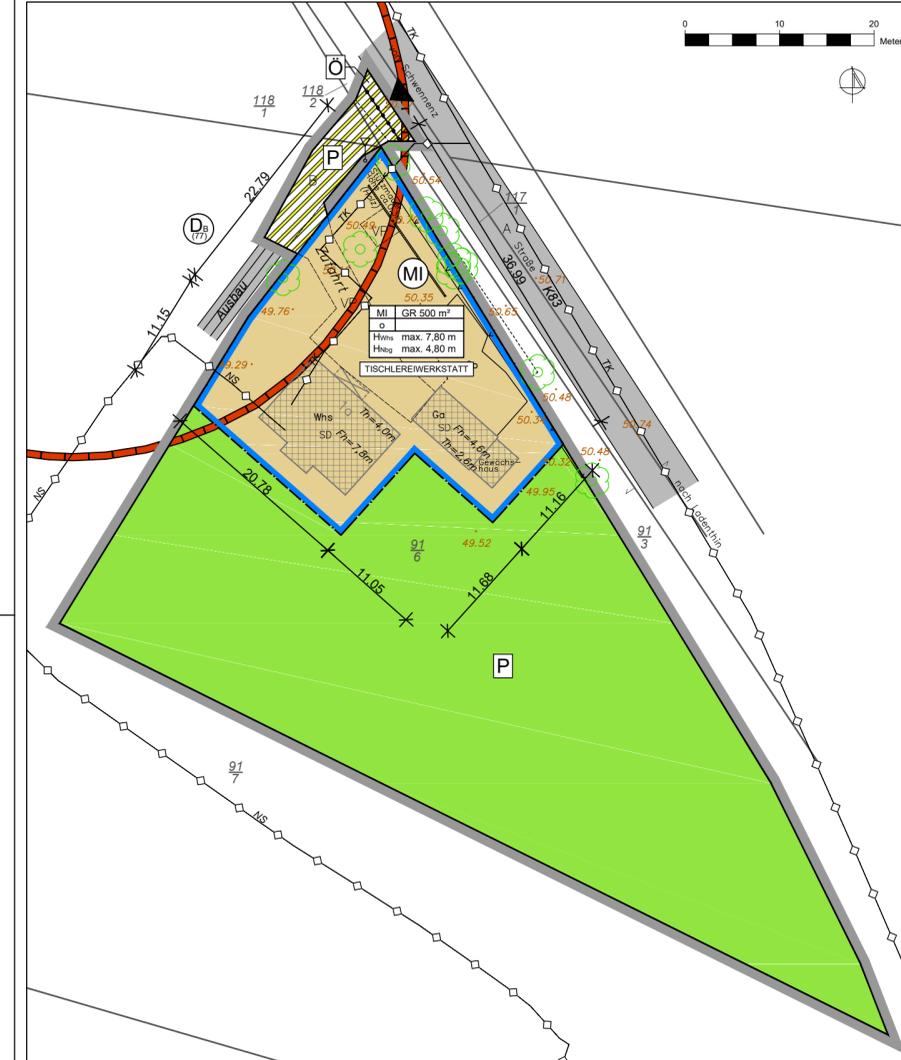


vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" der Gemeinde Grambow für den Ortsteil Schwennenz mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf

PLANZEICHNUNG Teil A, vorhabenbezogener Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO

(MI) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(Tischlereiwerkstatt) besonderer Nutzungszweck "Tischlereiwerkstatt"

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

GR maximale Grundfläche

H maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
H_{Wohn} max. zulässige Höhe Wohnhaus (Whs)
H_{Nbg} max. zulässige Höhe Nebengebäude (Nbg)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

— Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen

○ öffentlich

P privat

▼ Einfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN

P Grünflächen, privat

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(B) Bodendenkmal (Fundplatz 77)

— Leitungen, unterirdisch

Elektrizität:
Niederspannung

TK-Telekommunikation:
TK-Linien

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile

versiegelte Fläche:
A - Asphalt
B - Beton
VP - Verbundpflaster

50.49- Geländehöhe in Metern über NNH des amtlichen Bezugssystems DHHN2016

Laubbaum

Mauer

Zaun

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO

1.1 Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet i.V.m. dem besonderen Nutzungszweck "Tischlereiwerkstatt" festgesetzt.

1.2 Zulässig im Mischgebiet sind ausschließlich Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 BauNVO werden, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO, als nicht zulässig festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen beträgt 500 m². Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gem. § 21a Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.

2.2 Die zulässige Höhe von Wohngebäuden beträgt 7,80 Meter. Die zulässige Höhe baulicher Nebenanlagen sowie der sonstigen Gewerbebetriebe beträgt 4,80 Meter. Die angegebenen Höhen in Meter beziehen sich auf die Oberkante (OK) der Bodenplatte. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NNH des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.

3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Für die baulichen Anlagen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung einer Baugrenze gekennzeichnet. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Für die Erschließung des Vorhabens werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

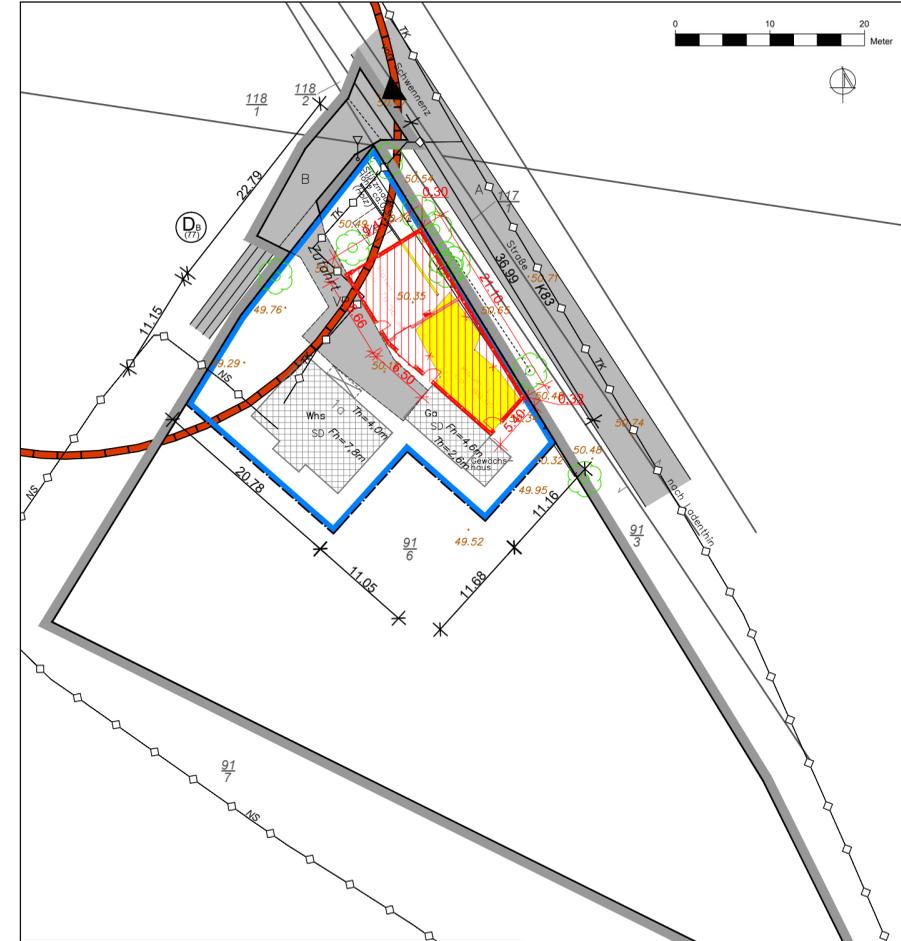
5. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

6. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Je 25 m² in Anspruch genommener Versiegelungsfläche in den überbaubaren Grundstücksflächen, die bisher unbebaut sind, ist jeweils ein standortheimischer Hochstamm-Laubbaum gebietseigener Herkunft, in der Pflanzqualität Stammumfang 16/18 cm, innerhalb des Geltungsbereiches, zu pflanzen. Für Obstbäume ist eine Pflanzqualität Stammumfang 10/12 cm ausreichend. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumpflanzungen sind im 1. - 5. Standjahr bei Bedarf zu wässern. In den ersten 10 Jahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung je gepflanztem Baum 2 - 3 Erziehungsschnitte durchzuführen.

Vorhaben- und Erschließungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG zum Vorhaben- und Erschließungsplan

— Baugrenze

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(B) Bodendenkmal (Fundplatz 77)

— Leitungen, unterirdisch

Elektrizität:
Niederspannung

TK-Telekommunikation:
TK-Linien

Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile

geplante bauliche Anlagen oder Bauteile

Abriß / zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

versiegelte Fläche:
A - Asphalt
B - Beton
VP - Verbundpflaster

50.49- Geländehöhe in Metern über NNH des amtlichen Bezugssystems DHHN2016

Laubbaum

Mauer

Zaun

HINWEISE

1. Hinweise zum Denkmalschutz

Im Vorhabensgebiet sind derzeit keine Baudenkmale registriert, jedoch befindet sich die Planung anteilig im Bereich einer archäologischen Fundstelle (Bodendenkmal).

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Somit ist vor Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen. (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars bitte 2fach einreichen).

<https://www.kreis-vg.de/media/custom/216434311.PDF71540358906>

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Hinweise zum Artenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgrund der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung sind nachstehende Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.

• V1 - Bauzeitenregelung für Errichtung der Tischlereiwerkstatt

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen zur Errichtung der Fundamente sowie Bodenplatte der geplanten Tischlereiwerkstatt sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig und somit im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. eines Folgejahres.

Bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen zur Errichtung der Fundamente sowie Bodenplatte der geplanten Tischlereiwerkstatt können in die Brutzeit (01.03. - 31.08.) hinein fortgesetzt werden, wenn mit Beginn der Brutzeit am 01.03. ein kontinuierlicher Baubetrieb (Baubetriebunterbrechung max. 7 Tage) gewährleistet ist.

• V2 - Begehung vor Rückbaumaßnahmen Carport

Zur Vermeidung einer Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Rückbau des Carports eine Begehung zur Erfassung bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln von einer fachkundigen Person durchzuführen. Werden im Ergebnis der Begehung Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, sind im Verhältnis 1:2 geeignete Höhlen- oder Halbhöhlnistkästen an geeigneter Stelle innerhalb des Grundstücks zu installieren.

4. Hinweise zur Umweltüberwachung

Für die geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine Pflege zur Fertigstellung gem. DIN 18916 festgesetzt. Nach Abschluss der Fertigstellungspflege im ersten Jahr gem. DIN 18916 ist im Anschluss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18919 für die Dauer von 4 Jahren durchzuführen. Somit kann ein sicheres Anwachsen und eine kräftige Entwicklung gewährleistet werden.

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen, das schließt auch die Überwachung der Bauzeitenregelung mit ein. Hier empfiehlt sich entsprechend der Beschreibung der Bauzeitenregelung eine Überwachung als ökologische Baubegleitung.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

2. BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

3. PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4. BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

5. NatSchAG M-V: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

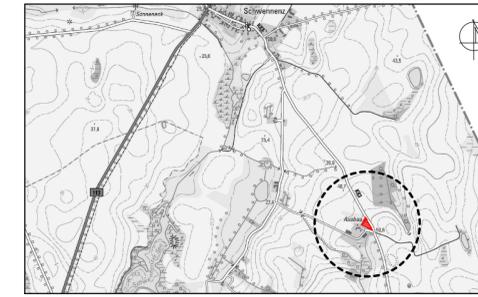
6. LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344, 2016 S.28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

7. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

Amt Löcknitz-Penkun, Gemeinde Grambow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurf gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB



Darstellung der Vorhabenfläche auf Grundlage der DTK25

vBP Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" mit integriertem VEP
- Entwurf gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB -

Stand: März 2022 M 1:500

k.k-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12
16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 / 303996
Fax: 03395 / 303298
Mobil: 0172 9333842
e-mail: k.k-regioplan@gmx.net

KARTENGRUNDLAGE

vom September 2019 des ObVI Dipl. Ing. P. Zeise, 17309 Pasewalk
Lagesystem ETRS89 Zone33 / Höhenbezugssystem DHHN2016