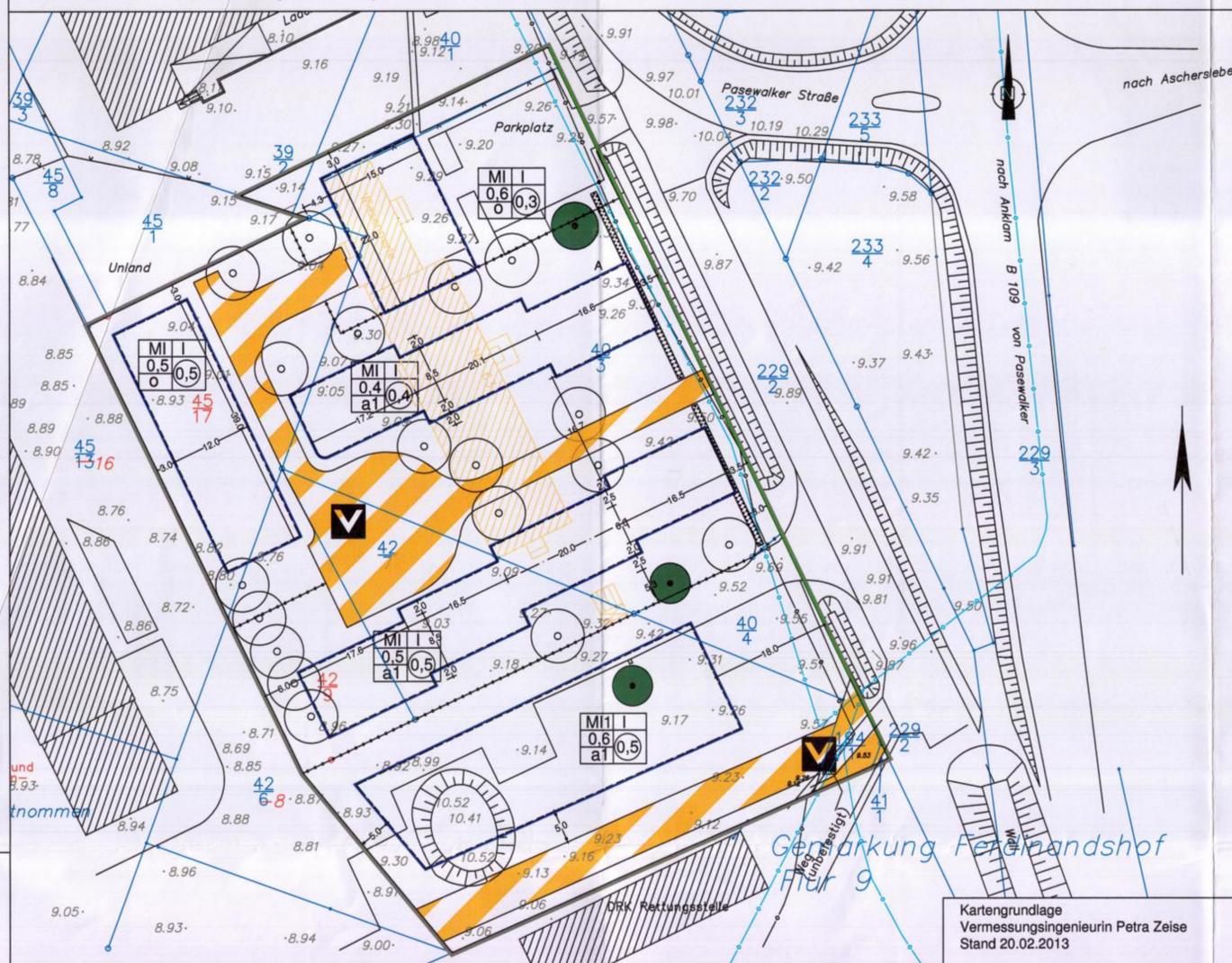


SATZUNG DER GEMEINDE FERDINANDSHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 04/13 "Bebauung Wiesenperle" für das Gebiet westlich der Bundesstraße B 109 und südwestlich der Pasewalker Straße in Ferdinandshof

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
MI	Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
z. B. 0,5	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 BauNVO
z. B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
a1	abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: <input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße	
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Anpflanzen von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes oder der Bauweise innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
gesetzlich geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V

III. Hinweise

Niederspannungskabel der E.DIS AG
Telekommunikationslinien der Telekom

IV. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
abgebrochener ehemaliger Gebäudebestand
vorhandene Geländehöhe
Böschung

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 07.11.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 12 am 18.12.2013 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.02.2014 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 18.03.2014, 19.06.2014 und 26.05.2015 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom 18.12.2013 bis zum 09.01.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern.

Satzung der Gemeinde Ferdinandshof über den Bebauungsplan Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ für das Gebiet westlich der Bundesstraße B 109 und südwestlich der Pasewalker Straße in Ferdinandshof (Gemarkung Ferdinandshof, Flur 9 Flurstücke 39/2 [teilweise], 40/1 [teilweise], 40/3, 40/4, 41/1, 42/7, 42/8 [teilweise], 42/9, 45/17 und 194/1)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO
- 1.1 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im südlichen Baufeld (MI I) sind Wohngebäude unzulässig. Unzulässig sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO
- Abweichende Bauweise a1
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude bis zu 72 m betragen.
- 3. Maßnahme zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen für die Fauna**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 3.1 Als Ersatzlebensstätten für den Verlust der Fledermausquartiere sind 3 Fledermauswandschalen 2FE nach Schwegler und 2 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FHT nach Schwegler an die zukünftige Schallschutzwand anzubringen. Die Fledermaus-Universal-Sommerquartiere nach Schwegler integrieren verschiedene Quartierkammern mit unterschiedlichen räumlichen und klimatischen Eigenschaften und sind somit für verschiedene Fledermausarten und Quartiersfunktionen sehr gut geeignet. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person abzustimmen und zu dokumentieren.
- 3.2 Der Verlust des Nistplatzes ist durch Nistkästen im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Für den Ersatz werden 2 Mauersegler-Nistkastenfamilie Typ Nr. 17 nach Schwegler oder vergleichbare künstliche Niststätten an die Schallschutzwand installiert. Diese Kästen werden auch von Sperlingen angenommen und sind daher auch für diese Vogelart sehr gut geeignet. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person abzustimmen und zu dokumentieren.
- 3.3 Zur Kompensation des Eingriffes in das potenzielle Bruthabitat avifaunistischer Arten sind vier Schwarzkiefern zu pflanzen.
- 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 4 m zu errichten. Den Höhenbezug stellt die Fahrbahn der Pasewalker Straße dar.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Schwarzkiefer (Pinus nigra), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur) oder Gemeine Birke (Betula pendula) als Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen.

- II. Hinweise**
- 1) Bodendenkmale**
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.
- 2) Immissionsschutz**
Zum Schutz vor Lärm darf der Parkplatz im Nordosten des Geltungsbereichs nur zwischen 8:00 und 22:00 Uhr genutzt werden.
- 3) Vermeidungsmaßnahme**
Fällungen im gesamten Plangebiet sind erst im Winter unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
- 4) Ersatzpflanzung**
Ist bei der Bebauung des südlichen Baufeldes (Gewerbbestandort) die Rodung der geschützten Lärche erforderlich, ist auf dem Grundstück Ersatz zu pflanzen.
- 5) Monitoring**
Das Monitoring ist durch einen Fachmann abzusichern. Die Fertigstellung der Ersatzmaßnahmen (3 Fledermauswandschalen, 2 Universal-Sommerquartiere und 2 Mauersegler-Nistkastenfamilie) ist zu dokumentieren. Jeweils bis zum 10.10. der nachfolgend genannten Jahre ist die Überwachung, Dokumentation und Meldung der Funktionalität an die UNB durch einen Fachmann sicherzustellen (1. Fertigstellung, 2. Monitoring 2017, 3. Monitoring 2021).

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 08.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2014. Die benachbarten Gemeinden, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 11.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.06.2014 bis zum 21.07.2014 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.06.2014 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 06 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand Januar 2015 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof am 26.03.2015 gebilligt und erneut zur Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Januar 2015 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 30.04.2015 bis zum 01.06.2015 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.04.2015 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 04 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2015. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 26.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof hat in ihrer Sitzung am 25.06.2015 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.06.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ferdinandshof als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2015 gebilligt.

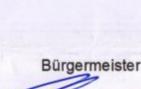
Ferdinandshof, den 26.06.2015


Bürgermeister

Ferdinandshof, den 30. Juni 2015

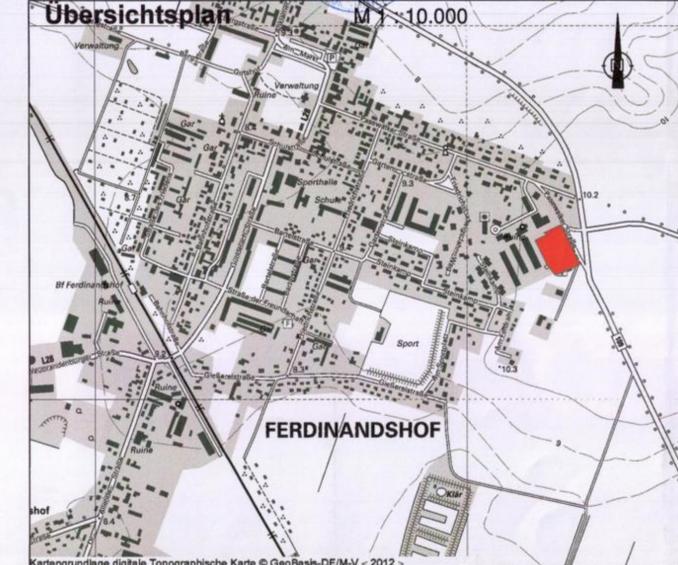

Bürgermeister

Ferdinandshof, den 13.07.2015


Bürgermeister

Ferdinandshof, den 16.07.2015


Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 04/13 "Bebauung Wiesenperle" der Gemeinde Ferdinandshof
Stand: Juni 2015