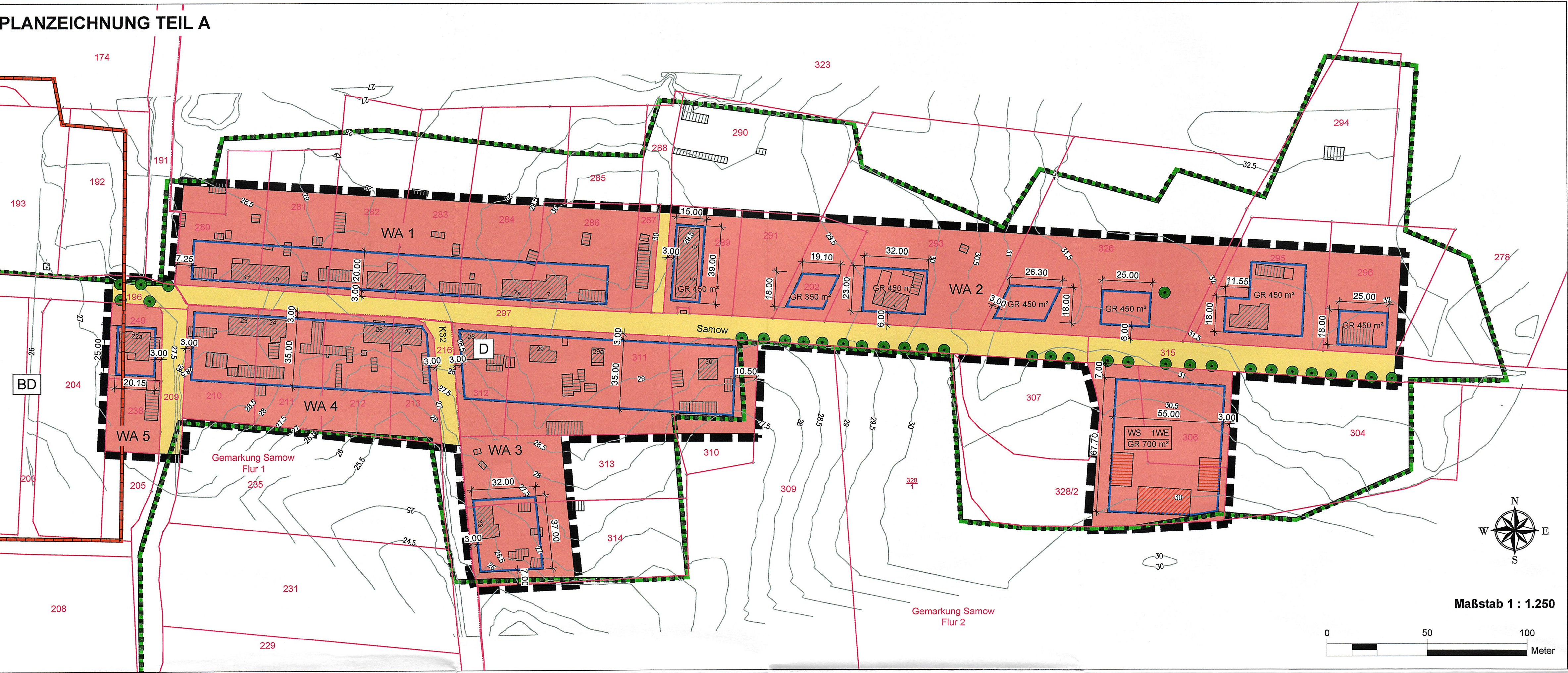


SATZUNG DER GEMEINDE BEHREN-LÜBCHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "ORTSENTWICKLUNG SAMOW"

PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichenerklärung

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
WS Kleinsiedlungsgebiet		§ 2 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet		§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR 450 m² Grundfläche mit Flächenangabe		
3. Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze		
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen		
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Erhalt von Bäumen		
6. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
vorh. bauliche Anlage	gepl. bauliche Anlage (Wohngebäude mit Nebenanlagen)	
Kataster	Flurgrenze	
Bemaßung in Meter		
1WE Wohneinheit	Nutzungsschablone	
III. Nachrichtliche Übernahme		
Vogelschutzgebiet Recknitz- und Trebbtal mit Seitentälern und Feldmark (Genauigkeit: ca. +/- 10 m)		
Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen		§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal		§ 9 Abs. 6 BauGB
vorh. Höhen in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt		

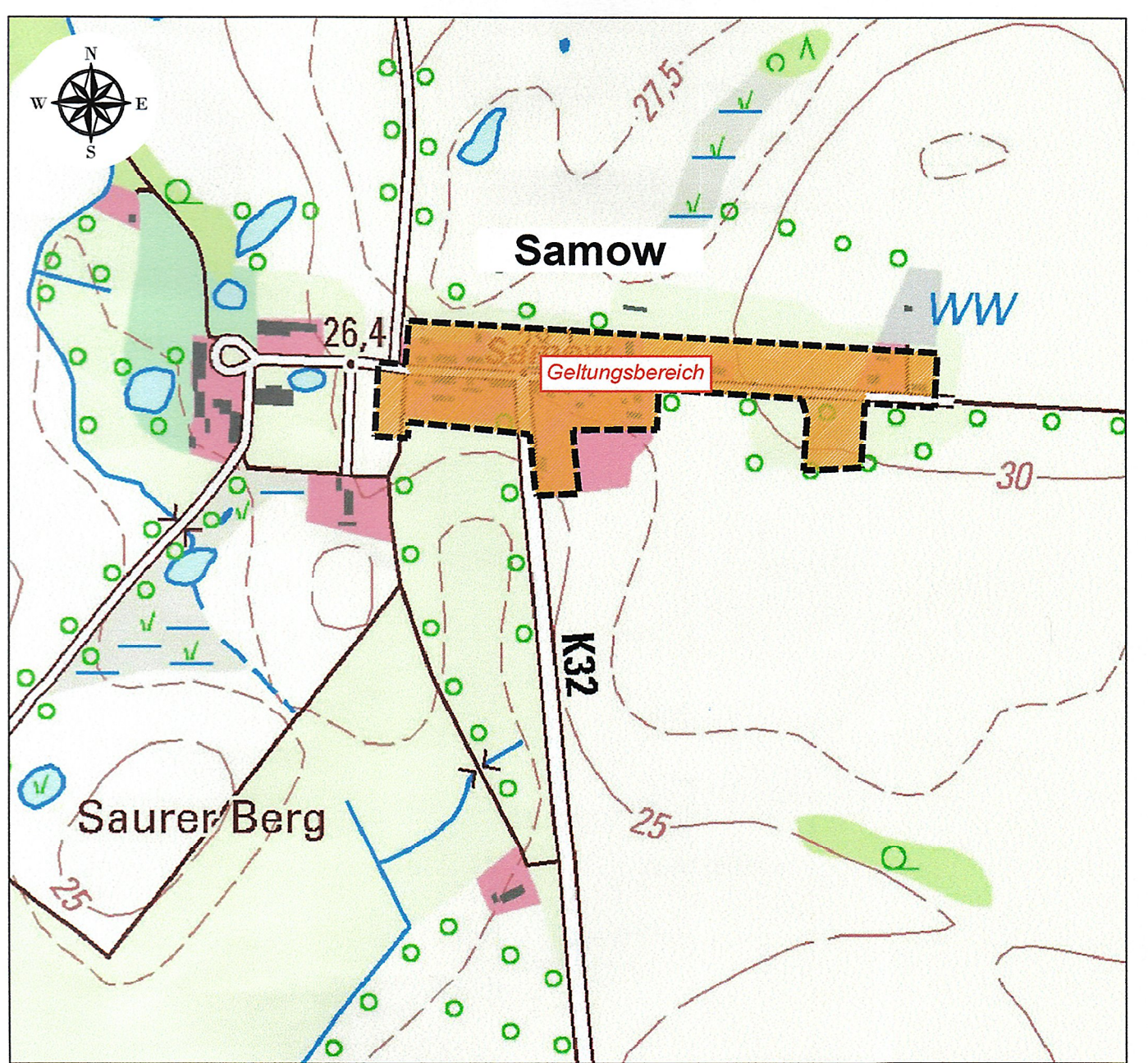
TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.
- 1.1.2 Das Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenverwerbstellen. Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenverwerbstellen und Gartenbaubetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ausnahmen im Sinne von § 2 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und sonstige Anlagen) wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Behren-Lübchin "Ortsentwicklung Samow"

BAUKONZEPT

architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

BAUKONZEPT

NEUBRANDENBURG GmbH

Gerstenstraße 9

17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30435

Satzung
Juni 2022

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I. S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung 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 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Hauptsatzung der Gemeinde Behren-Lübchin in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 6,6 ha. Er umfasst die Flurstücke 196 (tlw.), 209 (tlw.), 210, 211, 212, 213, 216 (tlw.), 238 und 249 der Flur 1 in der Gemarkung Samow sowie die Flurstücke 280 (tlw.), 281 (tlw.), 282 (tlw.), 283 (tlw.), 284 (tlw.), 286 (tlw.), 287 (tlw.), 288 (tlw.), 289 (tlw.), 291 (tlw.), 292 (tlw.), 293 (tlw.), 295 (tlw.), 296 (tlw.), 297, 306, 310 (tlw.), 311, 312, 313 (tlw.), 314 (tlw.), 315 (tlw.), 326 (tlw.) und 328/2 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Samow.

Hinweise

Denkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Artenschutz
Aufstellung eines Zauns an den Baufeldgrenzen während der Bauzeit im Aktivitätszeitraum der Zauneidechse von März bis Mitte Oktober, um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern.
Beseitigung von Gehölzen und Vegetation zur Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar.

Plangrundlage

Katastrerauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

- Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 19.03.2020
- Fachbereich 340 - DGM5-Daten als Isoliniendarstellung vom 15.04.2020

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezug: DHHN2016

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2939) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.07.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortsentwicklung Samow" der Gemeinde Behren-Lübchin, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.03.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien, dem "Gnoiener Amtskurier" Nr. 06 am 06.07.2019.
- Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertreterversammlung vom 23.06.2020. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im August 2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien, dem "Gnoiener Amtskurier" Nr. 07.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 15.11.2021 bis zum 20.12.2021 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Str. 11a, 17179 Gnoien sowie auf der Homepage des Amtes Gnoien unter <http://www.amt-gnoien.de>, nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 06.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.07.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.07.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.07.2022 gebilligt.
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.11.2022 Az.: 61.1.32 genehmigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 "Ortsentwicklung Samow" der Gemeinde Behren-Lübchin kann unter Beachtung der Hinweise nach endgültiger Planausfertigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden.
- Die Genehmigung 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 am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.12.2022 in Kraft getreten.