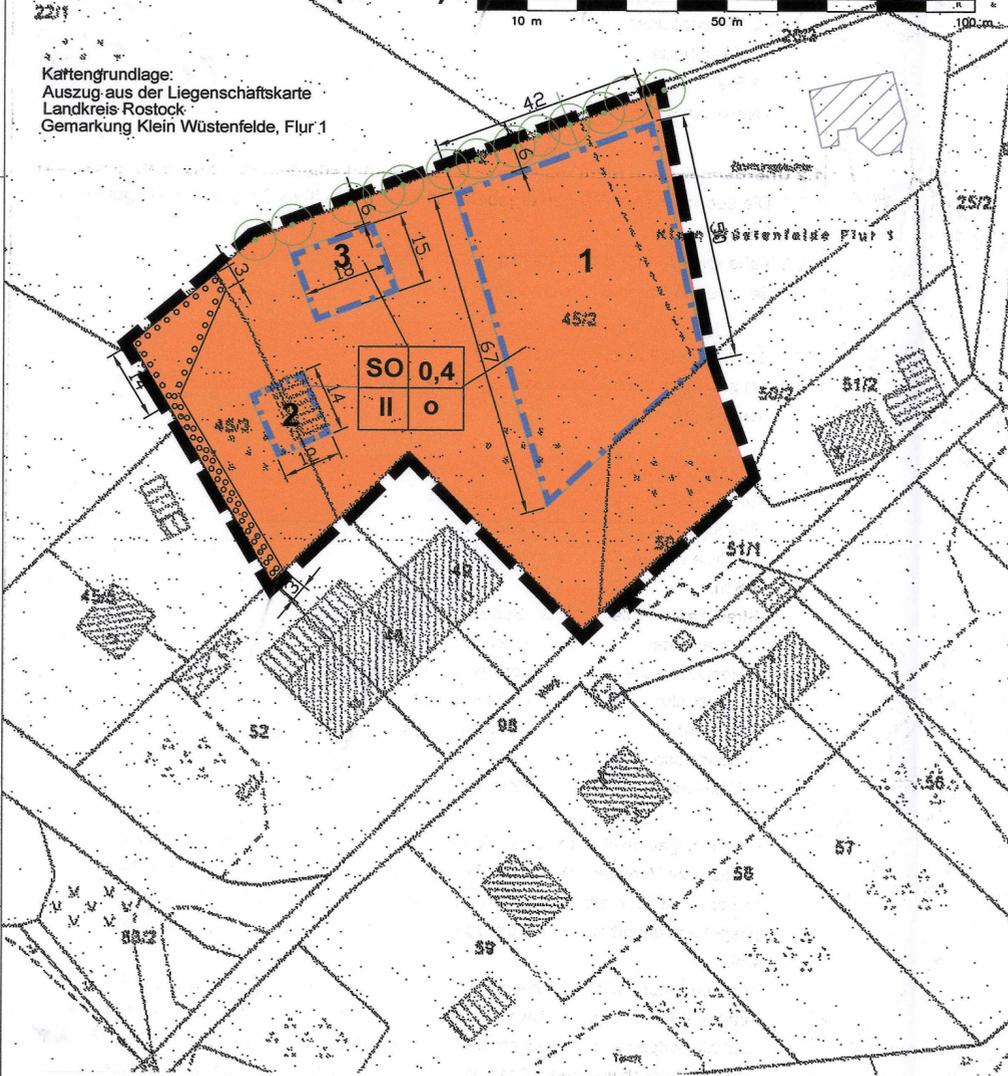


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Jördenstorf Landkreis Rostock

"Peenehof Köppen" Klein Wüstenfelde

Aufgrund des § 12 (i. V. m. § 13 (a)) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Jördenstorf "Peenehof Köppen", Klein Wüstenfelde, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

PLANZEICHNUNG (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet "Peenehof Köppen"
 Flächen für geplante Gebäude
 1 3 Ferienhäuser
 2 1 Wohnhaus
 3 1 Stall



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



offene Bauweise



Ein-/Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 11 BauNVO

§ 16, ff BauNVO

§ 16 ff BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

§ 22 Abs.1 u. 2 BauNVO

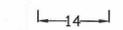


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB



Maßangabe in Meter

Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung

Maximale Geschossigkeit

Maximale Grundflächenzahl

offene Bauweise

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB



nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

Übersichtsskizze Peenehof mit gekennzeichnetem Geltungsbereich



TEXT - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet "Peenehof Köppen" (SO) nach § 11 BauNVO sind nur zulässig:

- 3 Ferienhäuser,
- 1 Wohnhaus
- 1 Stall
- Nebenanlagen

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Die überbaubaren Flächen ergeben sich durch die mittels Baugrenzen festgelegten Baufelder.

1.2.2 Nebenanlagen für das Baufeld 1, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet wird nach § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

2. Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind auf der umgrenzten Fläche Bäume und Sträucher aus standortgerechten Laubgehölzen/-sträuchern zu pflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 1,0 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,5 m.

Straucharten (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 70-90 cm)

- | | |
|-----------------|--------------------|
| - Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Weinrose | Rosa rubiginosa |

2.2 Die Pflanzgebote sind im auf die Fertigstellung der baulichen Anlage folgendem Herbst vom Vorhabenträger auszuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

3. Hinweis:

Vor dem Abbruch ist der Schuppen durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Tierarten (hier insbesondere Fledermäuse und Kleinvögel) zu untersuchen. Bei Nachweis derartiger Lebensstätten darf ein Abriss erst nach vorheriger Abstimmung mit bzw. nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Antrages des Vorhabenträgers vom 17.09.2015 und Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2015

Teterow, 09.12.2015



2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Teterow, 30.03.2016



3. Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 07.04.2016 bis 12.05.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz am 26. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, 13.05.2016



4. Die Gemeindevertretung hat am 14.07.2016 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am 14.07.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 als Satzung beschlossen.

Teterow, 18.07.2016



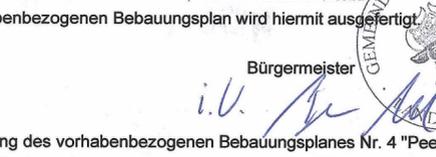
5. Der katastermäßige Bestand am 21.11.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:2000 vorliegen. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, 21.11.2016



6. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.08.2016 Az: 61-MAS erteilt. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Jördenstorf, 29.08.2016



7. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Peenehof Köppen" Klein Wüstenfelde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) hingewiesen worden.

Teterow, 13.09.2016



Projekt: GEMEINDE JÖRDENSTORF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Peenehof Köppen" Klein Wüstenfelde

Auftraggeber: Eiko Köppen, Klein Wüstenfelde Nr. 9a, 17168 Jördenstorf im Einvernehmen mit der Gemeinde Jördenstorf vertreten durch das Amt Mecklenburgische Schweiz, Von-Pentz-Alle 7 17166 Teterow

Plan: Satzung vom Juli 2016

N:\2015B105\dwg\Satzung.dwg

Dipl. Ing. (FH) E. Massmann

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

Phase: LP 3

Datum: 06/2016

Maßstab: 1:1.000 bzw. gem. Maßstabsleiste