abweichungen (Arbeitsschutz) sind nachzuweisen.
2. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
3. Als vorbeugende Maßnahme ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom September bis März aufzunehmen.



Auslegungsexemplar

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
nach § 3 Abs. 1 BauGB

hat im ..... öffentlich ausgelegen.

Beginn der Auslegung: .....

Ende der Auslegung: ..... Unterschrift/Siegel

Endfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	**März 2026**
Planungsstand	**Datum**

Bebauungsplan Nr. 20 „Reimerskamp“ der Stadt Sternberg

Kartengrundlage: **Lageplan**
Entwurfsvermessung zum BV B-Plan Nr. 20 der Stadt Sternberg
Vermessungsbüro Urban + Neiseke
Gemarkung: Sternberg
Flur: 8, 10
Lagebezug: ETRS89 UTM33 Höhenbezug: DHHN2016

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de