

Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über den Bebauungsplan Nr. 22 "Feldweg in Barner Stück" nach § 13b BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **20.03.2019**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis und im Internet <https://www.luetzow-luebtorf.de>.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am **17.06.2019** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ Gemeinde Klein Trebbow nach § 13b BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche auszulegen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ Gemeinde Klein Trebbow nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **01.09.2020** bis einschließlich **01.10.2020** im Amt Lützw-Lübtorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützw, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebtorf.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ Gemeinde Klein Trebbow nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 - Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ Gemeinde Klein Trebbow nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 - Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer bauliche Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebtorf.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Klein Trebbow,
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Klein Trebbow,
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Klein Trebbow,
Siegelabdruck öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Klein Trebbow,
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Klein Trebbow,
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Lützbow über den Bebauungsplan Nr. 22 „Feldweg in Barner Stück“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

▲ nur Einzelhäuser zulässig

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

Ö/P öffentliche/private Verkehrsflächen

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

3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Sträucher

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

Erhaltung

Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen

Bäume

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet (LSG) LSG 138b Schweriner Außensee

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Rodung von Bäumen

Antrag auf Herauslösung aus dem LSG

neue Grenze LSG

abzureißende Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

WA Gebietscharakter

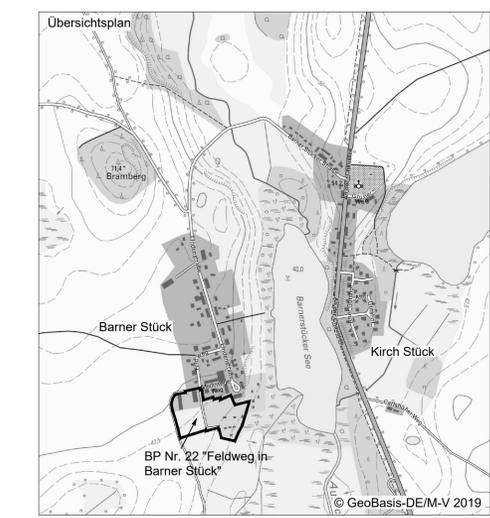
0,3 nur Einzelhäuser zulässig

I offene Bauweise

▲ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Rechtskraft:	
Entfassung:	
Entwurf:	Mai 2020
Planungsstand	Datum:
Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über den Bebauungsplan Nr. 22 "Feldweg in Barner Stück" nach § 13b BauGB	
Kartgrundlage: Automatische Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Barner Stück, Flur 1, Luftbild GAIA-MVV	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung Gemarkung Barner Stück Telefon: 0385 8877220 E-Mail: g.schwarz@luebtorf.de
Maßstab: 1 : 1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orst Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung Gemarkung Barner Stück Telefon: 0385 8877220 E-Mail: f.orst@luebtorf.de



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften und
 - Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
 - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen ausgeschlossen.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 entlang des Feldweges (Haupterschließung) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straße keine Garagen, Carports und Nebengebäude zulässig.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA 3 Garagen und Carports ausgeschlossen.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports erst ab einem Abstand von 5 m von der Straßengrenzungslinie zulässig.
- Grundstücksgröße**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind im WA 1 und WA 2 nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m² zulässig.
- Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V**
 - Dächer der Hauptgebäude müssen eine Mindestdachneigung von 15° haben. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig.
 - Die Eindeckungen von Dächern sind nur in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig. Flachdächer müssen als Gründach ausgebildet werden
 - Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
 - Pro Grundstück sind im WA 1 und WA 2 mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - Es sind straßenseitig nur Hecken und Zäune als Einfriedungen zulässig, die max. 1,20 m hoch sein dürfen.
 - In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird auf einer Länge von mindestens 2,00 m eine max. Höhe von 80 cm für Hecken und Zäune festgelegt.
 - Ausgenommen von den Festsetzungen nach 3.1 und 3.2 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sowie sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker).
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig
- Anlagen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**
 - In der Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume (Grünfläche 1) sind zur Minderung des Verlustes von Gartenflächen des ehemaligen Schlossgartens mind. 17 Stk. Hochstammstreubst 2x.v in der Qualität 10-12 cm zu pflanzen. Die Fläche ist als Wiesenfläche aus dem Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Einordnung von Spielgeräten der Altersgruppe bis 10 (12) Jahre ist zulässig. Grundstückszufahrten sind unzulässig.
 - In der Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume (Grünfläche 2) sind 15 Stk. einheimische Weiden in der Qualität Hst. 3 x.v. STU 16-18 cm als Ersatzpflanzung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflegeziel ist ein Kopfbaum. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und als einschüriges Grünland zu erhalten. Grundstückszufahrten sind unzulässig.
 - In der Fläche mit Erhaltungsgebot (Grünfläche 3) ist die die Hainbuchenhecken im Bestand zu erhalten. Zur Pflege ist die Hainbuchenhecke regelmäßig zu schneiden. Die Fläche darf weder umgebrochen noch bepflanzt werden.
 - In der Fläche mit Erhaltungsgebot (Grünfläche 4) ist der seit Jahren ungenutzte Gartenbereich im Bestand zu erhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.
- Anlagen und Maßnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**

Auf wenigstens einer Dachfläche der Hauptgebäude hat die Belegung mit Photovoltaikanlagen mit mindestens 30% der Dachfläche zu erfolgen.

- Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
 - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.g. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
 - Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
 - Versickerungsfähige Flächenbeläge ermöglichen den Austausch von Luft und Wasser. Damit ist auch unter befestigten Flächen ein eingeschränktes Bodenleben möglich und Bodenfunktionen werden teilweise erfüllt. Versickerungsfähige Flächenbefestigungen mit einem Abflussbeiwert von $k < 0,5 \mu\text{m/s}$ sollen angestrebt werden. Bei "Volversiegelung" (Abflussbeiwert $< 0,8 \mu\text{m/s}$) von höchstens 50 m² aus funktional-gestalterischen Gründen und seitlicher Versickerung kann noch insgesamt von ausreichender Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Damit die Versickerungsfähigkeit mit der Zeit nicht deutlich abnimmt, sollten Fugen z.B. mit Splitt verfüllt werden. Auch kann biologische Aktivität hilfreich sein. (Daher sollten Bewuchs und Tiere in gewissem Umfang geduldet werden.)
 - Bäume dürfen auch im Traubereich (Wurzelbereich Kronentraufe + 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
 - Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
 - Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
 - Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, inkeimfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum SPA sind nicht zulässig.

- ### Artenschutzrechtliche Hinweise
- Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
 - Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Erhaltungsfläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stielte Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
 - Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.