

SATZUNG DER STADT GOLDBERG über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnquartier - Stahlbad"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- SD, WD Sattel- und Walmdach

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ✓ geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- ⊠ Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten - Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Fernwärme

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche - Park, öffentlich

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

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemalung in m

3. Nachrichtliche Übernahme

□ Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

— Elektrizität 20 kV, unterirdisch, ungenaue Lage

Nutzungsschablonen

WA 1	II - III o
GRZ 0,4	TH _{max} 10,0 m
DN 35° - 50°	△ E
SD, WD	

WA 2	II - III o
GRZ 0,4	TH _{max} 10,0 m
DN 35° - 50°	△ H △ D
SD	

WA 3	II o
GRZ 0,4	TH _{max} 6,0 m
DN 35° - 50°	△ E △ D
SD	

WA 4	II
GRZ 0,4	TH _{max} 6,0 m
WD	△ E

Präambel

Aufgrund § 10 i. V. m. §§ 13 & 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.11.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Goldberg vom 15.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, gelegen südlich der Ortsmitte von Goldberg an der Kampstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 12 u. Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 4, 16 bis 20 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
 - Einfriedigungen durch Zaunanlagen und Tore sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Nebengebäude, Carports, Garagen und Stellplätze sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante der Hauptgebäude nicht zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)
 - Abrisse und Gehölbeseitigungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 - Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden und vor Fällungen von Bäumen über 30 cm Stammdurchmesser sind diese 1 Jahr vorher auf Vorkommen von Fledermäusen untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
 - Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen 150 m² neuversiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm mit Ballen.
 - Pflanzliste:**
 - Apfelbäume z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurztitel, Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte
 - und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten
 - Pflanzliste:**
 - Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher
 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als neuversiegelt gelten alle Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes versiegelt werden.
 - Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist 1 Jahr vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten.
 - Ersatzquartiere:**
 - Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm
 - Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48mm hoch, 32 mm breit
 - Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - Nistkasten Kleiber ø 32 mm-45 mm
 - Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
 - Nistkasten Star ø 45 mm
 - Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Grauschnäpper, Hausrotschwanz) ist 1 Jahr vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Es sind 2 Nistkästen an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen anzubringen.
 - Durch 2 Fledermaus-Ersatzquartiere (Fledermausfachkasten) ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse 1 Jahr vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringensort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringensort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich Walmdächer zulässig.
 - Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind mit einer Dachneigung von 35° bis 50° auszubilden.
 - Solaranlagen sind nur auf den Dachflächen der straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
 - Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden.
 - Für Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnescheiben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 5.11.1993, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 363, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grund-eigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgetundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für zentrale Dienst-/Gemeindeentwicklung des Amtes Goldberg-Mildditz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Goldberg vom 09.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.11.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „HeimatBote“ und auf der Internetseite des Amtes Goldberg-Mildditz erfolgt.

Goldberg, den 13. JAN. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 23.06.2022 beteiligt worden.

Goldberg, den 13. JAN. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 09.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Goldberg, den 13. JAN. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.07.2022 bis zum 19.08.2022 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Goldberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 08.07.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „HeimatBote“ und auf der Internetseite des Amtes Goldberg-Mildditz bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.06.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Goldberg, den 13. JAN. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 23.06.2022 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 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 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 08.02.2023
Öffentl. best. Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

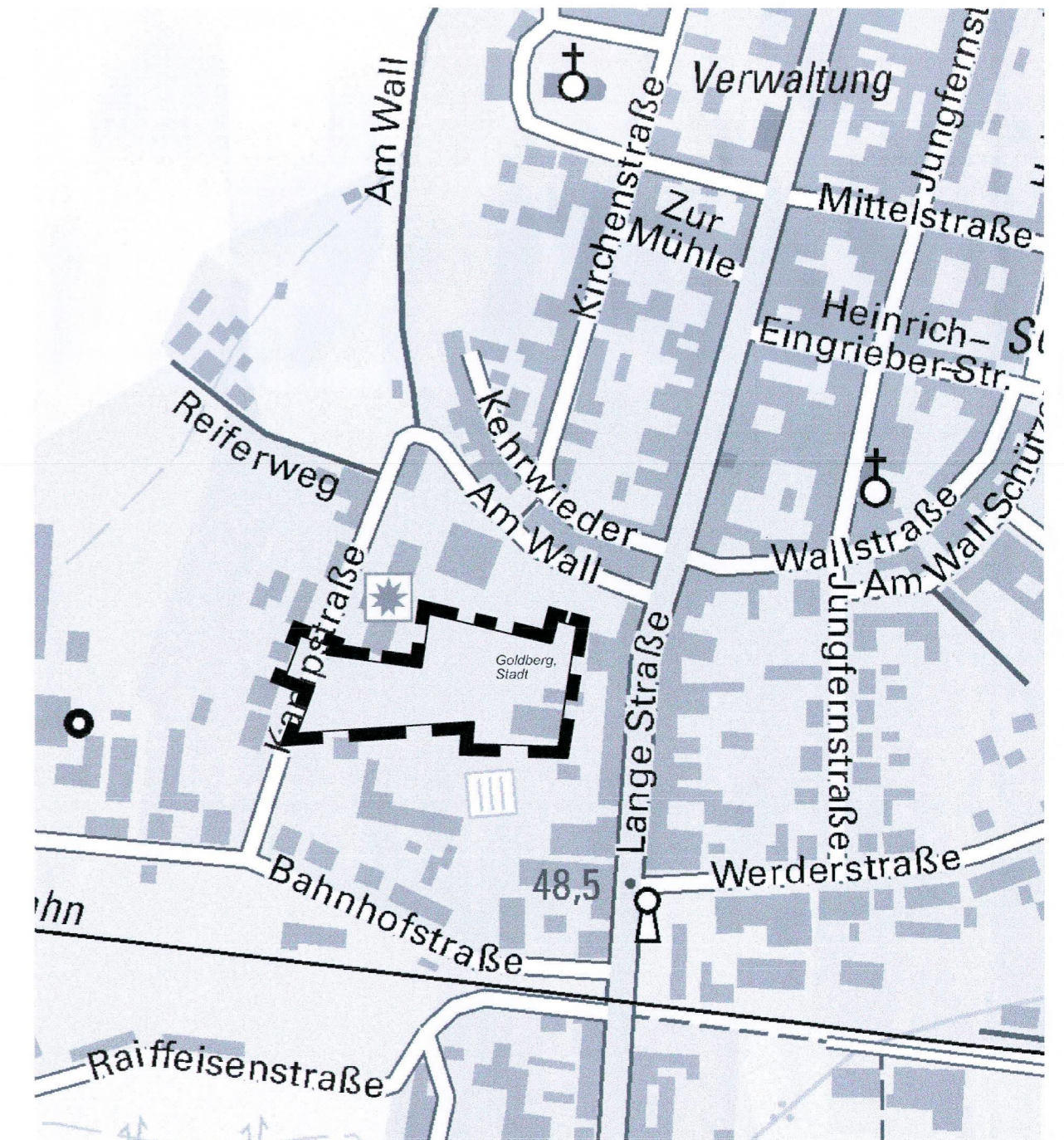
Goldberg, den 13. JAN. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurde am 15.12.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 14 wurde gebilligt.

Goldberg, den 13. JAN. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister
- Die am 15.12.2022 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Goldberg, den 13. JAN. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und 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, sind am 10.02.2023 im Amtsblatt „HeimatBote“ und auf der Internetseite des Amtes Goldberg-Mildditz 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Goldberg, den 13. FEB. 2023
(Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

Satzung der Stadt Goldberg

über den
Bebauungsplan Nr. 14
„Wohnquartier - Stahlbad“

gelegene südlich der Ortsmitte von Goldberg an der Kampstraße

Satzungsbeschluss

15.12.2022

Plangrundlagen:
Flurkarte der Stadt Goldberg, topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Uwe Stahl, Goldberg, August 2020

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de