Satzung der Gemeinde Kemnitz
über den Bebauungsplan Nr. 3 „Betreute Wohnanlage am Wiesengrund“
im Ortsteil Kemnitz östlich der Feuerwehr

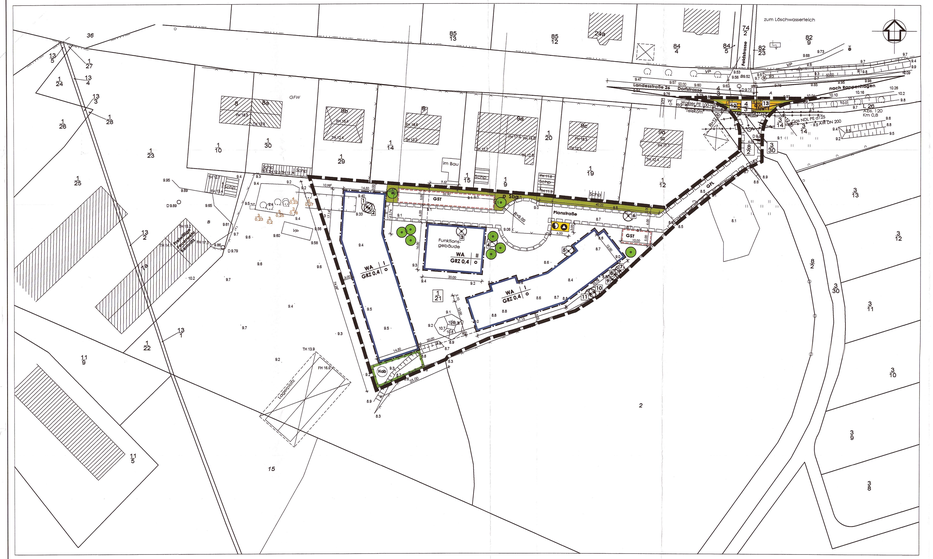
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Wolffratis - Anders- Böhne vom 10-2014

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) sowie der §§ 86 und 87 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kemnitz vom 30.06.2016 folgende Satzung über die Bebauungsplan Nr. 3 „Betreute Wohnanlage am Wiesengrund“ im Ortsteil Kemnitz östlich der Feuerwehr, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

(1)
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und 4 (2) BauNVO.
(2)
Das Gebiet soll ausschließlich dem altersgerechten Wohnen für Senioren und Pflegebedürftige dienen und mit den notwendigen Betreuungseinrichtungen ausgestattet werden.
(3)
Zulässig sind:
- Wohngebäude für Senioren und Pflegebedürftige einschließlich generationsverbundenem Wohnen
- Service- und Betreuungseinrichtungen:
  - Speiseraal und Küche für die gemeinsame Versorgung
  - Gemeinschaftsräume als Treffpunkt der Bewohner
  - Räume für die medizinische und therapeutische Betreuung
  - Räume für Dienstleistungseinrichtungen (Kosmetik u. ä.)
- 800m² Verwaltungs- und Praxisräume
- eine betreiberwohnung und
- eine nutzungsbezogene Gestaltung der Freianlagen als Aufenthaltsraum für die Bewohner des Gebietes

(4)
Nicht zulässig sind
- im Sinne von § 4 (2) 2. BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nur überschritten werden durch:
- Stellplätze und Nebenanlagen,
- Terrassenflächen einschl. Terrassenüberdachungen,
- Eingangsüberdachungen und
- Dachüberstände

3. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Die Gemeinschaftsstellplätze sind auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zu errichten.
(2)
Über- und unterirdische Garagen sowie Carports sind unzulässig.

4. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

5. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eine gärtnerische Gestaltung mit Wegen, Spielflächen, Aufenthaltsbereichen, Rasenflächen, Gehölzpflanzungen sowie Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung, Böschungsbereichen, Schmuckbeeten, einheimischen Sommerblumen sowie Kissen vorzunehmen. Die Verwendung von, gesundheitsschädigenden, Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pflanzenarten, beispielsweise Eibe(Taxus) und Goldregen (Laburnum) ausgeschlossen.
Auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen wird verzichtet, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen.
(2)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzten Fläche ist eine Begrünung mit Hainbuchenhecken, Strauchpflanzungen, Staudenbeeten sowie mit standortlich festgesetzten Baumpflanzungen unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

In der gemäß zeichnerischer Festsetzung als Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Strauchpflanzung“ sind auf einer Fläche von 1.000m² Sträucher gemäß Pflanzliste 1 auf einer Fläche von 1.000m² in Gehölzgruppen mit einer Mindestgröße von 6 m² anzupflanzen. Die Artenauswahl ist gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Mindestpflanzqualität beträgt für die Sträucher verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm.
Die die Gehölzflächen umgebenden Vegetationen sind mit einem Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter (RSM 7.1.2) zu begrünen und maximal 2x im Jahr zu mähen. Im Bereich der Maßnahmenfläche ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Artenliste 2 mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen.
Der Standort der Bäume kann ggf. zu geringfügigen Zwecken um max. 5 m verschoben werden.
(2)
Die Gemeinschaftsstellplätze sind durch 3 Baumpflanzungen der Art/ Sorte Feld- Ahorn (Acer campestre ‘Elsrijk’) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu gliedern. Pro Baum ist eine mindestens 12m² große Baumscheibe vorzusehen.
(3)
Der durchwurzelbare Bodenraum für die Baumpflanzungen darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

8. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Baumpflanzungen sowie die Strauchpflanzungen in der Maßnahmenfläche sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M.-V)

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in Weiß und mit Weiß abgetönten Farben

für untergeordnete Flächen und zusätzlich zulässig:
- Betonverblendsteine
- Holz
- Metall
- Glas

(2)
Für Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

(1)
Die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind als Satteldach und abgewalmtes Satteldach mit einer Neigung von 38° auszubilden. Für die Funktionsgebäude ist eine Dachneigung bis maximal 45° zulässig.
(2)
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:
- Dachziegel und Dachsteine in rot
- Glasoberflächen und Zink für Winkelgründen

1.3 Werbeanlagen

(1)
Im Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist ein Aufsteller mit einer Ansichtfläche von maximal 2,5 m² zulässig.
Die Werbeanlage ist außerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke zur Landesstraße 26 anzuordnen.
(2)
Eigene Hinweisschilder für die Einrichtungen des Plangebietes dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Eingangsbau angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M.-V)

(1)
Für die äußere Einfriedung des Grundstückes sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterbzaune und Hecken zulässig.
(2)
Für Einfriedungen innerhalb des Gebietes sind nur Hecken zulässig.

3. Abfallbehälterplätze
(§ 86 (1) 5. LBauO M.-V)

(1)
Für die Standorte für Abfallsammelbehälter ist an dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort herzurichten und durch Einhausung aus Holz, Beton, Rankgerüste, Pflanzungen o. ä. so abzuschirmen.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 – 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baufeldfreimachung dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Rodung der Gehölzbestände ist außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeitraum 1. Oktober bis 31. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(3)
Während der Hauptfledermauszeiten der Amphibien (September/ Oktober bis März/ April) ist zu Zeiten der Baumaßnahmen das Plangebiet in Richtung des Grünrandes mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern.
(4)
Als CEF- Maßnahme vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich der Maßnahmenfläche als Strauchpflanzung für Gehölzbrüter sowie als Stk- und Kunstnist für Lauf/Höhe mindestens 3 Gehölzgruppen in einer Mindestgröße von 6 m² zu errichten.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch ein 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.
(3)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Kemnitz zu verankern.

HINWEISE

1. Belange des Denkmalschutzes

(1)
Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Ausgrabungen in der Umgebung des Vorhabens belegen Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.
Für bestimmte Teilflächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der Veränderungen durch naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.
(2)
Das jeder Zeit weitere Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Lehmgen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Kalköfen, Holzkonstruktionen, Brunnen, Keramik, Metallgegenstände, Münzen, Skelettteile, Knochen, Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 1998, S. 12) § 5 (2) DSchG gemäß durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche, seit der Anzeigen, der Denkmalschutzbehörde oder zuständige Person, die den Wert des Fundes erkennen, der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 4.271 EFA (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Buskow“ in dem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.
(2)
Die Verpflichtung zur Abbuchung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Kemnitz zu verankern.
Die Abbuchungsbestätigung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Naturwald Buskow“ ist dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen.

3. Belange des gesetzlichen und gemeindlichen Gehölzschutzes sowie des Schutzes von Alleen

(1)
Laubbäume und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 70 cm sind gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Kemnitz geschützt. Weitere sternförmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 30 cm aufweist. Die Baumschutzsatzung beinhaltet zudem die über den gesetzlichen Mindestschutz des § 18 NatSchAG-M gehenden Schutzbereiche.
Bei erforderlich werdenden Baumfällungen ist ein begründeter Ausnahmeantrag vom gemeindlichen Gehölzschutz bei der Gemeinde zu stellen. Der Erlass wird entsprechend § 9 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Kemnitz festgesetzt.
(2)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Bodenniveau) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen ist eine Ausnahme von gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dem Antrag ist ein landschaftspflegerisches Gutachten beizufügen, das Ersatzpflanzungen in Form von Neupflanzungen festsetzt.
(3)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(3)
Im Bestand einer Allee aus Jungbäumen entlang der Landesstraße 26 sind im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet 2 Laubbäume zu entnehmen und zu verpflanzen. Die Bäume sind parallel zur Straße auf dem Grünstreifen, in Höhe der Zufahrt zum Plangebiet, zu verpflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 8,0 m. Zu Straßenmitte ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten.
Die Verpflanzung ist durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Bei einem Abgang der Bäume sind diese durch jeweils 2 Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

4. Arbeiten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Strauchpflanzungen in der Maßnahmenfläche

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosa	Brombeere

Pflanzliste 2: Baumpflanzungen in den Freianlagen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea ‘Briotii’	Rotblühende Kastanie
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia ‘Splendens’	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serrulata	Nelkenkirsche
Pyrus calleryana ‘Chanticleer’	Chinesische Wildbirne
Salix alba	Silberweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kemnitz vom 13.11.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 24.11.2014 bis zum 11.12.2014 erfolgt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 05.09.2016

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 05.09.2016

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.09.2016 durchgeführt worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 05.09.2016

4.
Die Gemeindevertretung Kemnitz hat am 22.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 05.09.2016

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, hat in der Zeit vom 11.11.2015 bis zum 11.12.2015 während folgender Zeiten

montags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und
dienstags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
mittwochs von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und
donnerstags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan möglicherweise unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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,

durch Aushang vom 26.10.2015 bis zum 10.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 05.09.2016

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 05.09.2016

7.
Das katastermäßige Bestand zum 14.06.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagetreuen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dann erfolgte, als die rechtsverbindliche Punkte im Maßstab 1 : 1000 vorhanden waren und können nicht abgestellt werden.

Ovisseboot (Mecklenburg-Vorpommern), den 14.06.16

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 30.06.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.09.2016

Der Bürgermeister

9.
Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 30.06.2016 von der Gemeindevertretung Kemnitz gebilligt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Der ortsübliche Umweltbericht wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Kemnitz vom 30.06.2016 gebilligt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 07.07.2016

Der Bürgermeister

10.
Der Bebauungsplan Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.09.2016

Der Bürgermeister

11.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle bei der der Plan zu jeder Sprechzeit der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 09.09.16 bis zum 24.09.16 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V. vom 13.07.2011 (GVOBl. M.-V. S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.09.16 in Kraft getreten.

Kemnitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 26.07.2016

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
WA — Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I / II — Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
o — offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsflächen		
ö — öffentlich		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) 12, 14	BauGB
Zweckbestimmung:		
A — Abfall		
T — Trafo		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
P — privat		
Bgr — Straßenbegleitgrün		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25	BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20	BauGB
Zweckbestimmung:		
Ekb — Ersatzhabitat für Laubfrösche und Gebüschbrüter		
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, Erhaltungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
Anpflanzen: A — Bäume		
Sonstige Planzeichen		
GST — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB
GFL — Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

21 — Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen	
84 — vorhandene Bäume ohne HN		vorhandene Zäune	
zu beseitigende Bäume mit Nummern der Baumliste		vorhandene Böschung	
Umzusetzende Bäume mit Nummern der Baumliste		Vermaßung in Meter	
vorhandene Schächte Unterflurhydrant		Fundament	
Sichtdreieck			

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3

2 — Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen	
55 — Höhenangaben über HN		vorhandene Zäune	
vorhandene Gebäude mit Angabe von Traufe und Firsthöhen (TH, FH) über HN		Vermaßung in Meter	
$O_{0,670}$ — vorhandene Schächte		Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	
BP — Betonplatten		Verbundpflaster	
RG — Rasengitter		A — Asphalt	
Sichtdreieck		Straßenbeleuchtung	

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Kemnitz
Gemarkung	Kemnitz
Flur	1
Flurstücke	1/21 teilweise (baugrundstück) sowie 8/2, 4/3, 5/14 und 5/30 (Straßen der Landesstraße 26) jeweils teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kemnitz "Betreute Wohnanlage am Wiesengrund" im Ortsteil Kemnitz östlich der Feuerwehr

Satzungsfassung	05-2016	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	10-2015	Hogh	Lange
Vorentwurf	07-2015	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Kemnitz über den Bebauungsplan Nr. 3 „Betreute Wohnanlage am Wiesengrund“
im Ortsteil Kemnitz östlich der Feuerwehr

Planung: UPEG UEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Stadtstraße 16, 17449 Trassenheide
Tel.(038377)2640-0, Fax(038377)26026

UPEG

H/B = 550 / 1730 (0,92m²)

Allplan 2013