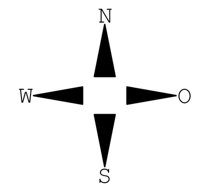
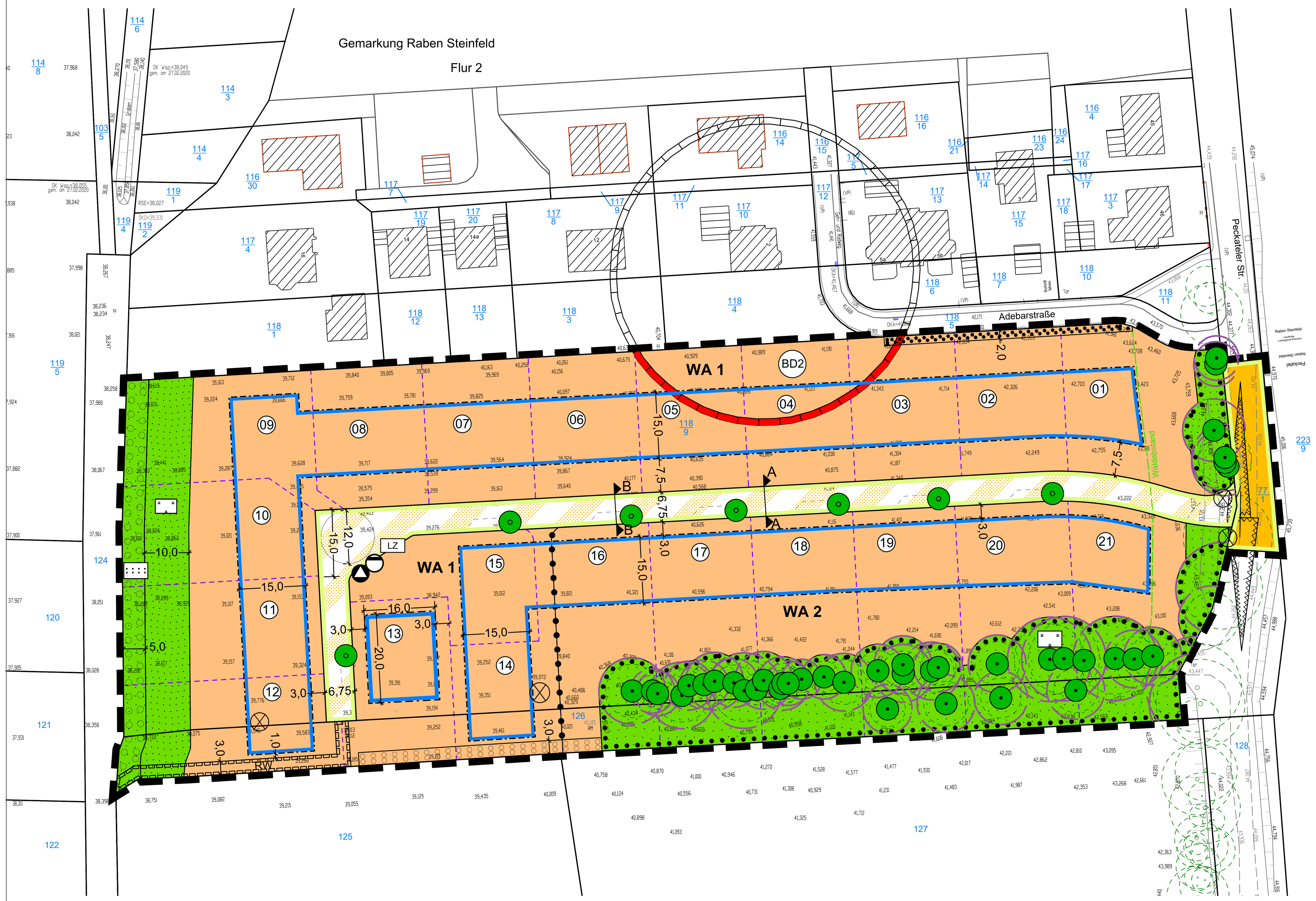
SATZUNG DER GEMEINDE RABEN STEINFELD
über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnbebauung Unterdorf Süd"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750





Nutzungsschablonen

WA 1	o
GRZ 0,4	FH_{min} 5,5
SD, KWD: DN 30°- 48°	FH_{max} 9,0
PD: DN 10°- 20°	E (Dreieck)

WA 2	o
GRZ 0,4	FH_{min} 5,5
SD, KWD: DN 30°- 48°	FH_{max} 9,0
PD: DN 10°- 20°	ED (Dreieck)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Raben Steinfeld vom …………… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung Unterdorf Süd", umfassend die Flurstücke 77/1 (teilw.), 118/9 und 126 der Flur 2, Gemarkung Raben Steinfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 17 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 1, 4, 13a und 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) ist die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Für das Baugebiet wird eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,3 m über dem Bezugspunkt (s. Pkt. 1.5) festgelegt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem aufstrebenden Mauerwerk.

1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) ist eine Mindestfirsthöhe von 5,50 einzuhalten. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

1.5 Für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

1.6 Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 1,0 m ausgeglichen werden, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,3 m zulässig. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. (§ 9 Abs. 3 i. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m². Maximal 3 Baugrundstücke dürfen die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße um höchstens 100 m² unterschreiten.

2.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke bei der Errichtung von Einzelhäusern 700 m² und bei der Errichtung von Doppelhaushälften 500 m²:

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Wohngebäude höchstens eine Dauerwohnung zulässig.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Baugebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Dies gilt auch für technische Anlagen der Wärme- oder Kältegewinnung. Bei Eckgrundstücken und zurückgesetzten Grundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes an die zugehörige Erschließungsstraße befindet.

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO für Kleintierhaltungen unzulässig. Dies gilt auch für Hundezwinger und Hühnerhaltungen.

4.3 Auf den privaten Baugrundstücken sind je Wohneinheit zwei Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken als überdachte oder nicht überdachte Pkw-Stellplatz herzustellen. Carports werden als Pkw-Stellplätze definiert. Zulässig ist auch der Anbau einer weiteren Nebenanlage (z.B. Schuppen) an den Carport.

4.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von jeweils 5 m je Baugrundstück zulässig.

4.5 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) darf die Summe aller hochbaulichen Nebenanlagen je Baugrundstück eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten. Die Anbauten an die Carports gelten als Nebenanlage und sind daher bei der Berechnung der Gesamtfläche aller hochbaulichen Nebenanlagen mitzurechnen.

4.6 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des entsprechenden Planzeichens ist eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 96 m³ zu errichten.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)

7.1 An den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten, Flur 2, Flurstück 118/9, Gemarkung Raben Steinfeld, sind straßenbegleitend mindestens sieben Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze der Qualität 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Die Baumpflanzungen sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung „Schutzgrün" entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine mindestens 5 m breite, zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

7.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" und „Schutzgrün" sind die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und flächenhafte Versiegelungen unzulässig.

7.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Bäume dauerhaft zu erhalten und von Versiegelungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

7.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke in einer Breite von 3,0 m gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhalft zu erhalten. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,0-1,5 m durchzuführen.

7.6 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind die Vorgartenbereiche, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Vorgärten durch die Anlage von sogenannten Kiesgärten (Schottergärten).

7.7 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

7.8 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen (s. Punkt 6.5) sind, soweit nicht anders festgelegt, folgende Arten zu verwenden:
Pflanzliste: Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Knackweide (*Salix fragilis*), Grau-Weide (*Salix cinera*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*)

7.9 Alle Gehölzanpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Bei Bedarf sind alle Bäume zu bewässern, die Verankerung und die Schutzeinrichtung sind, wenn notwendig, in Stand zu setzen.

7.10 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen, insbesondere Gehölze sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.11 Während der Baumaßnahmen sind die Bestandsgehölze unter Einhaltung der Maßgaben der DIN 18920 und RAS-LP04 fachgerecht zu schützen.

7.12 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

8. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren zu verhindern, sind der Beginn der Erschließungsarbeiten, die Gehölzrodungen und die Entfernung der Vegetationsdecke, im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG). Für Gehölzfällungen ist eine vorherige Besatzkontrolle durch geschultes Fachpersonal mit ca. zweiwöchigem Vorlauf durchzuführen. Die zweite Kontrolle erfolgt kurz vor Beginn der Fällarbeiten. Die Erfassungsmethode muss je nach Witterung einen angemessenen Zeitraum umfassen und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten bei Fällung der Bäume mehrjährige Nester oder Fledermausquartiere festgestellt werden, sind entsprechende Ersatzhabitate mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen / Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche bzw. sind Unterbrechung der Bauarbeiten über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit (01. April-31. Juli) unzulässig.

8.3 Zur Aufrechterhaltung von Bruthabitaten für Bodenbrüter sind die Bereiche außerhalb der Baumstandort am südlichen Plangebietsrand im Bereich der festgesetzten Grünfläche Schutzgrün als Ruderalstandorte zu entwickeln. Die Flächen dürfen maximal einmal jährlich im Herbst/Winterzeitraum (Oktober bis Februar) gemäht werden.

8.4 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäuse) ist die Bautätigkeit auf die Tageszeit zu beschränken. Bauarbeiten zur Nachtzeit (22-6 Uhr) sind unzulässig.

8.5 Um baubedingte Tötungen der Artengruppe Amphibien auszuschließen, ist die westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren. Die Maßnahme ist nach Abwandern der Tiere in deren Laichgewässer zu realisieren, um ein erneutes Einwandern in das Baugebiet nach der Laichzeit zu verhindern. Die Maßnahme ist witterungsabhängig im Zeitraum März bis zur Herbstwanderung (Oktober) aufrechtzuerhalten.

8.6 Während der Baumfällungen ist zu kontrollieren, ob die gefällten Gehölze einen genügend großen Mulmanteil mit geeigneter Feuchte und Konsistenz aufweisen, um Lebensstätte für geschützte Käferarten zu sein. Zudem ist zu kontrollieren, ob die zu fällenden Bäume bereits von den oben genannten Käferarten besiedelt sind. Tritt eines der beiden Fälle ein, sind die Baumstämme im direkten Umfeld der verbleibenden Eichen abzulegen.

8.7 Bei den Baumaßnahmen ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

8.8 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o.ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind Dächer als Pultdächer, Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Errichtung von Pultdächern ist nur in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig, wobei das Staffelgeschoss auf der ausgebildeten Dachfirstseite mindestens einen Rücksprung von 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss aufweisen muss. Für die Ausbildung der Hauptdachflächen als Pultdächer sind Dachneigungen von 10° bis 20° zulässig. Bei den übrigen Dachformen sind Dachneigungen von 30° bis 48° zulässig. Die Dachneigungen von Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen (Gauben) können abweichen. Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze zulässig. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenso zulässig.

9.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) auf allen Dachflächen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Hauptgebäudes sowie des Nebengebäudes / der Nebenanlage integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

9.3 Bei der Gestaltung der Außenwände in den Baugebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen zulässig. Die Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung darf auf maximal 30 % der Gesamtfassadenfläche erfolgen. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Zulässig ist auch die Kombination von geputzten Flächen mit Verblendmauerwerk. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig.

9.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

9.5 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind alle Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer geschlossenen oder begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.

9.6 In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen jeglicher Art der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

9.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

9.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

9.9 Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig und dürfen ausschließlich in Richtung Boden abstrahlen.

9.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Crivitzer Amtsboten" vom 25.03.2022 und auf der Internetseite des Amtes Crivitz.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 06.02.2023 bis zum 07.03.2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung des Amtes Crivitz sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 29.11.2022 beteiligt worden.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am ……………… den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ………………. über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ……………. bis zum …………… während der Dienstzeiten im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung des Amtes Crivitz sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am …………… durch Veröffentlichung im „Crivitzer Amtsboten" sowie auf der Internetseite des Amtes Crivitz bekannt gemacht worden.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am …………… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ………… vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

………………, den (Siegel)
Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …………… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde am …………… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ……………… gebilligt.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Raben Steinfeld über den Bebauungsplan Nr. 8 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am …………… durch Veröffentlichung im „Crivitzer Amtsboten" und auf der Internetseite des Amtes Crivitz bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Raben Steinfeld, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- FH_{min} — Firsthöhe in m als Mindestmaß
- FH_{max} — Firsthöhe in m als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN — Dachneigung
- SD, KWD, PD — Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Schutzgrün, privat
- Hausgarten, privat

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Abfallentsorgung am Tag der Abholung
- Fläche für die Abwasserentsorgung - Pumpwerk
- LZ — Löschwasserzisterne

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- RW — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Zweckverbandes Schweriner Umland, Trasse für die Regenwasserableitung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
- vorhanden bauliche Anlagen aus Luftbild, Darstellung unverbindlich
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 126 — Flurstücksnummern
- 5,0 — Bemaßung in m
- 01 — Nummerierung geplanter Baugrundstücke
- Kronendurchmesser / Kronentraufe
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)
- Baum künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche
- Straßenquerschnitt

3. Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

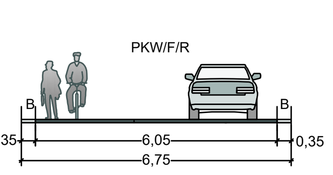
- BD2 — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal Kategorie 2

Empfohlene Straßenquerschnitte

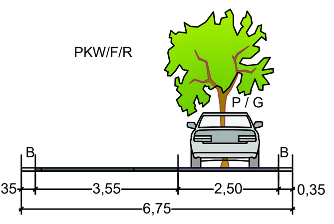
Angaben in m

PKW= Personenkraftwagen
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G= Grün

Schnitt A - A



Schnitt B - B



1. Externe Kompensationsmaßnahme „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese" in der Gemeinde Dechow, Flurstück 165, Flur 1, Gemarkung Lankow

Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2022.

Hinweise

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 ein Bodendenkmal. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Für Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis / Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Werden bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtwirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind geschützte Einzelbäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Zur Fällung geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmegenehmigung (§18 Abs 3 NatSchAG M-V) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 43.824 Eingriffsflächenäquivalenten wird durch Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die „Anlage von freiwachsenden Gebüschen und Hecken" mit 220 Kompensationsflächenäquivalenten. Die externe Kompensationsmaßnahmen „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese" mit 47.438 Kompensationsflächenäquivalenten erfolgt in der Gemeinde Dechow, Flurstück 165, Flur 1, Gemarkung Lankow. Die Sicherung erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung sowie durch Eintrag einer Dienstbarkeit ins Grundbuch.

Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Die öffentliche Außenbeleuchtung sollte innerhalb von 2 Stunden nach Sonnenuntergang ausgeschaltet werden (bürgerliche Dämmerung). Insbesondere während der Fortpflanzungs- und Migrationszeit der Fledermäuse sowie im Aktionsraum von Wochenstuben. Des Weiteren sollte die Beleuchtungsstärke der Außenbeleuchtung so niedrig wie möglich sein, also nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „geschwindigkeitsreduzierter Bereich" sind öffentliche Pkw-Stellplätze ausschließlich im südlichen Bereich des Verkehrsraumes herzustellen.

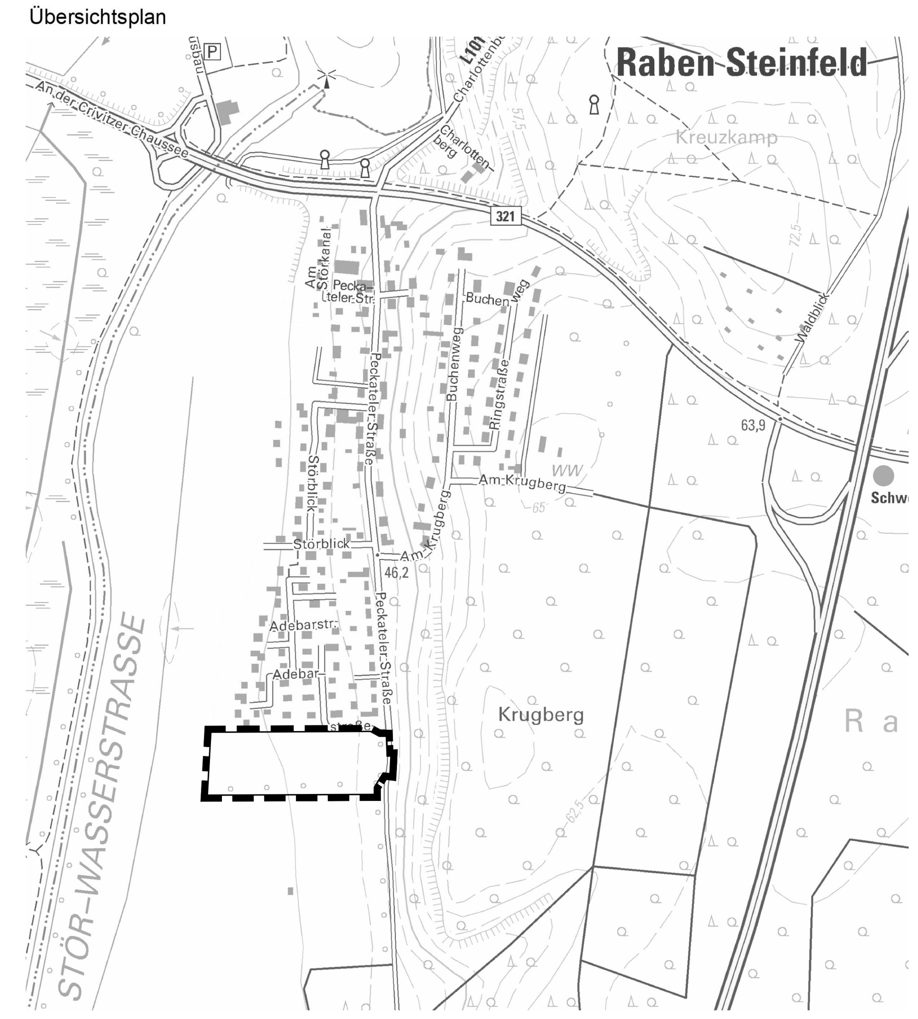
Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung des Amtes Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; digitale Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Raben Steinfeld; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lübcke, Schwerin, Stand 03.2020; Flächennutzungsplan der Gemeinde Raben Steinfeld; eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE RABEN STEINFELD

über den Bebauungsplan Nr. 8
„Wohnbebauung Unterdorf Süd"

gelegen am südlichen Ortsrand des Unterdorfes Raben Steinfeld, umfassend die Flurstücke 118/9, 126 und 77/1 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Raben Steinfeld

ENTWURF

Bearbeitungsstand 02.01.2024