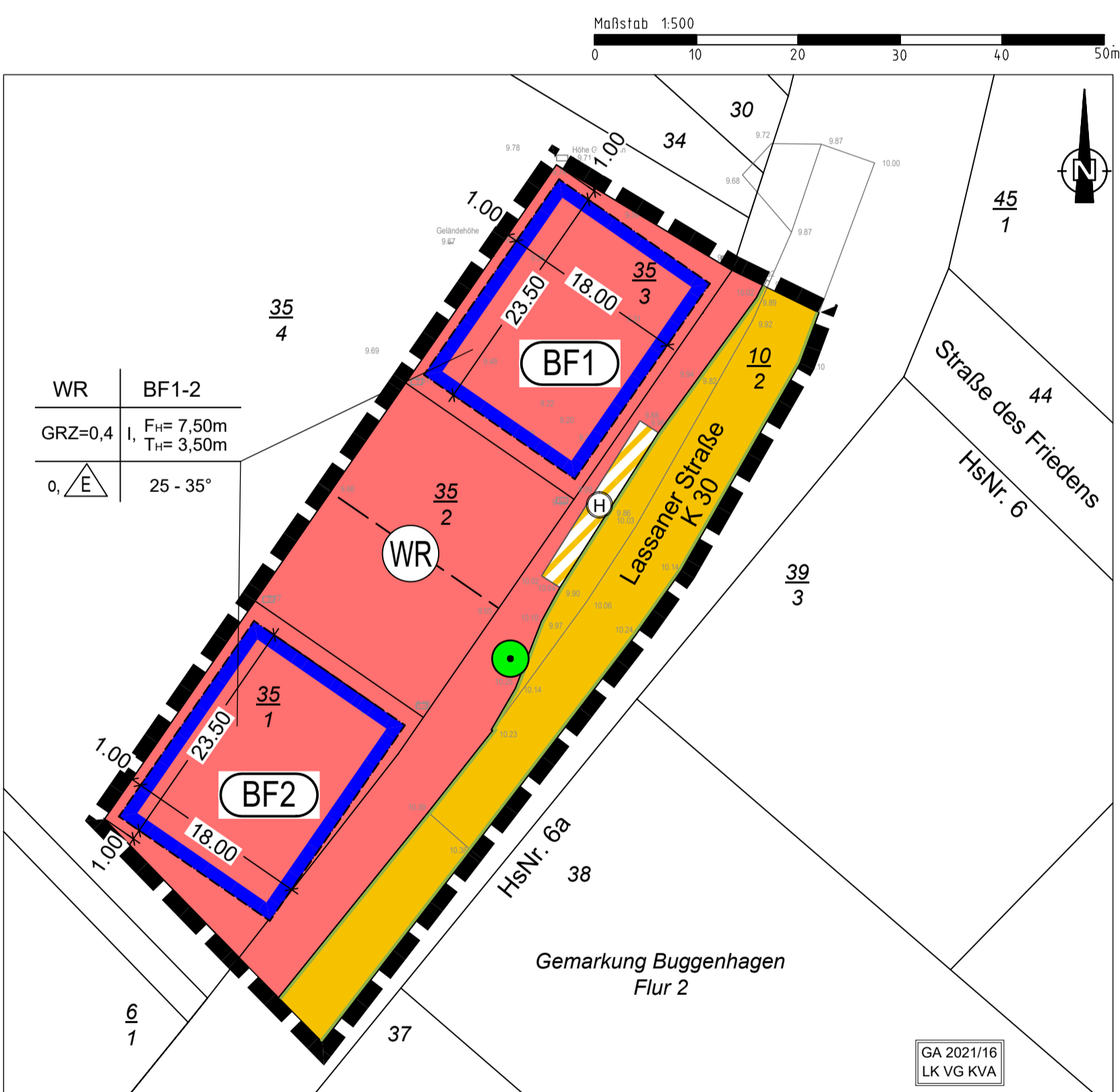


**- ENTWURF -
Bebauungsplan Nr. 1 "Westlich der Lassaner Straße"
der Gemeinde Buggenhagen**

Präambel

Aufgrund des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 2015, 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Buggenhagen vom die Satzung zur des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westlich der Lassaner Straße“ der Gemeinde Buggenhagen nach § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung-BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 23 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

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

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Bushaltestelle

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt der Bäume

6. Sonstige Planzeichen

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

Baufeldnummer

7. Hinweise

z. B. 45 Flurstücknummer

Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

z. B. 9,86 Höhe über DHNN92 (m ü. NHN)

8. Erläuterung Nutzungsschablone

WR = Reines Wohngebiet

BF = Baufeldnummer

GRZ = max. Grundflächenzahl

I = max. Zahl der Vollgeschosse

max F_h = maximale Firsthöhe in m bezogen auf OK Verkehrsfläche

max T_h = maximale Traufhöhe in m bezogen auf OK Verkehrsfläche

o = offene Bauweise

DN = Dachneigung

Haustyp: = nur Einzelhäuser zulässig

TEXT (TEIL B)

(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet – WR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO)

1.1.1 Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

1.1.2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht gestattet.

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

2.1 Zulässige Grundflächenzahl
Das in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) – darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.3 Traufhöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Traufhöhe (T_h) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

2.4 Firsthöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Firsthöhe (F_h) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

3.2 Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

3.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

5 Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Je Wohngebäude ist ausschließlich eine Wohnung (Wohnheit) zulässig.

6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März.

6.2 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu beschränken und die Verwendung von Insekten- bzw. fiedermaustfreundlichen Lichtquellen ist vorzunehmen.

Künstlich kann Auswirkungen auf lichtsensiblen Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

6.3 Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousinen oder Isolierglas mit eingelegetem Holzgeflecht. Eine für Vogel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

7 Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Abfällungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

7.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationsersatz des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fallende Bäume vor

Stammumfang des zu fallenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
< 150 cm – 250 cm	2 Stück
< 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, dreimal verpflanzt, DB, Stammumfang 16 – 18 cm festgesetzt.

Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach § 18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises V-G erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben und Sachen von bedeutendem Wert unterliegen keiner Genehmigungspflicht und damit keiner Kompensationsverpflichtung.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

Reflektierende Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blech sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.

2 Fassade

Fassaden aus Holz sind unzulässig.

3 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeeveau.

Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 3 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,000 € geahndet werden.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westlich der Lassaner Straße“ der Gemeinde Buggenhagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Buggenhagen vom 18.09.2021. Die örtlich Bekanntheit des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes im „Der Amtsbote Am Peenestrom“ vom 22.10.2021 erfolgt.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181) mit Schreiben vom 24.09.2021 beteiligt worden.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

3. Die Gemeindevertretung Buggenhagen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Buggenhagen wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind auch auf der Internetseite des Amtes Amt Am Peenestrom unter der Adresse eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes im * am örtlich bekannt gemacht worden.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

6. Die Gemeindevertretung Buggenhagen hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

7. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Buggenhagen vom gebilligt.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

6. Die Gemeindevertretung Buggenhagen hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

7. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Buggenhagen vom gebilligt.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Anklam,
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt Siegel

9. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes im „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am örtlich bekannt gemacht worden.

Die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes im „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am bekannt gegeben.

Die Bekanntmachung und Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Begründung sind auch auf der Internetseite des Amtes Am Peenestrom unter der Adresse eingestellt.

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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 (5) der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011, hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Buggenhagen,
Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);

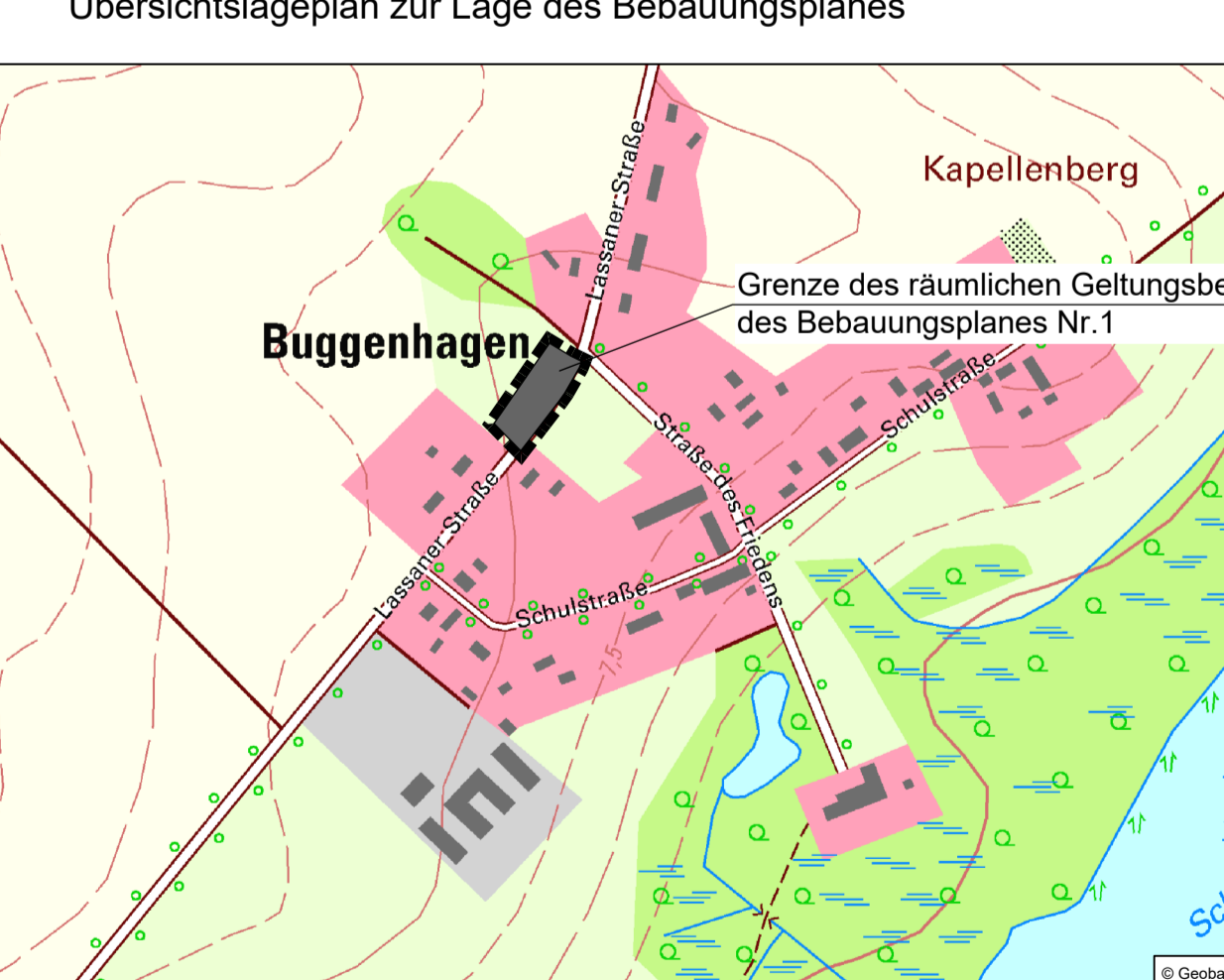
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Gemeinde Buggenhagen

**- ENTWURF -
Bebauungsplan Nr. 1 "Westlich der Lassaner Straße"
der Gemeinde Buggenhagen**

Übersichtslageplan zur Lage des Bebauungsplanes



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus Grenzfeststellung von Buck-Vermessung (Stand 09/2021)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

Anges. Bebauungsplan 20 17330 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@n&p.de

Fax 0 30 71 / 20 66 - 0
Fax 0 30 71 / 20 66 99

Datum: 07.02.2022 Maßstab: 1 : 750
H/B = 680 / 800 (0.54m²) Allplan 2022