

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Planfestsetzungen

<b>Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
<b>GR 340 m²</b> Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO

<b>Verkehrsflächen /Anschluss an Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
[Symbol] öffentliche Verkehrsfläche	
[Symbol] Ein- / Ausfahrt	

<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
[Symbol] private Grünfläche	
[Symbol] öffentliche Grünfläche	

<b>sonstige Planzeichen</b>	
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB
[Symbol] Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauG
[Symbol] mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
[Symbol] Flächen für Waldumwandlung (30m Bereich-Teilfläche 1)	
[Symbol] Fläche für Waldumwandlung (Restfläche Ufergehölze- Teilfläche 2)	
[Symbol] Pumpwerk	

<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
[Symbol] Flächen für Wald	§ 9 Abs.6 BauGB
[Symbol] Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / hier: 50 m Gewässerschutzstreifen 30 m Waldabstand	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaIG M-V
[Symbol] Umgrenzung von Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts	
B - gesetzlich geschütztes Biotop	
gesetzlich geschützter Baum	§ 18 NatSchAG M-V
[Symbol] unterirdische Leitungen	SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, W-Wasser, FM-Fernmelde T - Telekommunikationslinien, E - Eitkabel (Lage unbekannt)

<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>										
[Symbol] Flurgrenze										
[Symbol] Flurstücksgrenze										
[Symbol] Flurstücksnummer										
[Symbol] Bemaßung in Meter										
[Symbol] vorh. Gebäude										
[Symbol] Nutzungsschablone:	<table border="1"> <tr> <th>Art der Nutzung</th> <th>Bauweise</th> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> </tr> <tr> <td colspan="3">max. zul. Grundfläche</td> </tr> </table>	Art der Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	max. zul. Grundfläche		
Art der Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse								
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]								
max. zul. Grundfläche										

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen zulässig. Zulässig ist die Unterbringung von max. 2 Wohnungen.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.21 BauGB)

- 2.1 Auf den im Plan festgesetzten, mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen, werden folgende Rechte zugelassen:  
 F1- GFL-Recht zugunsten Nbg. Stadtwerke GmbH, medianet GmbH, TAB  
 F2- GFL-Recht zugunsten E.DIS Netz GmbH  
 F3- GFL-Recht zugunsten Deutsche Telekom Technik GmbH.

### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. **Fassaden**  
 1.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig.  
 1.2 Verblendmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun/ rotgelb und weiß zulässig.
2. **Einfriedungen**  
 2.1 Einfriedungen in Form von massiven Mauern und blickdichten Zäunen sind nicht zulässig.
3. **Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer**  
 - die Fassaden nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 ausbildet  
 - die Einfriedungen nicht so wie in Punkt 3.1 geregelt, vornimmt.  
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

### III. Hinweise

- 1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- 2.0 Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden sowie der Fällung von Gehölzen zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden und Bäumen lebender geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Bei Feststellung der Betroffenheit ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises MSE ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten zu stellen; der Verlust ist entsprechend zu kompensieren.
- 3.0 Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzstreifen gem. § 29 Abs.3 NatSchAG M-V. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot wurde beantragt; mit Schreiben vom 26.06.2019 wurde die Naturschutzgenehmigung erteilt.
- 3.0 Die geplante Umnutzung der vorhandenen Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 1.619 m² Wald in eine andere Nutzung und einen Eingriff von 539 m² in das gesetzlich geschützte Biotop "Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten (WXS)". Der Eingriff ist durch den Kauf von 5.100 Waldpunkten auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr.22 "Buchhof" der Landesforst. Der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten vom 21.05.2019 liegt vor. Der Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V wurde gestellt. Die Gehölze, die im Rahmen der Waldumwandlung abgebrochen werden, sind vor Abbruch durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. sind Ersatzmaßnahmen zu treffen. Die Gehölze sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu entnehmen. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

# GEMEINDE NEVERIN

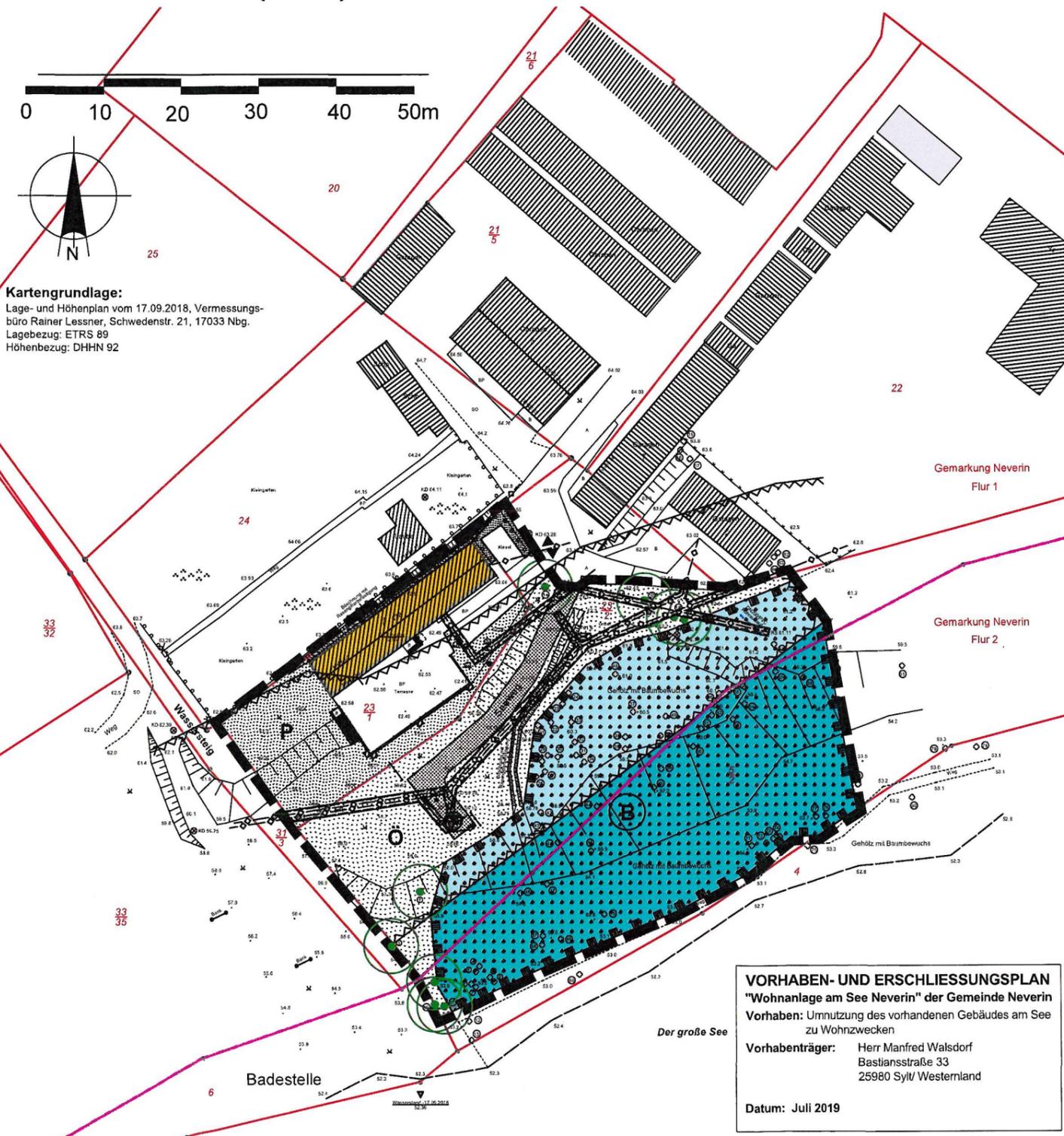
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.9 "Wohnanlage am See Neverin"

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnanlage am See Neverin"



## PLANZEICHNUNG (Teil A)



**Kartengrundlage:**  
 Lage- und Höhenplan vom 17.09.2018, Vermessungsbüro Rainer Lessner, Schwedenstr. 21, 17033 Nbg.  
 Lagebezug: ETRS 89  
 Höhenbezug: DHHN 92

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**  
**"Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin**  
 Vorhaben: Umnutzung des vorhandenen Gebäudes am See zu Wohnzwecken  
 Vorhabenträger: Herr Manfred Walsdorf  
 Bastiansstraße 33  
 25980 Sylt/ Westerland  
 Datum: Juli 2019