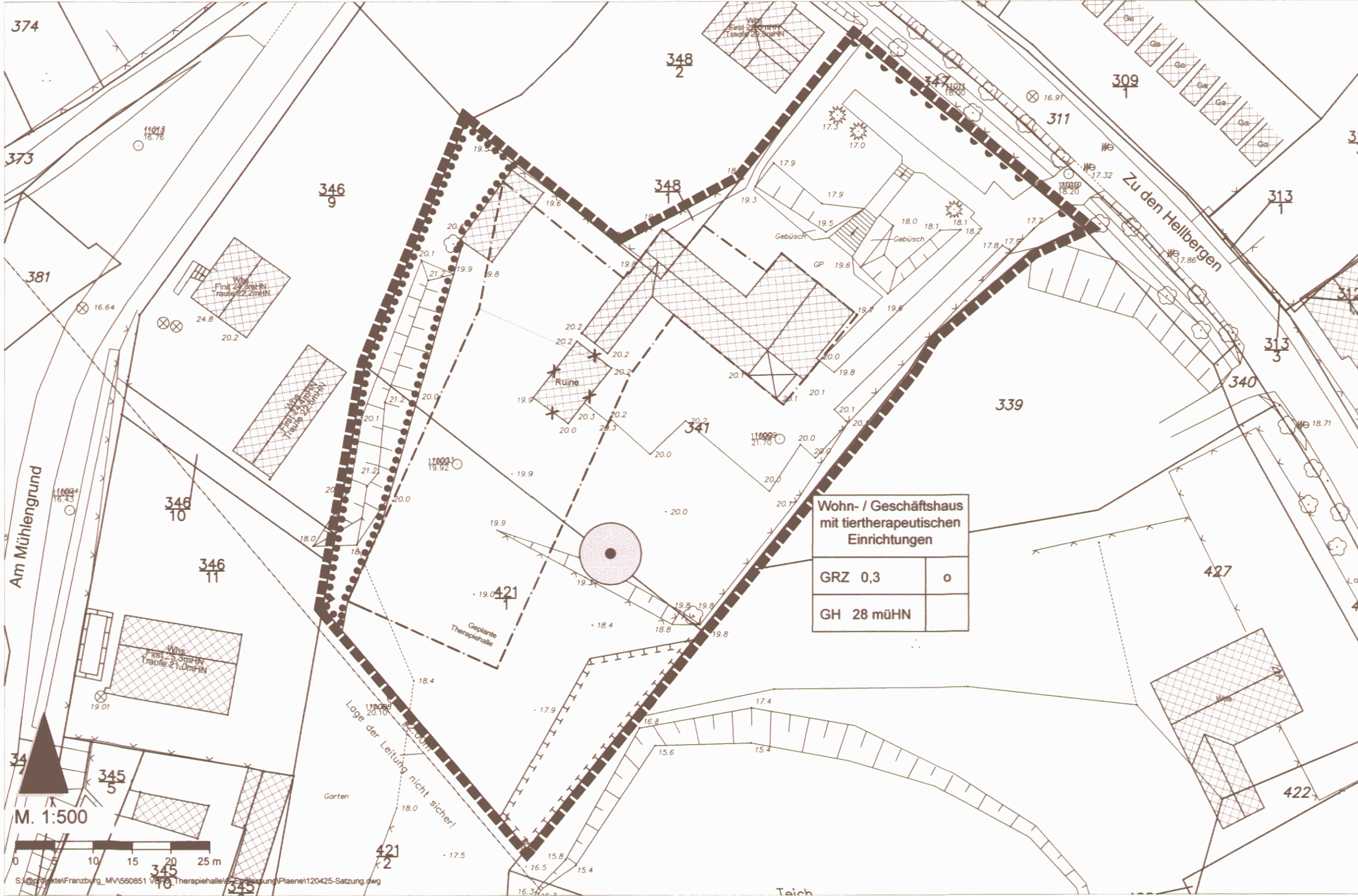


STADT FRANZBURG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"WOHN- / GESCHÄFTSHAUS UND THERAPIEHALLE"

FÜR DIE FLURSTÜCKE 341, 348/1 und 421/1

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Wohn- / Geschäftshaus mit tiertherapeutischen Einrichtungen		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,3	o	Grundflächenzahl	Bauweise
GH 28 mÜHN		max. zulässige Gebäudehöhe	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Natur und Landschaft

- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 u. § 41 Abs.2 u. § 213 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Künftig wegfallende Gebäude
- 63/9 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- ☉ Bestandsbäume

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 BauGB und § 1 (6) BauNVO

Im Geltungsbereich ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit tiertherapeutischen Einrichtungen zulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Gebäude und Räume für die Tiertherapie
- Weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen
- Wohnen.

2. Zulässigkeit von Vorhaben § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Grünordnerische Festsetzungen

3. Bindung für Bepflanzung: Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Plangebiet ist ein vorhandener Großbaum zum Erhalt festgesetzt. Zu dessen Schutz ist eine ausreichend große Baumscheibe (mindestens 6 qm) vorzusehen, die durch geeignete Maßnahmen vor Bebauung, Ablagerungen und Befahren mit Kfz zu schützen ist.

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen sind alle Bäume dauerhaft zu erhalten. Lücken innerhalb der Baumreihe sind durch Pflanzung heimischer Bäume (Hochstamm, 3 x v.v. mit einem Stammumfang von 14-16 cm) und Sträucher (2 x verpflanzt, je nach Art 60/100 oder 100/150 in einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m, diagonal versetzt) zu schließen. Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen ist ein fußläufiger Durchgang in einer Breite von max. 1,5 m zum angrenzenden Flurstück 346/1 zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein dichter Strauchgürtel als Schutzstreifen zum gesetzlich geschützten Kleingewässer zu entwickeln. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, je nach Art 60/100 oder 100/150) in einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m, diagonal versetzt zu pflanzen. Sträucher gleicher Art werden in Gruppen (5-7 Ex.) gepflanzt. Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Vorzusehen sind zudem die Anlage von 2 Lesestein- und 1Totholzhaufen in der Größe von jeweils mindestens 1 qm Grundfläche. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

III. Nachrichtliche Hinweise:

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 für Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohn-/Geschäftshaus und Therapiehalle" wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 16. August 2011 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg vom 12. September 2011 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 16. August 2011 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Schreiben vom 17. Februar 2012 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

4. Die Stadtvertretung hat am 24. Januar 2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21. Februar 2012 bis zum 22. März 2012 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Mo./Di./Mi. und Fr. von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, Do. von 7.30 Uhr- 12.00 Uhr sowie Mo. und Mi. von 13.00 Uhr - 14.30 Uhr, Di. 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und Do. von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr; Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg am 13. Februar 2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 17. Februar 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Stadt Franzburg, 26.06.2012



8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 31.12.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte ALK im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2.500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, 30.07.2012



9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit am 26. Juni 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 26. Juni 2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26. Juni 2012 gebilligt.

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg am 12.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 und Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.08.2012 in Kraft getreten.

Stadt Franzburg, 14.08.12



Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26. Juni 2012 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.6 der Stadt Franzburg "Wohn- / Geschäftshaus und Therapiehalle" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

STADT FRANZBURG VORHABEN-BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"WOHN- / GESCHÄFTSHAUS UND THERAPIEHALLE"

BEARBEITUNGSPHASE: SATZUNG	PROJEKT-NR.: 560851	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY
AC PLANERGRUPPE		
STADTPLANER ARCHITEKTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN		
Itzehoe Rostock	post@ac-planergruppe.de	www.ac-planergruppe.de