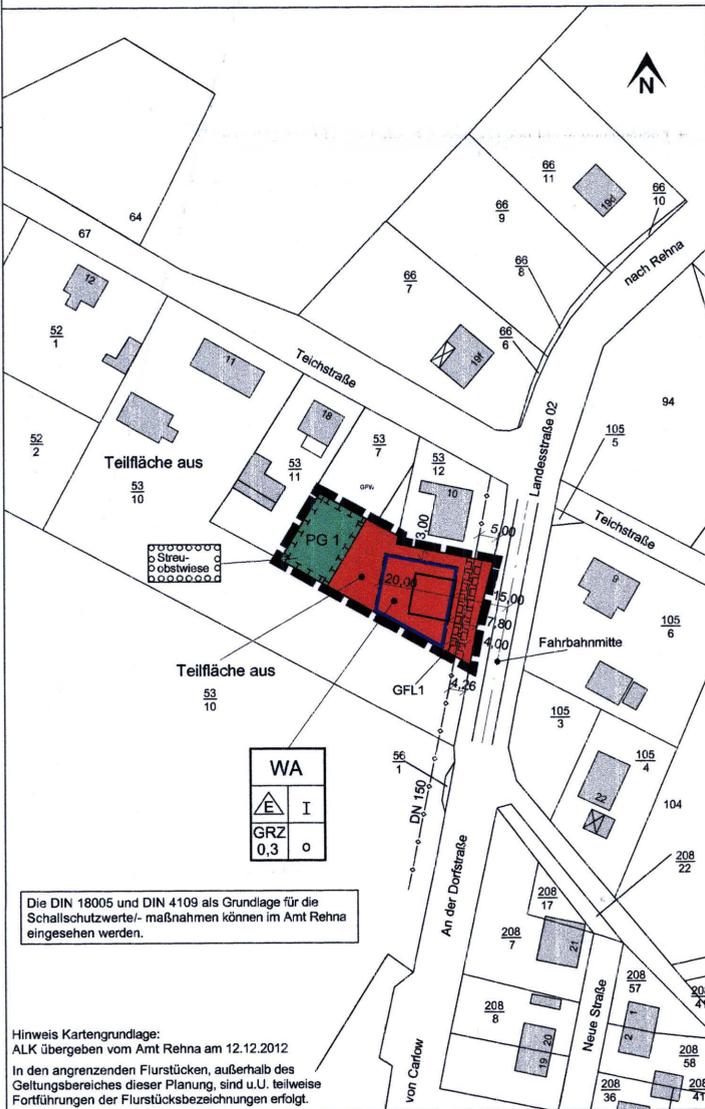


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE KÖNIGSFELD, ORTSTEIL BÜLOW, FÜR DEN BEREICH SÜDWESTLICHER ORTSEINGANG VON BÜLOW - BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB - UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1: 1.000

Gemarkung : Bülow
Flur : 1
Teilfläche aus Flurstück : 53/10



Die DIN 18005 und DIN 4109 als Grundlage für die Schallschutzmaßnahmen können im Amt Rehna eingesehen werden.

Hinweis Kartengrundlage: ALK übergeben vom Amt Rehna am 12.12.2012
In den angrenzenden Flurstücken, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung, sind u.U. teilweise Fortführungen der Flurstücksbezeichnungen erfolgt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO)
 - GRZ 0,3** Grundflächenzahl
 - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - B** Baugrenze
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, Wasserleitung DN 150
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - PG 1** Grünfläche, privat
Zweckbestimmung: Streuobstwiese
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen hier: Anlegen einer Streuobstwiese
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - GFL 1** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- NUTZUNGSSCHABLONE
- Flurstücksbezeichnung
 - Bemaßung im Metern
 - vorhandene Bebauung
 - möglicher Neubau
- | | |
|------------|---------------------------|
| WA | Art der baulichen Nutzung |
| E | nur Einzelhausbebauung |
| I | zulässige Geschossigkeit |
| GRZ | max. Grundflächenzahl |
| 0,3 | Bauweise |

TEIL B: TEXT

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
 - Für das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.
 - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Carports im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (An der Dorfstraße) nicht zulässig.
- Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO)
 - Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (An der Dorfstraße) (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnitlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalm.
 - Bei der Planung und Ausführung der Wohngebäude ist zu sichern, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens mind. 16 cm über der Höhe der Mitte der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße liegt.
- Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Abstand der Baugrenze zur Mitte der angrenzenden Straße (An der Dorfstraße) wird auf 15 m festgesetzt.
- Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass in dem Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten aufgrund des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 02 Lärmimmissionen auf.
Bei der Errichtung des Wohngebäudes ist das folgende erforderliche resultierende Schallleistungsmaß für das Außenbauteil, das direkt der Landesstraße L 02 zugewandt ist bzw. sich dazu rechtwinklig befindet, einzuhalten: 35 dB
Außenwohnbereiche innerhalb der Baufläche dürfen nicht auf der östlichen Gebäudeseite, die zur Landesstraße 02 orientiert ist, eingeordnet werden.
- Festsetzungen zu landschaftspflegerische Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - Für die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.
 - Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf dem Grundstück sind aus weittugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen herzustellen.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - In dem als private Grünfläche PG 1 mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" festgesetzten Bereich sind 12 hochstämmige, einheimische Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 12 cm, zweimal verschult, zu pflanzen.
Der Bereich ist gegenüber der Feldflur und benachbarten Baugrundstücken abzuzäunen.
 - Für alle Anpflanzungen im Pkt. 7.1 ist eine Gewährleistungspflege von 3 Jahren sicher zu stellen.
Die Maßnahmen entsprechend Pkt. 7.1 sind ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen fertig zu stellen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Für die im Plangeltungsbereich mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Fläche GFL 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Radegast (Wasserleitung DN 150) in einer Breite von 4 m festgesetzt.
 - Für die im Plangeltungsbereich mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Fläche GFL 1 dürfen nur in notwendigen Überfahrtsbereichen und Zuwegungen überbaut werden. Eine Bepflanzung ist nur mit flach wurzelnden Pflanzen zulässig.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**, § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V.
 - Für das neu zu errichtende Hauptgebäude ist nur die Errichtung eines Satteldaches oder Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von 28° bis 55° zulässig.
 - Als Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur unglasierte Dachziegel und Dachsteine zulässig.
 - Es sind nur Putzfassaden und steinsichtige Ziegelfassaden zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

HINWEISE

- Bestand von Ver- und Versorgungsleitungen**
 - Im ausgewiesenen Bereich bzw. im Nahbereich dazu befinden sich Ver- und Versorgungsleitungen der WEMAG AG, des Zweckverbandes Radegast, der Deutschen Telekom AG, E-ON Hanse AG und weiterer Versorger. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.
 - Bei Bauarbeiten im Nahbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.
- Immissionsschutz**

Die Ortslage Bülow befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der Landwirtschaft sind nicht auszuschließen.
- Erdarbeiten**

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet. Der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, ist unverzüglich zu informieren.
- Bodendenkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren.
- Munitionsfunde**

In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche, sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK M-V), zu erhalten. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

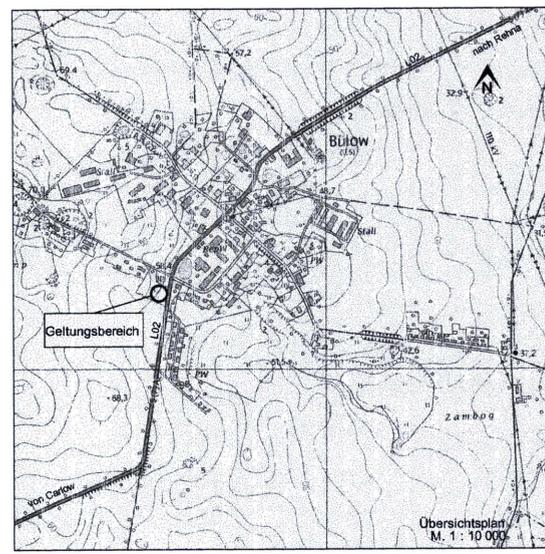
PRÄAMBEL

Aufgrund
- des § 8 Abs. 4 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit dem 30. Juli 2011
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KM-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Königsfeld vom 19. Juni 2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld, für den Bereich südwestlicher Ortseingang von Bülow, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Text, erlassen.
Die Begründung der Satzung wurde am 19. Juni 2013 gebilligt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Königsfeld vom 04. Dezember 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld wurde durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) am 03. April 2013 und den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg) am 03. April 2013 sowie ergänzend durch Veröffentlichung im Internet am 03. April 2013, zu erreichen über den Button "Satzungen" über die Homepage des Amtes Rehna unter <http://www.rehna.de>, öffentlich bekannt gemacht.
Königsfeld, den 08.08.2013
Bürgermeister
- Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 09. April 2013 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 07. Mai 2013 vor.
Königsfeld, den 08.08.2013
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 20. März 2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, wurde durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) am 03. April 2013 und den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg) am 03. April 2013 sowie ergänzend durch Veröffentlichung im Internet am 03. April 2013 zu erreichen über den Button "Satzungen" über die Homepage des Amtes Rehna unter <http://www.rehna.de>, öffentlich bekannt gemacht.
Königsfeld, den 08.08.2013
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15. April 2013 bis zum 14. Mai 2013 im Bau- und Ordnungsamt des Amtes Rehna nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Amtes öffentlich ausliegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 42 BauGB aufgefordert.
Königsfeld, den 08.08.2013
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Königsfeld hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19. Juni 2013 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Königsfeld, den 08.08.2013
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, wurde am 19. Juni 2013 von der Gemeindevertretung Königsfeld als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Königsfeld vom 19. Juni 2013 gebilligt.
Königsfeld, den 08.08.2013
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 8.8.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:1000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rehna, den 8.8.2013
gez. Katasteramt
- Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, einschließlich Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit am 08.08.2013 ausgefertigt.
Königsfeld, den 08.08.2013
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld 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, wurde am 15.08.2013 durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) und den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg) am 15.08.2013 sowie ergänzend durch Veröffentlichung im Internet am 15.08.2013, zu erreichen über den Button "Satzungen" über die Homepage des Amtes Rehna unter <http://www.rehna.de>, öffentlich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f.) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 15.08.2013 in Kraft getreten.
Königsfeld, den 16.08.2013
Bürgermeister
- Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 2 ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am 23.08.2013 angezeigt worden.
Königsfeld, den 23.08.2013
Bürgermeister



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE KÖNIGSFELD, ORTSTEIL BÜLOW, FÜR DEN BEREICH SÜDWESTLICHER ORTSEINGANG VON BÜLOW - BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB - UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V