

Satzung der Gemeinde Behrenhoff über den Bebauungsplan Nr. 2 -Am Pfarrhof- Planzeichnung (Teil A)



Original

Präambel:
Das Bauleitungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 -Am Pfarrhof- erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Behrenhoff

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 56 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Behrenhoff vom 25.04.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet - Am Pfarrhof-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 (1) 2) BauNVO und § 1 (6) BauNVO**
Die gemäß § 4 (2) Pkt. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen zur Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
werden nicht zugelassen.
2. Gebäudehöhen § 9 (2) BauGB
Firsthöhe
Die Firsthöhen sind gemäß Nutzungsschablonen festgelegt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9 Meter (WA 1 und 3-5). Die maximale Firsthöhe beträgt 3 Meter (WA 2). Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet der vertikalen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrtrahment- und der Schrittkante der Dachflächen (First).
3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
Die Abgrenzung der Baufelder wird als Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO festgelegt. Als Ausnahmen dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO, ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,7 Meter
- durch Treppenanlagen, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von maximal 1,5 Meter
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,0 Meter
- durch Eingangsüberdachungen Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 Meter
Die genannten Ausnahmen gelten nicht für die südwestliche Baugrenze von Baufeld 3 und 5.
Ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
4. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO für die Haltung von Kleintieren sind nicht zulässig. Der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahmen zugelassen.
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.1. Erhaltungsgebot
Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten bzw. bereits vorhandene Lücken sind mit Pflanzungen entsprechend Pflanzliste zu ergänzen.
6.2. Anpflanzgebot
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist je Grundstück mindestens ein mittelgroßer Laubbäum (nach Pflanzliste) oder ein hochstämmiges Obstgehölz (z. B. Pflaume, Apfel, Birne) zu pflanzen und zu erhalten.
Die Anpflanzung von Gehölzen ist mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und ausschließliche mit standortgerechten, heimischen Arten zu realisieren.
Grundstückseinfriedungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, dürfen nur aus orts-/ landschaftstypischen Laubgehölzen bestehen.
6.3. Sträucher
Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die mindestens 2x verpflanzt, eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen, standortgerecht und heimisch sind.
Für die Pflanzliste der Sträucher gilt:
- Großsträucher 1 SV/ m²
- Mittelsträucher 1 SV/ m²
6.4. Bäume
Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind Hochstämme mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.
Pflanzliste
Sträucher
- Blut-Hartrieel (Cornus sanguinea)
- Gelbholz-Hartrieel (Cornus stolonifera)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Hundstee (Rosa canina)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- Ribes-Rose (Rosa pimpinifolia)
- Roter Hainbuchen (Sambucus racemosa)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenkütchen (Eunymus europaeus)
- Schöhle (Prunus spinosa)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn, eingriffliger (Crataegus monogyna)
- Weißdorn, zweigriffliger (Crataegus laevigata)

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung der Baufelder (§ 9 (1) 1) BauGB (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
Nutzungsschablonen
1 2
2 3
3 4
4 5
5 6
1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. GFZ
4. Firsthöhe (in Meter)
5. Bauweise
Geschäftsbereich (GFZ) (§ 20 BauNVO § 1 (1) BauGB)
0,4
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO § 1 (1) BauGB)
II
Zahl der Geschosse (§ 20 BauNVO § 1 (1) BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Bauweise: offen (§ 9 (1) 2) BauGB (§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenzen: (§ 9 (1) 2) BauGB (§ 23 (3) BauNVO)
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11) und (8) BauGB
p privat
- Grünflächen**
Grünflächen (§ 9 (1) 11) und (8) BauGB
p privat
- Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (1) 2) BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und Gießstein (§ 9 (1) 2) BauGB (§ 11) und (8) BauGB
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Baufelder, Anlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 11 (4) und 22 BauGB)
Baum erhalten
Baum abnehmen/lösen
Baum pflanzen
Nummerierung der Baufelder
Pkw Stellplätze

WA 1,3-5	I - II	WA 2	I
0,4	1,0	0,4	
MAX. FH 9,0m		MAX. FH 3,0m	

- Bäume**
- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Silberweide (Salix alba)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Var. "Zitron des Nordens" (Sorbus intermedia) edulis
- schwedische Mehlbeere (Betula pendula)
- Hänge-Birke (Carpinus betulus)
- Hain-Buche (Carpinus glaucescens)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyramidalis)
- 6.5. Versiegelungen sowie Befestigungen auf den einzelnen Grundstücksflächen für Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten herzustellen.**
- 6.6. Artenschutz**
Bereitstellen von Tagesverstecken für Fledermäuse (Fledermauskästen) - ein Objekt für jedes errichtete Gebäude
Bereitstellen von Nistmöglichkeiten für Vögel, die in Höhlen und in Halbhöhlen brüten - für jedes errichtete Gebäude eine Höhle (unterschiedliche Größen) und eine Halbhöhle (unterschiedliche Bauarten)
Zulassen der Besiedlung der Gebäude durch Schwaben, durch konstruktive Maßnahmen auf bestimmten Teilen der Gebäude, die dafür geeignet sind - mind. 3 fkt. Meter je Gebäude
Berücksichtigen der Ansprüche von baum- und gebüschbrütenden Vögeln bei der Planung und Herstellung der Begrünung durch geeignete Auswahl der zu pflanzenden Arten und durch günstige Anordnung der Gehölze.
Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Rodung von Bäumen sind in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. auszuschließen.
- 6.7. Ausgleichsmaßnahmen**
Für den Ausgleich, der durch den B-Plan bedingten Eingriffe, sind neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auch externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Im B-Plan wird dazu die Ausgleichsplanung von 14 Bäumen im Landschaftspark Behrenhoff festgelegt. Die Fläche befindet sich auf dem Grundstück: Gemarkung Behrenhoff Flur 1 Flurstück 72/5 und ist Eigentum der Gemeinde Behrenhoff. Die Baumart und der Standort ist mit der Gemeinde unter Einbeziehung der gültigen Parksatzung abzustimmen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAuO M-V)

- Zulässige Gestaltung**
Für die Fassadenoberfläche sind zulässig:
- Putzfächeln, Glattputz
- Klinker, Betonverkleidung, Holz, Glas, Zementgebundene Faserplatten
bis zu 80% der geschlossenen Fassadenflächen zur Gliederung von Fassade und Baukörper
Für die Dachformen sind zulässig:
- Flach geneigte Pultdächer, Dachneigung 5° - 30°
- Flach geneigte Satteldächer, Dachneigung 15° - 45°
- Flachdächer
- sowie Kombinationen aus den oben genannten Dachformen
Einfriedungen
Für die Einfriedungen der Grundstücke sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 Metern zulässig.
Hausmüllbehälter
Die Stellfläche für die Hausmüllbehälter auf den Grundstücken sind so anzuordnen und durch Einhäuserungen (Holz, Plankerlatten, Pflanzungen usw.) abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.
- Verhältnisse gegen diese Vorgaben**
Ordnungswidrigkeiten, zu den unter Punkt II, Nr. 1 aufgeführten Vorschriften, können im Falle eines vorzeitlichen oder fahrlässigen Handelns auf der Grundlage des § 84 LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

III. Hinweise

- Kampfmittel**
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Alltagsverdachtsflächen**
Alltagsverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollte sich dennoch bei Erdarbeiten der Verdacht auf Alltags ergeben, so ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern.
- Belange der Bodendenkmalpflege**
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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Belange des Denkmalschutzes**
Im Plangebiet ist ein Einzeldenkmal (Pfarrhaus) vorhanden und entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

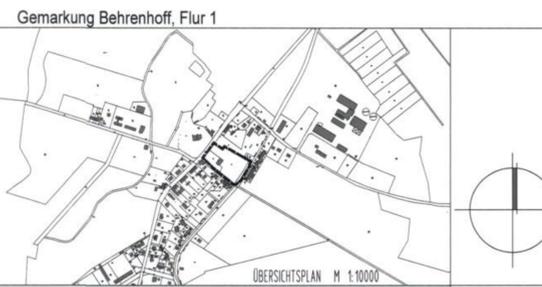
IV. Nachrichtliche Übernahme

Verfahrensvermerke

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung, im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen, Aufstellungsbeschlusses ist am 23.02.2011 erfolgt. Weiterhin wurde ortsüblich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 14 Tagen, beginnend mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister
- Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2010 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2011 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.03.2011 bis zum 08.04.2011 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
Montag 9:00 - 18:00 Uhr
Dienstag 9:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 18:00 Uhr
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2011 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 07.03.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 07.03.2015 Kataster- und Vermessungsamt
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung in der Zeit vom 03.01.2012 bis zum 07.02.2012 während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt:
Montag 9:00 - 16:00 Uhr
Dienstag 9:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch 9:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 - 16:00 Uhr
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr
(Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen einbeziehen werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2012 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2012 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.04.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.2012 gebilligt.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2012 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom 12.02.2013, Az. 037/13-40 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.04.2013 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V, S. 205) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 26.04.2013, in Kraft getreten.
Gemeinde Behrenhoff, den 26.04.2013 Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Behrenhoff über den Bebauungsplan Nr. 2 -Am Pfarrhof- Gemarkung Behrenhoff, Flur 1



SATZUNG	MASSSTAB: 1 : 500
PLANUNGSGRUNDLAGE: DIGITALISIERTE FLURKARTE STAND: MAI 2011	BEA.: BARESEL/ MICHEL
	STAND: 16.04.2012 / 01.03.2013