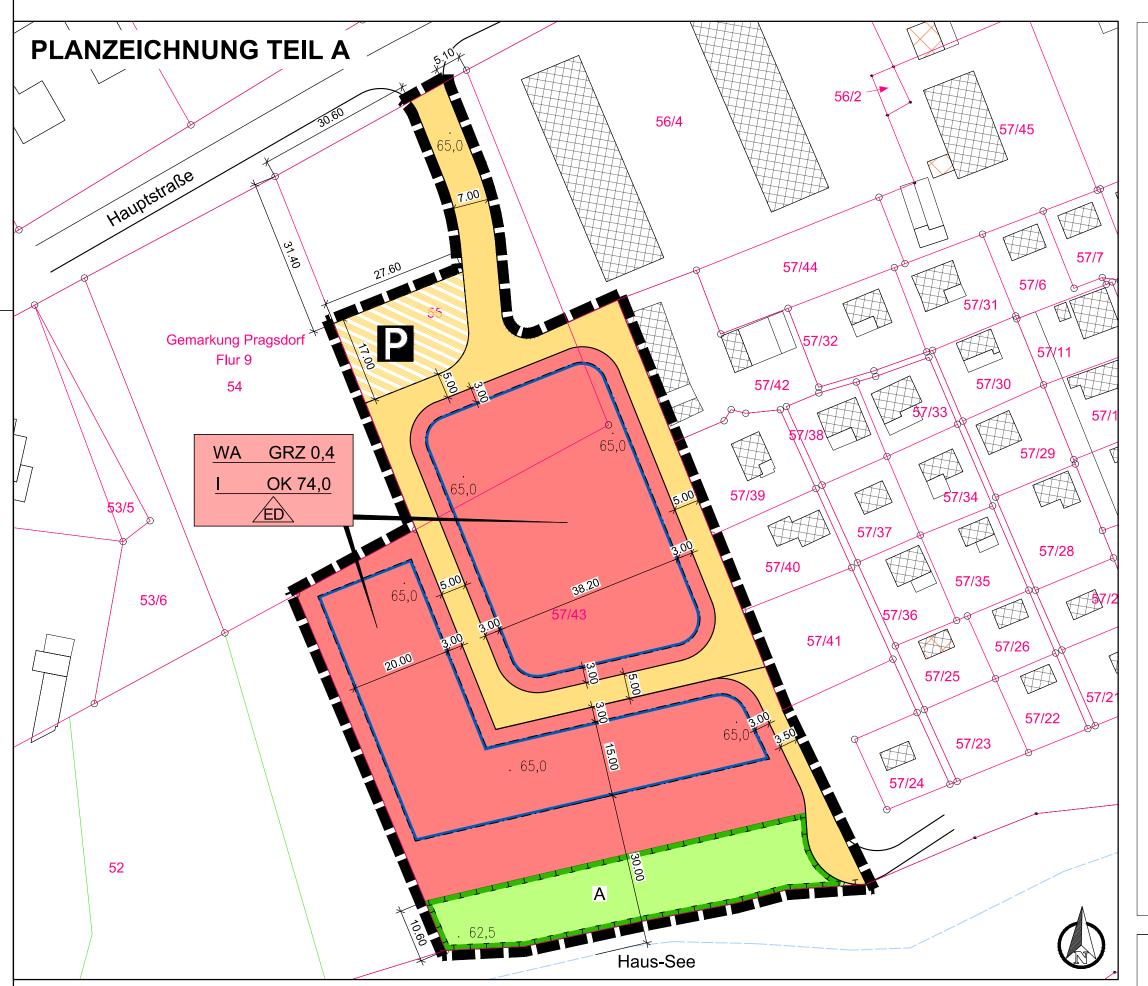
# SATZUNG DER GEMEINDE PRAGSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "AM HAUSSEE"



## **TEXT - TEIL B**

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.3 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.
- 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Boden, Natur und Landschaft
- 2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA" ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
- 3. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V
- 3.1 Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalmoder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° zulässig.
- 3.2 Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als harte Bedachung zulässig.
- 3.3 Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecke, Maschendrahtzäune mit Hecke oder Stabgitterzäune in Höhe von maximal 1.00 m zu errichten.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

#### Planzeichenerklärung

5. Grünflächen

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 (BGBI. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3. Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 4. Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsfläche

> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: öffentlicher Parkfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

> > § 9 Abs. 7 BauGB

Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2

7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bemaßung in Meter WA GRZ 0,4 Nutzungsschablone

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016

## **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,94 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 55 tlw. und 57/43 in der Flur 9 der Gemarkung Pragsdorf.

#### **Plangrundlage**

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom September 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

#### Maßstab: 1 : 750



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Haussee" der Gemeinde Pragsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

#### Verfahrensvermerke

Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Sie ist 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf im Mitteilungsblatt "Stargarder Zeitung" Nr. .......... am ...

Mit Schreiben vom ...... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom ...... bis zum ......

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom ...... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Anhängen, sowie die wesentlich umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ...... bis einschließlich Dienststunden über der Verwaltung der geschäftsführenden Gemeinde Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage geschäftsführenden Gemeinde Stadt Burg Stargard unter https://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen/.de eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am ...... im Mitteilungsblatt "Stargarder Zeitung" bekannt gemacht worden.

Pragsdorf, den ...... Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ......

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

Der Bürgermeister Pragsdorf, den ......

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

Der Bürgermeister Pragsdorf, den .....

4. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden.. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister Pragsdorf, den .....

#### Rechtsgrundlagen

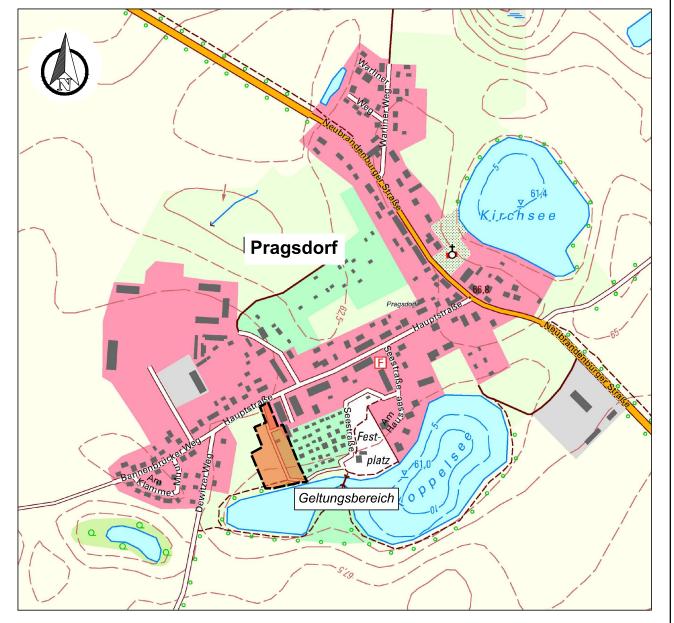
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI.
- Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf in der aktuellen Fassung

#### Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBI, M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) 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.

Der Bürgermeister

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2023



**Gemeinde Pragsdorf** Bebauungsplan Nr. 7 "Am Haussee"



MIKAVI Planung GmbH Mühlenstraße 28 17349 Schönbeck info@mikavi-planung.de

Vorentwurf - Stand Juni 2023