

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" für den Bereich westlich der Fischteichallee zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und Discounter (Netto)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 21.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung Laager Regionalanzeiger am 13.04.2018 und im Internet auf der Website <http://www.stadt-laage.de/>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 12.04.2018 beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 21.03.2018 beschlossen, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB/§ 40 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018/20.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis zum 16.05.2018 während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Amt Laage, Am Markt 7, 18299 Laage, und im Internet auf der Website <http://www.stadt-laage.de/> öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Laager Regionalanzeiger am 13.04.2018 und im Internet auf der Website <http://www.stadt-laage.de/> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Laage, 18.11.2019

 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2018/06.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2019 bis zum 24.07.2019 während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Amt Laage, Am Markt 7, 18299 Laage, und im Internet auf der Website <http://www.stadt-laage.de/> öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.06.2019 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Laage "Laager Regionalanzeiger" und im Internet auf der Website <http://www.stadt-laage.de/> bekanntgemacht.
- Laage, 18.11.2019

 Der Bürgermeister
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.10.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 16.10.2019 gebilligt.
- Laage, 18.11.2019

 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 11.11.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Landkreis Rostock am 11.11.2019.
 Rostock, 12.11.2019

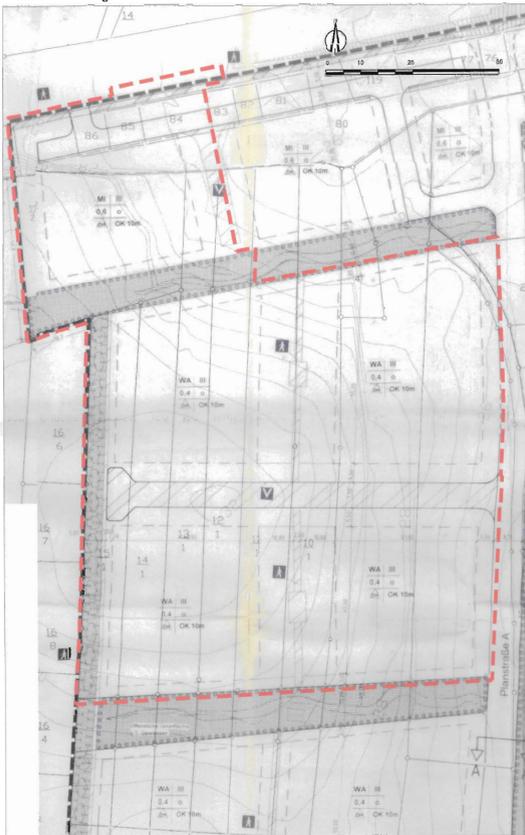
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Laage, 18.11.2019

 Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage von 1997



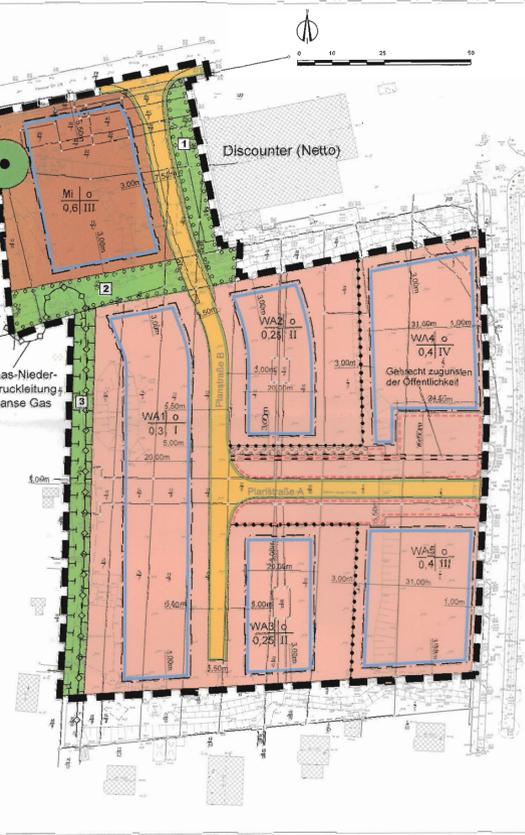
Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie i.V.m. § 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.10.2019 folgende Satzung der Stadt Laage über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

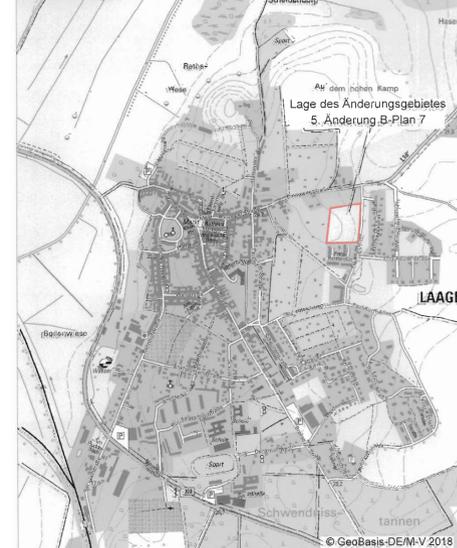
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" für den Bereich westlich der Fischteichallee zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und Discounter (Netto)

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 durch die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 7 - 5. Änderung vollständig ersetzt.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" der Stadt Laage



ÜBERSICHTSPLAN



Teil B - TEXT

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung
 1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 4 Nr. 5 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 4 Nr. 5 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

1.3 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet sind folgende die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Zulässigkeit nur bestimmte Arten (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufsstellen und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebes liegt.

2. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Für die im Bebauungsplan im Gebiet mit Nutzungsschablone WA 1 wird die Mindestgröße der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 600 qm festgesetzt.

2.2 Für die im Bebauungsplan im Gebiet mit Nutzungsschablone WA 2 und WA 3 wird die Mindestgröße der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 850 qm festgesetzt.

3. Baugrenze (§ 23 BauNVO Abs. 3)

Die Außenwände von Staffelgeschossen im WA 5-Teilbereich müssen auf den straßenzugewandten Seiten hinter die Außenkanten des darunterliegenden Geschosses mind. 0,5 m zurückspringen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In Bebauungsplan sind oberirdische Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Für WA 1 gilt, dass je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig ist.

5.2 Im WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Die Grünfläche Nr. 1 ist als Fläche mit Anpflanzgebot als 3-reihige Hecke mit Heistern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste Flachwurzler / Baumhecke Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Heister alle 15 m in der Mittelreihe als Ersatz für den Strauch) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbleibende Fläche ist vorzusehen. In der Mittelreihe sind die Heister abwechselnd zu pflanzen.

6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 sind Maßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 durchzuführen. Zur Gasniederdruckleitung der Fa. Hanse Gas ist beidseitig ein Abstand von 2,5m beim Pflanzen freizuhalten.

6.3 In der Grünfläche Nr. 3 (Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist an der westlichen Geltungsbereichsgrenze der 5. Änderung eine einreihige Hecke mit Flachwurzler (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 5 m breit, Pflanzabstand Sträucher 1,50) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbleibende Fläche ist vorzusehen. Die davon abgehende, nicht zu beplantende Fläche ist als gehölzfreie Brachfläche lediglich jeweils zur Hälfte alle 3 Jahre, nicht vor dem 1. Juli des Jahres, zu mähen. Die westliche Grenze zum Baufeld ist auf Dauer mittels eines Zauns mit mind. 1,6m Höhe ohne Tore oder Durchlässe zu sichern.

6.4 Pflanzliste für den Bereich der 5. Änderung

Flachwurzler	Baumhecke
Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt	Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt
Felsenrose	Amelanchier ovalis
Sauerdorn	Haselnuss
Heckegirische	Weißdorn
Kornelgirische	Weiße Dorn
	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
	Heckenrose
	Schwarzer Holunder
	Sambucus nigra

Heister Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Birke	Betula pendula	Linde	Tilia cordata
-------	----------------	-------	---------------

B. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 Abs. 1 LBauO M-V

Dächer

Dachformen

Es sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung von Zeltdächern darf maximal 20° betragen, für Satteldächer gelten maximal 45°.

Ausbildung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Fischteichallee (WA 5) mit ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Die Staffelgeschosse sind zur öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 0,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurück zu setzen.

HINWEISE

1. Bäume über 1,0m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

2. Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. a. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Artenschutz

Sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den Bauvorhaben werden auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März beschränkt. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen werden können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgeführt vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgeführt werden, in der Brutzeit beendet werden. Unterbrechungen länger als 7 Tage sind auszuschließen. Ansonsten ist die Baustelle auf Vorkommen von Brutstätten gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von der Bauleitungsregelung gestatten, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Verbotstatbestände eintreten können, d.h. keine Brutstätten/Reviere am Baustandort und im Wirkbereich vorhanden sind oder sonstige Störungen auftreten können.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete WA 1 ... WA6 (§ 4 BauNVO)
Mi	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze	
offene Bauweise	

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

öffentliche Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen	
-------------------------	--

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen	
Bäume	
Sträucher	

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung	
Bäume	

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Stellplätze	
Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-, Neben- und Wirtschaftsgebäude	
Flurstücksgrenzen	
Flurstücksnummer	
Bemaßung	
unterirdische Leitung	
Nummerierung Flächen	

Nutzungsschablone

WA 1 o	Gebietscharakter
0,4 II	Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl

Rechtsverbindlich: Satzungsentwurf	September 2019
geänderter Entwurf	April 2019
Entwurf	Februar 2018
Vorentwurf	November 2017
Planungsstand	Datum:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Fischteich" für den Bereich westlich der Fischteichallee zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und Discounter (Netto) der Stadt Laage

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Laage

Flur 12

Maßstab: 1:1000

Auftragnehmer: SAWERT Stadtplanung

Großer Moor 44

18055 Schwenn

Telefon: 03822 2000-0

Telefax: 03822 2000-10

E-Mail: sawert@stadtplanung-laage.de

Internet: www.sawert-stadtplanung.de

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Oßler

Bürgermeister: Stadt- und Landbauverwaltung

03822 2000-0

03822 2000-10

www.sawert-stadtplanung.de