

Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofsweg“ der Gemeinde Pölchow

Satzung der Gemeinde Pölchow

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofsweg“ der Gemeinde Pölchow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

I. Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Wege der Ausnahme außerdem zulässig: Gartenbaubetriebe und in die Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen.

1.3 Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Wege der Ausnahme außerdem zulässig: Gartenbaubetriebe und in die Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen.

1.4 Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.

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

2.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) beziehen sich auf das Höheniveau NHN DHNN 2016 („Bezugshöhe B“).

2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe B und der äußeren Schräglinie von Außenwand und Dach.

2.3 Die Firsthöhe gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe B und der Oberkante des Daches.

2.4 Das Maß zwischen der unteren Schnittlinie der Außenwand mit dem Erdreich (tatsächliche Geländeoberfläche einschließlich zulässiger Veränderung) und der jeweiligen Traufhöhe darf 5,50 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze ist für maximal 1,0 m Tiefe auf maximal 4,0 m Länge einmal je Gebäude zulässig.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche, deren Ecken durch die Bestimmungspunkte A; B; C und D gebildet wird, ist von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind die zur Erschließung erforderlichen Anlagen, Wege und Zufahrten.

6. Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes bebauete Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1: Die als GFL 1 bezeichneten Flächen sind zugunsten des Trägers der eingetragenen Gasleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen die Befugnisse umfassen, die bestehende Leitung zu erhalten und zu erneuern.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB) - in Bearbeitung

8.1 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland, extensiv mit Strauchgruppen“ (AF 1) sind als extensiv genutztes Grünland mit Grassämen anzulegen. Die Einsaat hat mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu erfolgen. Sie sind mit einzelnen, locker verteilten standortgerechten Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

8.2 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland, extensiv mit Hecken“ (AF 2) sind als extensiv genutztes Grünland mit Grassämen anzulegen. Die Einsaat hat mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu erfolgen. Sie sind mit einzelnen standortgerechten Hecken, mit jeweils mindestens ... m Länge (gem. HZE)* zu bepflanzen. Diese Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- In Bearbeitung - Dem Plangebiet werden die unter der textlichen Festsetzung Nr. 8 bestimmten Maßnahmen als Ausgleich (..... KFA) zugeordnet. Außerdem werden dem Bebauungsplan (..... KFA) als Ausgleich zugeordnet.

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

1. Dachform und -neigung

Dächer von Hauptgebäuden sind in der gemäß Planzeichnung angegebenen Dachform und -neigung auszuführen. Vom jeweils angegebenen Neigungswinkel darf dabei um bis zu 3° abgewichen werden. Garagen und sonstige Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10 m² sind in der Dachform Flachdach auszuführen.

2. Dachform bestehender Gebäude

Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 gilt für die in der Planzeichnung als „bestehendes Wohnhaus“ und „ehem. Bunker“ bezeichneten Gebäude Folgendes: Bei Nutzungsänderungen und Umbaumaßnahmen sind zusätzlich zu der hier sonst zulässigen Dachform auch die bestehende Dachform des Flachdachs zulässig.

3. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in rotlen bis braunen bzw. gelben bis braunen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Eindeckungen mit nachwachsenden Rohstoffen, bspw. als Reetdach, sind zulässig. Photovoltaikanlagen und Vegetation sind auf allen Dächern zulässig.

4. Vegetation an Gebäuden

4.1 Dächer von Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind mit Vegetation als Gründach anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Gewächshäuser und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m².

4.2 Mindestens 30 % der Wandflächen sind durch Vegetation zu begrünen. Als Wandflächen gelten die Teile der Fassade, die keine Fenster sind. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Fassaden

Metallisch glänzende, spiegelnde oder signalfarbene Fassadenoberflächen sind ausgeschlossen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen von bebauten Grundstücken sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf hier nicht mehr als 1,20 m betragen. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sowie Gabionen sind als Einfriedung überall unzulässig.

8. Geländeänderungen, Hangausgleich

8.1 Die Geländeoberfläche („Bezugshöhe G“) ist durch den gleichmäßigen Höhenverlauf zwischen den in der Planzeichnung abgebildeten Höhen-Punkten bestimmt.

8.2 Dauerhafte Veränderungen des Geländes dürfen von der Bezugshöhe G um bis zu 0,50 m abweichen, wenn diese abgeköstet werden. Dieses Maß darf für dauerhafte Abgrabungen, die der Errichtung, dem Umbau oder der Umnutzung eines Hauptgebäudes dienlich sind, überschritten werden. Dauerhafte Abgrabungen für Erschließungsanlagen und zur einseitigen Freilegung des ehemaligen Bunkers zählen entsprechend zu den gemäß Satz 2 zulässigen Geländeänderungen.

9. Vorgärten

Flächen mit Kies, Schotter, Steinen und ähnlichen Aufschüttungen mit anorganischem Material sind im Vorgarten nur für die zur Erschließung erforderlichen Wege und Zufahrten zulässig. Als Vorgarten gilt hier die Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Gebäudefront bzw. deren Verlängerung parallel zur Straßengrenzlinie.

10. Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBAuO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahme genehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Vorgaben und Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

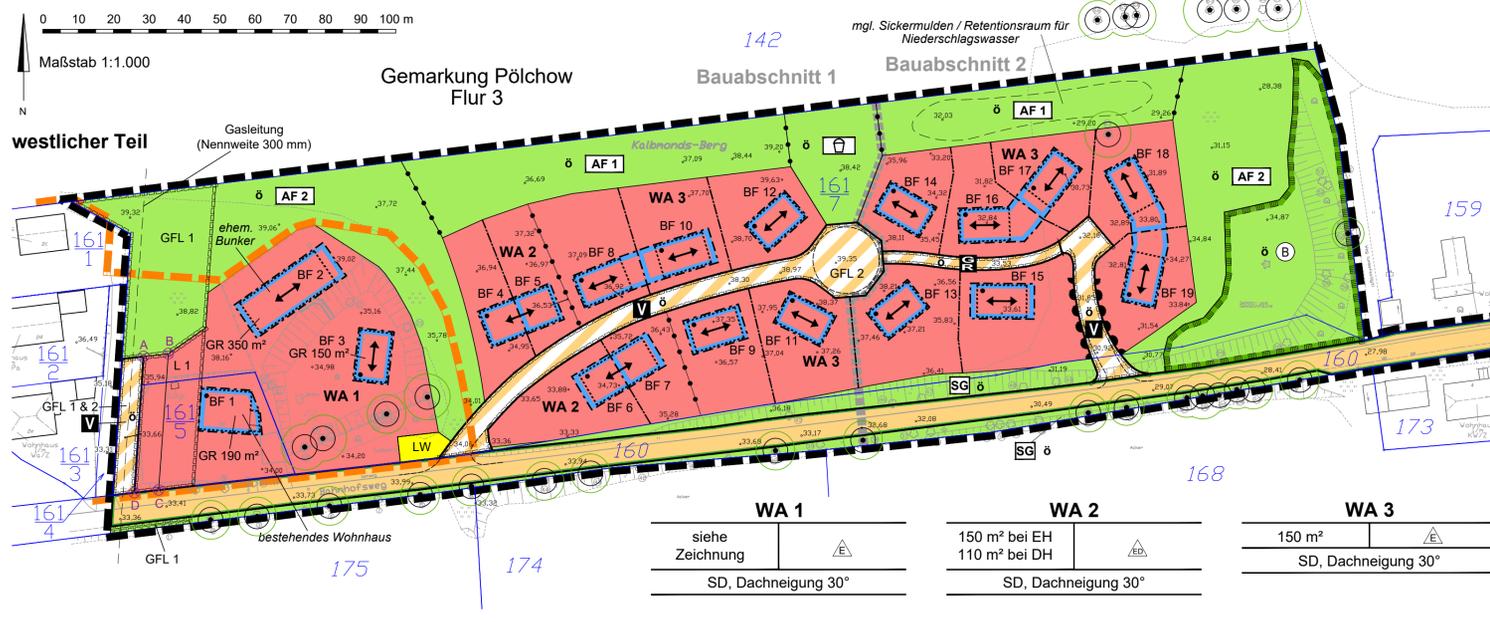
2. Vermeidungsmaßnahmen und weitere CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Unterordnung

Zu diesem Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. durchzuführende CEF-Maßnahmen enthält.

3. Plangrundlage

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die Vermessung des Vermessungsbüros Möbius, Lambrechtshagen von Februar 2022 und die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Rostock Stand November 2021. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

I. Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GR** Grundfläche baulicher Anlagen in m² als Höchstmaß
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich / privat)**
- Verkehrsbenutziger Bereich**
- Geh- und Radweg**
- Straßengrenzlinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

- LW** Fläche für Anlagen, die der Löschwasserversorgung dienen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche / private Grünfläche, Zweckbestimmung:**
- Spielplatz**
- Garten, Wiese**
- Straßenbegleitgrün**
- zulässige Hausformen in offener Bauweise:**
- Einzelhaus / Einzel- & Doppelhaus**
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich / privat)**
- Verkehrsbenutziger Bereich**
- Geh- und Radweg**
- Straßengrenzlinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

- SD** zulässige Dachform: Satteldach
- ↔** zulässige Firstrichtung

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- LW** Fläche für Anlagen, die der Löschwasserversorgung dienen

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche / private Grünfläche, Zweckbestimmung:**
- Spielplatz**
- Garten, Wiese**
- Straßenbegleitgrün**
- zulässige Hausformen in offener Bauweise:**
- Einzelhaus / Einzel- & Doppelhaus**
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich / privat)**
- Verkehrsbenutziger Bereich**
- Geh- und Radweg**
- Straßengrenzlinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

7. Sonstige Planzeichen

- GFL 1** öffentliche / private Grünfläche, Zweckbestimmung:
- ehem. Bunker**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Abgrenzung verschiedener Flächenfestsetzungen**

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

- SD** zulässige Dachform: Satteldach
- ↔** zulässige Firstrichtung

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- B** Biotop: Siedlungsgehölz
- gesetzlich geschützter Baum, teilweise auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (§ 20 NatSchAG M-V)**
- Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zzgl. 1,5 m)**

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Versorgungsleitungen**
- mögliche Anordnung von Wohngebäuden und sonstigen baulichen Anlagen**
- Beschreibung baulicher Anlagen**
- mögliche Grundstücksauflage**
- Abgrenzung möglicher Bauabschnitte**
- Abgrenzung der überlappenden 1. Änderung der Innenbereichsplanung Pölchow von 2012. (bisherige Festsetzungen für überlappende Flächen werden durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt)**

Festsetzung Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Höhenbezug NHN DHNN 2016

| Baufenster | maximale Traufhöhe | maximale Firsthöhe |
|------------|--------------------|--------------------|
| BF 1 | 36,7 m | 39,7 m |
| BF 2 | 41,7 m | 44,7 m |
| BF 3 | 37,8 m | 40,8 m |
| BF 4 | 38,7 m | 41,7 m |
| BF 5 | 39,0 m | 42,0 m |
| BF 6 | 37,4 m | 40,4 m |
| BF 7 | 38,2 m | 41,2 m |
| BF 8 | 39,8 m | 42,8 m |
| BF 9 | 39,6 m | 42,6 m |
| BF 10 | 40,3 m | 43,3 m |
| BF 11 | 41,0 m | 44,0 m |
| BF 12 | 41,8 m | 44,8 m |
| BF 13 | 40,8 m | 43,8 m |
| BF 14 | 39,4 m | 42,4 m |
| BF 15 | 36,2 m | 39,2 m |
| BF 16 | 35,8 m | 38,8 m |
| BF 17 | 33,0 m | 36,0 m |
| BF 18 | 33,9 m | 36,9 m |
| BF 19 | 35,5 m | 38,5 m |
| BF 20 | 33,1 m | 36,2 m |
| BF 21 | 31,1 m | 34,2 m |
| BF 22 | 27,8 m | 31,9 m |
| BF 23 | 25,7 m | 30,8 m |
| BF 24 | 23,5 m | 28,6 m |
| BF 25 | 22,7 m | 27,8 m |

- 24,95** Höhen-Punkt (in m über NHN DHNN 2016)
- ⊗** Bestimmungspunkt für eine textliche Festsetzung

V. Nutzungsschablone

| Nutzungsart | |
|-------------|---------------------|
| Grundfläche | Hausform |
| | Dachform & -neigung |

VI. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude**
- Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksbezeichnung**
- Flurgrenzen**
- Böschungen**
- Einzäunungen**
- Bäume**

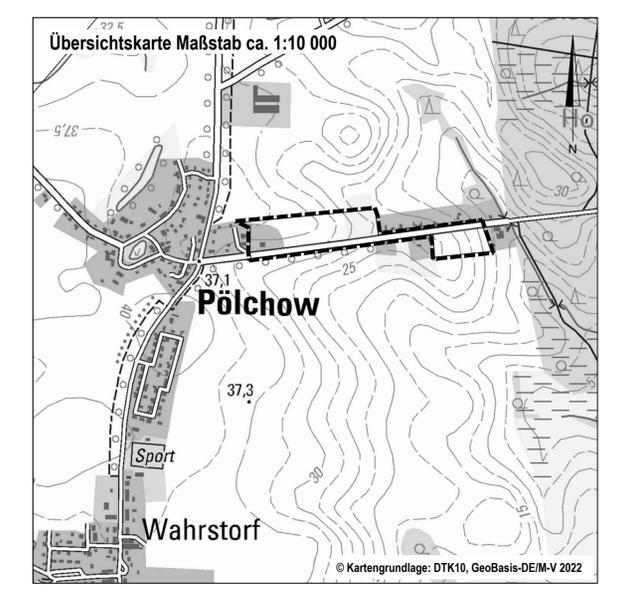
Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde von der Gemeindevertretung am 18.04.2023 gefasst und ist am durch ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Planung wurde gemäß § 17 LPiG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8 in der Fassung vom fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang vom bis zum statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8 in der Fassung vom hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom stattgefunden. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 in der Fassung vom mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am ortsüblich 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 (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom stattgefunden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 am wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Den , den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am Sitzung als Satzung von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 einschließlich Umweltbericht von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Pölchow, den Die Bürgermeisterin

Pölchow, den Die Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin



Gemeinde Pölchow

Landkreis Rostock
 Amt Warnow West - Schulweg 1a - 18198 Kritzmow
Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofsweg“
 mit örtlichen Bauvorschriften
 Stand Vorentwurf vom 10.03.2023 - **noch nicht rechtsverbindlich!**

Bearbeitung: Planung Morgenstern - Brinstraße 20 - 17489 Greifswald
 planung-morgenstern.de