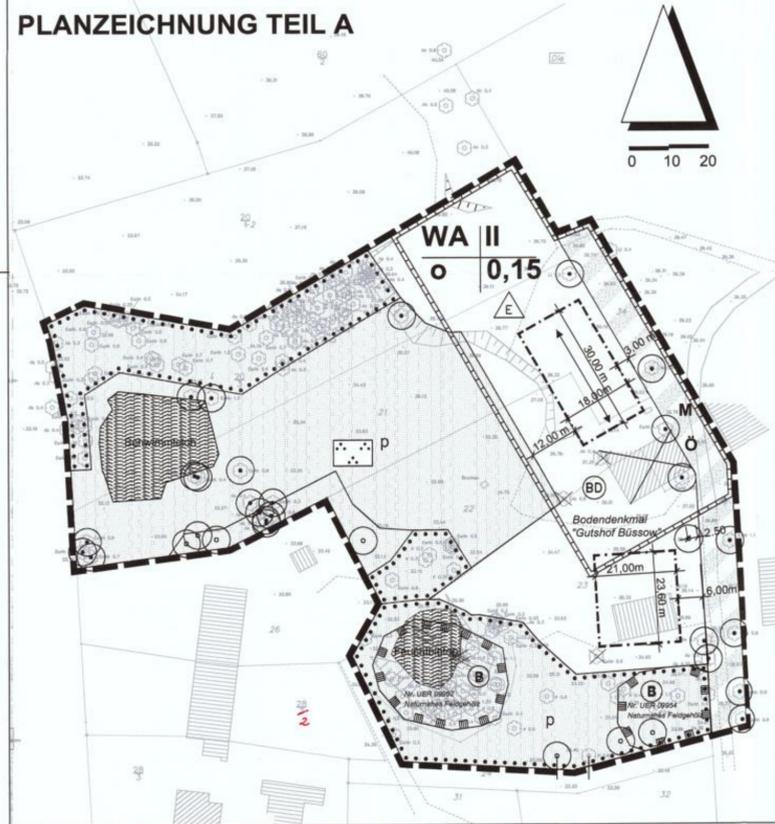


STADT PENKUN - ORTSTEIL BÜSSOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Wohngebäude am Park"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Penkun vom 07.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Wohngebäude am Park" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



HINWEISE

- Innerhalb des Plangebietes ist das Bodendenkmal "Gutshof Büssow" bekannt. Eingriffe sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern - Archäologie und Denkmalpflege- vom 19.11.2014 an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher der Eingriffe (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden ansonsten bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.
2. Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermaus bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten sind, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März.
3. Rodungen von Gehölzen werden nur außerhalb der Brutzeiten durchgeführt, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Zudem werden durch diese Regelung Laubfroschvorkommen geschont.
4. Um Störungen, Verletzungen und Zerstörungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten im Zeitraum September/ Oktober, und März/ April, Baugruben zu vermeiden bzw. wenn unvermeidbar, dann Amphibienschutzzäune aufzustellen.
5. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Alllastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald abzustimmen.
6. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
7. Zur Sicherung des Erhalts der anzupflanzenden Gehölze sind diese mit einem Fegeschutz und einem Kalkanstrich zu versehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
WA Allgemeines Wohngebiet
0,15 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 4 BauNVO
§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**
- - - - - Baugrenze
o offene Bauweise
§ 23 Abs.3 BauNVO
§ 22 Abs.2 BauNVO
Stellung baulicher Anlagen
Firststrichung der Hauptdächer
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**
ö öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
p private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
- Wasserflächen § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB**
Wasserfläche
Zweckbestimmung : Schwimmteich und Feuchtbiotop
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von geschützten Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB**
BD Bodendenkmal "Gutshof Büssow"
Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts- Geschützte Biotope
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs.7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bemassung
Nutzungsschablone
Baugebiet Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Bauweise Grundflächenzahl
Baum Abbruch geschützter Bäume
Gebäudebestand Abbruch
Flurstücksnummer Höhenpunkt
Flurstücksgrenze
Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B

- Art und Maß der Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA- Allgemeines Wohngebiet. Es gilt der § 4 der BauNVO.
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze zulässig §§ 12,14 BauNVO.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
3.1 Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich müssen mindestens 1500 m² betragen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
4.1 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind durch den Grundstückseigentümer die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
4.2 Die festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
4.3 Als Kompensation für die Beseitigung von 4 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes 8 einheimische Laubbäume folgender Laubbaumarten der Herkunft "Norddeutsches Tiefland" auf den im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Pyramidenleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn

"Fastigiata"
Pflanzqualität wie bei der Festsetzung 4.4
4.4 Als Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes 14 einheimische Laubbäume (Laubbaumarten entsprechend Punkt 4.3) oder Obstbäume folgender regionaler Kultursorten zu pflanzen:
Apfel: Altländer Pfannkuchen, Boskoop Schöner, Apfel von Croncel, Holsteiner Cox'Orangerenette, Ingrid Marie, James Grieve, Krügers Dickstiel, Kaiser Wilhelm, Pommerscher Krummstiel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette, Alexander Luxas, Boscs Flaschenbirne, Calixte Mignot, Gute Luise, Köstliche aus Chameu, Konferenzbirne, Lucius, Madame Verte, Poiteu,
Birne: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpel,
Kirsche: Anna Späth,
Pflaumen: Hauszwetschge,
Zwetschgen: Mirabelle von Nancy
Mirabelle:
Pflanzqualität: Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang 14-16 cm bei Laubbäumen und 10-12 cm bei Obstbäumen.
- 4.5 Die Pflanzgebote gemäß 4.3 und 4.4 sind vom Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der UNB schriftlich anzuzeigen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 4.6 Um den Verlust von ggf. vorkommenden Einzelquartieren (Sommerquartieren) zu kompensieren, sind vor Baubeginn zwei Holzbeton-Kleinfledermauskästen an Gehölzen im Plangebiet zu montieren und der UNB schriftlich anzuzeigen.
- 4.7 Um den Verlust von ggf. vorkommenden Nischenbrütemistplätzen zu kompensieren, sind vor Baubeginn zwei Holzbeton-Halbhöhlenbrüterkästen an Gehölzen im Plangebiet zu montieren und der UNB schriftlich anzuzeigen.

KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Petra Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk, Flur 2 der Gemarkung Büssow im Maßstab 1:500, Lagesystem 42/83, Höhenbezug DHHN 92 vom 20.08. 2014

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.01.2014. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Stadtvertreterstzung am 21.05.2014.
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 2.10.2014.
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 01.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
Ausgelegt am: 20.04.2015
Abgenommen am: 22.06.2015
Abgenommen am: 24.06.2015
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbar-gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 20.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.10.2015 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.10.2015 gebilligt.
Penkun, 12.10.2015 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, 29. Okt. 2015 Leiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.01.2016 AZ: C.6.F.27.15.4 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Penkun, 18.01.2016 Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Penkun, 18.01.2016 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.02.2016 im ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.02.2016 in Kraft getreten.
Penkun, 10.02.2016 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009(BGBl. I S.2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes (BGBl. I Nr. 48 vom 14.08.2013 S. 3154 (3185, 3207))
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

Kreis Vorpommern-Greifswald STADT PENKUN Ortsteil Büssow

Übersichtsskizze



Projekt: **Satzung über den Bebauungsplan Nr.3
"Wohngebäude am Park"**

Auftraggeber: Eigentümergemeinschaft Pawel Michalkiewicz Hauptstr. 5, 17309 Rollwitz, Christina Beiersdorff, Obere Dorfstraße 31, 16307 Mescherin, vertreten durch Herrn Olaf Beiersdorff, Hauptstr. 5, 17309 Rollwitz über Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Penkun über Amt Löcknitz - Penkun Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz

Plan: **Satzung**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing. M. Klohs
M.Sc. A. Jastrzebska
Phase: Satzung
Datum: September 2015
Maßstab: 1 : 1000