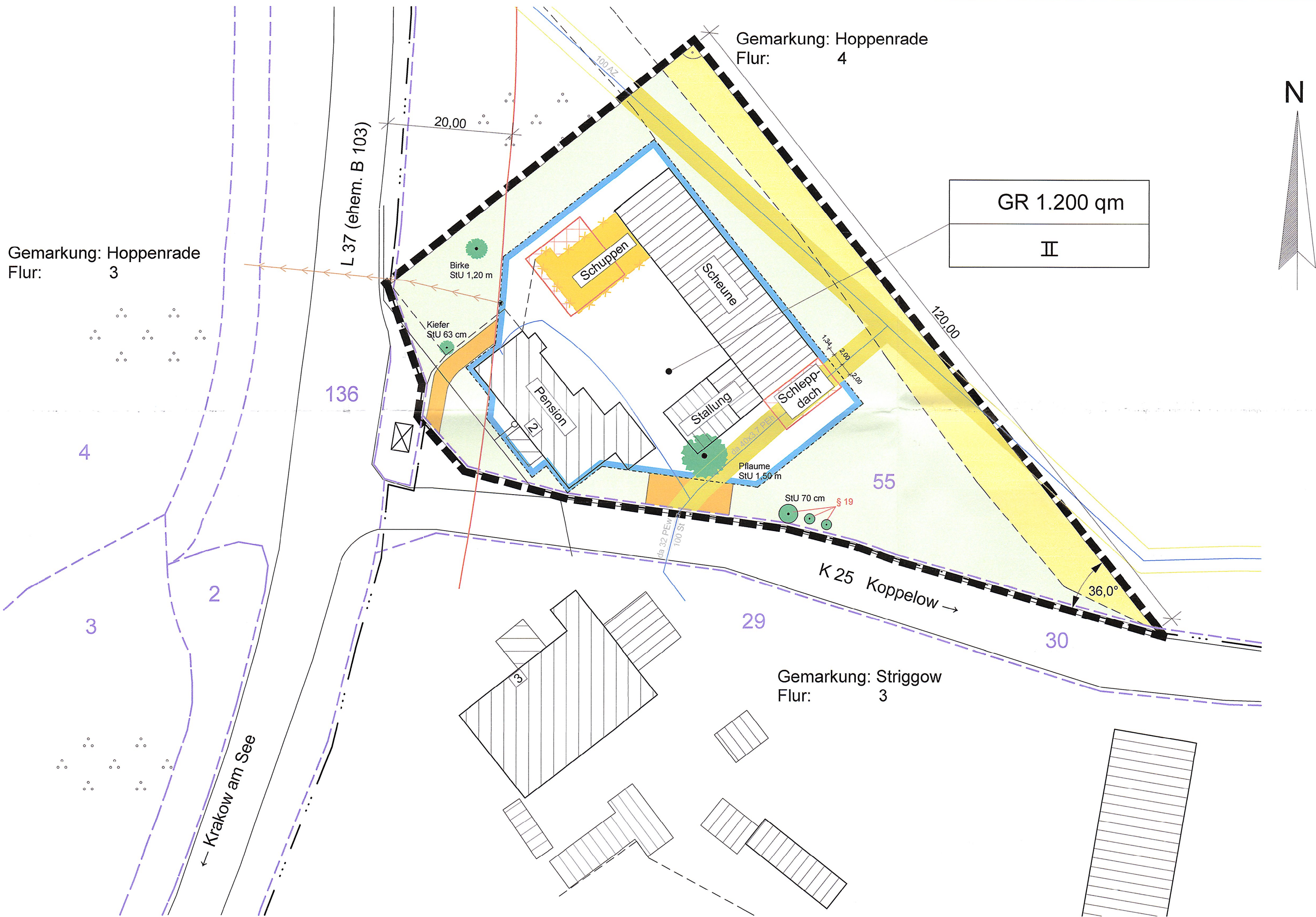


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnhaus und Pension Kölln"

Plangebietsgröße: 4.918 qm

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen		Nachrichtliche Übernahme	
Nutzungsschablone			
GR 1.200 qm	zulässige Grundfläche	Erhaltung von Bäumen	Flurstücksgrenzen
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 19 Geschützte einseitige Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V	Flurgrenze
Baugrenze		Baum ohne Erhaltungsbindung	Gemarkungsgrenze
Grünflächen		Grenze des 20 m Anbauverbotsstreifens an der Bundesstr. B 103	Flurstücksbezeichnung
Flächen für die Landwirtschaft		z. B.: 41	Abriss
Straßenverkehrsfläche			bauliche Anlage, geplant
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung			Bestandsgebäude
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes			TVW-Leitung
			SW-Leitung
			Telekom

Satzung

der Gemeinde Hoppenrade über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnhaus und Pension Kölln"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnhaus und Pension Kölln", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Hoppenrade, den 12.11.2017

Die Bürgermeisterin

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Gaststätte mit Pension
 - Landwirtschaftliche Gebäude
 - Stellplätze, Carports und Garagen
 - Zur Hauptnutzung zugehörige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen GR auf 1.200 qm bestimmt.
(§ 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 3 BauNVO)
- Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Fledermäusen**
Vor Beginn von Bau- oder Abrucharbeiten ist eine gutachterliche Kontrolle am betroffenen Gebäude auf Besiedlung von Fledermäusen durchzuführen. Mit der Durchführung der Besiedlungskontrolle ist eine fachlich kompetente Person oder Einrichtung zu beauftragen. Der Auftrag zur gutachterlichen Kontrolle ist so zu vergeben, dass sie rechtzeitig vor Ausführung der geplanten Umbau- / Erweiterungsarbeiten durchgeführt wird und für die eventuell erforderlichen Maßnahmen ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung steht.
 - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln**
Sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den Bau- und Abruchvorhaben werden auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März beschränkt. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Unterbrechungen länger als 7 Tage sind auszuschließen. Ansonsten ist die Baustelle auf Vorkommen von Brutstätten gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von der Bauzeitregelung gestatten, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Verbotstatbestände eintreten können, d.h. keine Brutstätten/Reviere am Baustandort und im Wirkbereich vorhanden sind oder sonstige Störungen auftreten können.
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Wohnhaus und Pension Kölln" erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, welche im Folgenden aufgeführt werden:
Einzelgehölze:
Für die Erweiterung der Gebäude für die Landwirtschaft und für die Erweiterung oder Neuerrichtung von Stellflächen und überdachten Stellflächen (Carports) ist je angefangene 50 m² zusätzlich überbaute Grundfläche ein Baum mit Hochstamm 16/18 3 x v. in der Artenauswahl Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur) oder Silber-Weide (Salix alba) auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ können auch je angefangene 50 m² überbaute Grundfläche zwei Obstgehölze mit Hochstamm 10/12 3 x v. gepflanzt werden.
Allgemeine Festsetzungen zu Pflanzungen:
Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Gehölzen gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind Pflanzungen mit reichlichen Wassergraben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzungen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
Zeitplan zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen:
Die oben beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt.
- Niederschlagswasser**
darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LVaG)
- Artenschutz**
Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen sind vor Durchführung der Abrucharbeiten die abzubrechenden Gebäudeteile einer gutachtlichen Kontrolle auf Besiedlung von Fledermäusen zu unterziehen. Mit der Durchführung der Besiedlungskontrolle ist eine fachlich kompetente Person oder Einrichtung (z.B. Gutachter, Ingenieurbüro) zu beauftragen. Der Auftrag zur gutachtlichen Kontrolle ist so zu vergeben, dass sie rechtzeitig vor Ausführung der geplanten Abruch- und Bauarbeiten durchgeführt wird und für die eventuell erforderlichen Maßnahmen ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung steht.
Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln sind sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den geplanten Abruch- und Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März zu beschränken. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Tage) sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachtlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfungen sind der zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.
Entsprechende Regelungen sind in den Bauverträgen zu fixieren.

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.1993 (GVBl. S. 975) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppenrade hat in ihrer Sitzung am 07.10.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 07.11.2015 erfolgt.
- Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme und Angaben hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im "Krakower Seen-Kurier" am 07.11.2015.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die in den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in den Planentwurf übernommen, welcher mit Beschlussfassung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung am 24.02.2016 von der Gemeindevertretung Hoppenrade gebilligt wurde.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 14.03. bis zum 15.04.2016 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.03.2016 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Eine erneute öffentliche Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich zum 22.02.2017 zur Heilung einer Verfahrensfehler durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.01.2017 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden keine Anregungen vorgetragen.

Hoppenrade, den 10.11.17

Die Bürgermeisterin

Güstrow, den 11.11.17

Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

Hoppenrade, den 10.11.17

Die Bürgermeisterin

Hoppenrade, den 12.02.2018

Die Bürgermeisterin

Hoppenrade, den 10.11.17

Die Bürgermeisterin

Hoppenrade, den 26.02.2018

Die Bürgermeisterin

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geister
Kirchenstraße 11
18 292 Krakow am See
Tel. 03 84 57/51 44
15.01.2016

Die Verfahrensvermerke sind am 24.04.2017 ergänzt und geändert worden.

Gemeinde Hoppenrade

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnhaus und Pension Kölln"