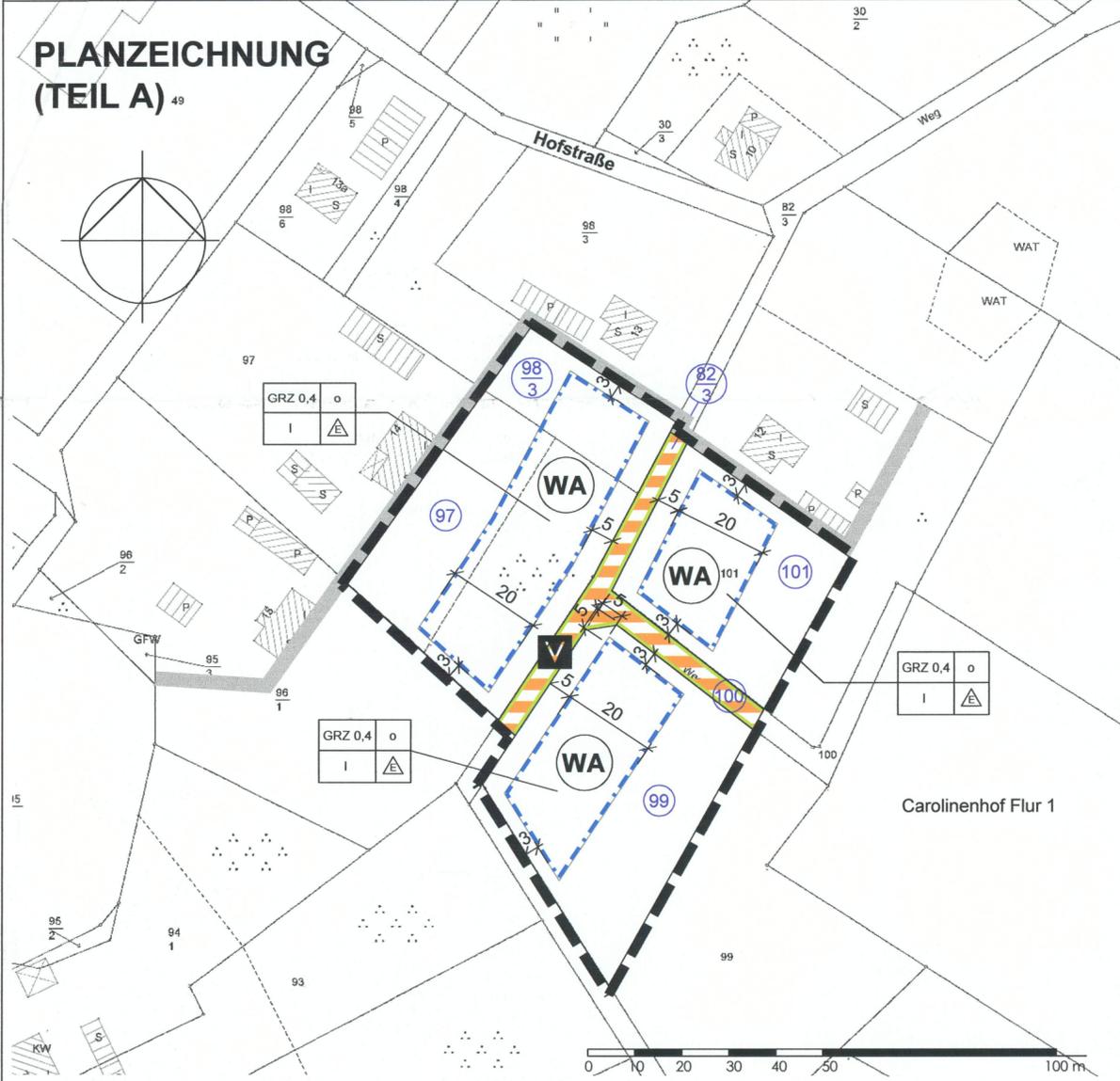


Satzung über den Bebauungsplan "Carolinenhof - östliche Hofstraße" der Gemeinde Varchentin

PLANZEICHNUNG (TEIL A) 49



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß

I Zahl der max. Vollgeschosse

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

--- Straßenbegrenzungslinie

1.5 Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellung ohne Normcharakter

(97) von der Planung betroffene Flurstücke mit Flurstücksbezeichnung

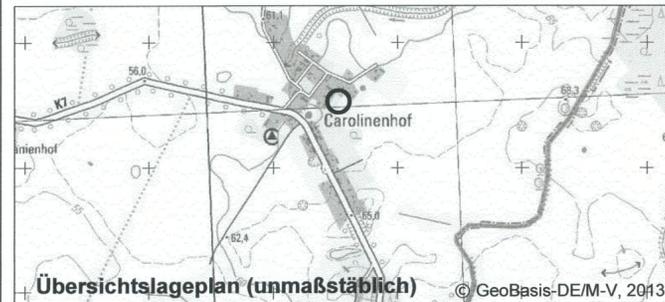
10 Bemaßung in Meter

--- Grenze der rechtskräftigen Abrundungssatzung

Nutzungsschablone / Erläuterung

GRZ 0,4	o	maximale Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
I	E	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Haustyp

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 27.11.2012



TEXT (TEIL B)

Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie,

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung /3 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubare Grundstücksfläche gilt nur für Hauptgebäude.
- Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind gegenüber dem Hauptgebäude zurückgesetzt einzuordnen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 0,5 m über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Kompensationsmaßnahme:

Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück eine mindestens 37 m² große Pflanzung mit Sträuchern mindestens 2er einheimischer Laubholzarten, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm und 1 Laubbaum der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, mit Ballen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:

Bäume: hochstämmige Obstgehölze, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Linde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Walnuss (Juglans regia)
Sträucher: Kornelkirschen (Cornus mas), Purpurweide (Salix purpurea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Johannisbeere (Ribes nigrum), einfacher Schneeball (Viburnum opulus)

- Vermeidungsmaßnahmen:

Während der Baufeldfreimachung und der Bauphase besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von Amphibien. Um die Frequentierung des Plangebietes während der Baufeldfreimachung und der Bauphase durch die Tiere zu unterbinden, ist vor Beginn der Baufeldfreimachung der Bauarbeiten südlich, nördlich und östlich ein Schutzzaun um das Plangebiet zu stellen. In Zaunflucht sind Eimer einzugraben, um die Tiere aufzufangen und in deren Lebensräumen absetzen zu können. Die innerhalb des umzäunten Geländes verbliebenen Individuen von Amphibien sind durch Handfänge abzusammeln und außerhalb des Plangebietes in deren Lebensräumen abzusetzen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Die Baufeldfreimachung (hier Fällung und Beseitigung der Bäume und Gehölze) ist zwischen dem 01.08. und dem 01.03. in der Saison vor Beginn der Bauarbeiten vorzunehmen, um das Gelände für Brutvögel unattraktiv zu gestalten. Das Abschleichen der Grasnarbe hat zum Schutz evtl. überwintender Amphibien in der Zeit vom 01.08. bis 15.10. zu erfolgen. Eine ökologische Baubegleitung (Kontrollen und Absammeln vork. Arten von der Fläche) ist zu gewährleisten.

Hinweise

- Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal "Ehemalige Gutsanlage Carolinhof", dessen Umgebungsbereich mit dem Vorhaben berührt wird. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- Sollten sich bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern abzustimmen.

- Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Baugrundverhältnisse, insbesondere der Grundwasserstand im Plangebiet zu beachten. Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern anfallendes Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) eingeleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zulässig.

- Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) vom 21.06.2013, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Varchentin vom 12.08.13 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Carolinenhof - östliche Hofstraße" der Gemeinde Varchentin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich östlich der Hofstraße im nordöstlichen Siedlungsrandbereich und umfasst Teile der Flurstücke 82/3, 97, 98/3, 99, 100 und 101 der Flur 1, Gemarkung Carolinenhof mit einer Größe von 7.200 m².

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Landkurier am 13.10.2012 erfolgt.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) beteiligt worden.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 07.12.2012 erfolgt.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Teilnahme am Scopingtermin am 28.01.2013 aufgefordert worden.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Stand 03/2013) hat die Gemeindevertretung am 18.03.2013 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2013 bis zum 21.05.2013 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist durch Abdruck im Landkurier am 06.04.2013 bekanntgemacht worden.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.08.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 12.08.2013 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.08.2013 gebilligt.
Varchentin, den 16.10.2013 Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 20.09.13 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren, den 20.09.2013 i.v. Jahn
Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.02.14 Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Varchentin, den 14.02.2014 Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Varchentin, den 14.02.2014 Die Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 92 vom 15.02.14 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 u. 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.02.14 in Kraft getreten.
Varchentin, den 14.02.2014 Die Bürgermeisterin

Satzung über den Bebauungsplan "Carolinenhof - östliche Hofstraße" der Gemeinde Varchentin

Erarbeitet:

SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand:

07 / 2013

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66