

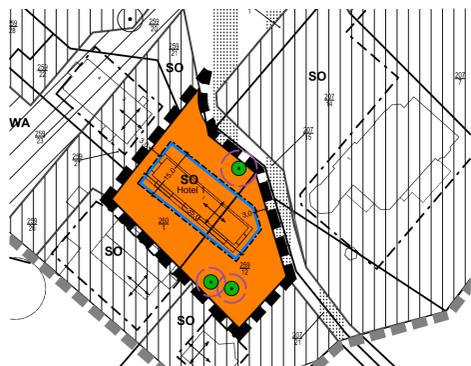
SATZUNG DER GEMEINDE KUHLEN-WENDORF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf"

Teil A - Planzeichnung Geltungsbereich 1
M 1:1000



Teil A - Planzeichnung Geltungsbereich 2
M 1:1000



Nutzungsschablonen

WA, SO Dauer- und Ferienwohnen	
o	I - II
GRZ 0,4	FH _{max} 10,0
	TH _{max} 6,0
SD, WD, KWD, PD FD mit Scheindach	

SO Hotel 1	
o	I - II
GRZ 0,4	FH _{max} 11,0
	TH _{max} 8,0
SD, WD, KWD, FD	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 u. 11 BauNVO)

	WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß

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

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
SD, WD, KWD, PD, FD	Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-, Pult- und Flachdach
	Hauptfirstrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche, privat
--	--------------------

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsberuhigter Bereich

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)

	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m
	Baum, künftig fortfallend
	Wurzelschutzbereich (Kronentraufe +1,50 m)

3. Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Trinkwasserleitung, unterirdisch
	Trinkwasserleitung, unterirdisch, außer Betrieb
	Elektroleitung, unterirdisch
	Elektroleitung, oberirdisch
	Telekommunikationslinie der Telekom, oberirdisch

Unverbindliche Planerläuterung

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugelände. Dafür wird etwas weiter nördlich parallel zur wegfallenden Planstraße F eine Verkehrsfläche festgesetzt. In den von der Änderung berührten Baugeländen wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst. Alle übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten weiter fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kühlen-Wendorf vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“, umfassend zwei Bereiche im östlichen Teilbereich der Ortslage Wendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 11 BauNVO)
In dem Sonstigen Sondergebiet SO „Dauer- und Ferienwohnen“, gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, sind Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personkreis zur Erholung dienen, sowie Wohngebäude, die dem Dauerwohnen dienen, allgemein zulässig. Weiterhin sind die in § 4 Abs. 2 und § 13 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
Die Festsetzungen unter II. Nr. 2.2 der Ursprungsplanung zum Anpflanzgebot entlang der Planstraße F entfallen mit der 1. Änderung. Im Übrigen gelten alle Festsetzungen der Ursprungsplanung weiter fort.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

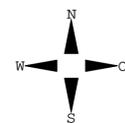
Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 1, 19406 Sternberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023; Flurkarte, Gemarkung Wendorf, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8; eigene Erhebungen



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.2022 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2023 im Amtsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft und auf der Internetseite des Amtes Sternberger Seenlandschaft.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a i. V. m. §§ 13 und 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Sternberger Seenlandschaft und auf dem Bau- und Planungsportal M-V nach § 13a i. V. m. §§ 13 und 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zeitgleich fand während der Dienstzeiten im Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes Sternberger Seenlandschaft eine öffentliche Auslegung statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft und auf der Internetseite des Amtes Sternberger Seenlandschaft bekannt gemacht worden.

Kühlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen 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) Öffentl. bestellter Vermesser

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde gebilligt.

Kühlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

- Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde mit Bescheid des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

- Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.

Kühlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

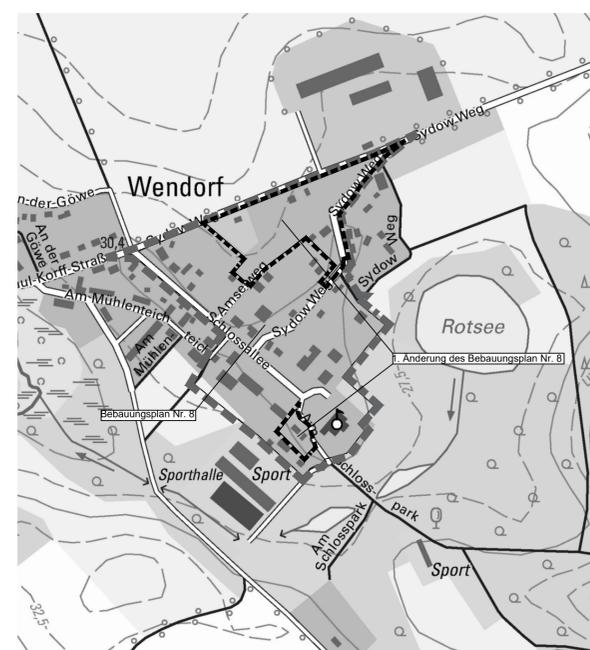
- Die am beschlossene Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.

Kühlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kühlen-Wendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft und auf der Internetseite des Amtes Sternberger Seenlandschaft 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 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kühlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE KUHLEN-WENDORF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Ortslage Ort Wendorf“

gelegen im Osten der Ortslage Wendorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 02.02.2024

**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de