Satzung der Gemeinde Ummanz über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet Lüßvitz"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WR — Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 7,50 — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

· 2.50 — vorh. Höhe in Meter über NHN im amtl. Höhenbezugssystem DHHN 92

3. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 9 BauGB

I. Darstellung ohne Normcharakter

10.00 — Bemaßung in Meter

27 — Kataster

935 m² — Parzellierungsvorschlag

WR | I — FH 8,00 | 25 - 52° — ED — Nutzungsschablone

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 1998, 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Geltungsbereich

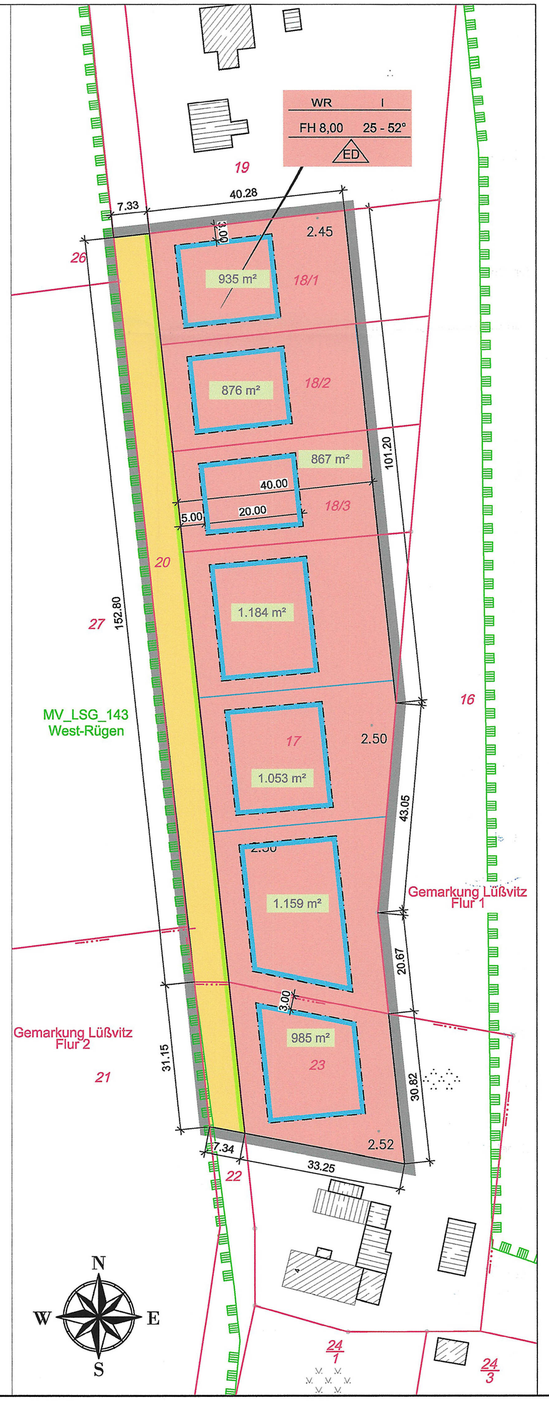
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,8 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 17, 18/1, 18/2 und 18/3 der Flur 1 sowie auf eine Teilfläche des Flurstücks 20 und 23 der Flur 2 in der Gemarkung Lüßvitz.

Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Rügen vom November 2019

Maßstab: 1 : 750

0 — 17.5 — 35 — 70 Meter



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohngebiet Lüßvitz" der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Sanitz, den 30.04.2025 — Siegel — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.09.2019 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 06.12.2019 bis 21.12.2019 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info.

Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 während der Dienststunden in der Gemeinde Ummanz, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurden die Unterlagen in das Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 03.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mit Beschluss vom 19.12.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz beschlossen, dass der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan in ein Regelverfahren gemäß § 8 BauGB überführt wird.

Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2024 erneut den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 15.07.2024 bis16.08.2024 auf der Internetseite des Amtes West-Rügen (www.amt-westruegen.de > Ummanz > Bekanntmachungen) und auf dem Bau- und Planungsportal MV (https://bplan.geodaten-mv.de) sowie alternativ während der Dienststunden in der Gemeinde Ummanz, nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ummanz, den 19.05.25 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 25.11.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.11.2024 gebilligt.

Gemeinde Ummanz, den 19.05.25 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ummanz, den 19.5.25 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 22.5.25 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.06.25 in Kraft getreten.

Gemeinde Ummanz, den 06.06.25 — Siegel — Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR auf 0,2 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist unzulässig.

1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

1.1.4 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses von Gebäuden ist mit einer Höhe von mindestens 3,10 m und max. 3,30 m über NHN herzustellen. Eine Unterkellerung von Gebäuden, die zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist unzulässig. In Ausnahmefällen darf von dieser Regelung abgewichen werden, wenn geeignete bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen. Als Höhenbezugssystem gilt das amtliche Höhenbezugssystem in m NHN DHHN2016.

1.2 Örtliche Bauvorschriften — **§ 86 Abs. 3 LBauO M-V**

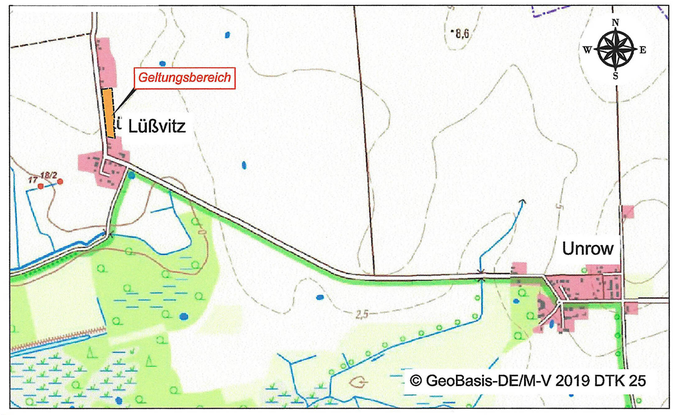
1.2.1 Es sind feste Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° mit rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte

Maßstab: ohne



Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ummanz "Wohngebiet Lüßvitz"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30623

Satzung

Oktober 2024