

Amtliche Bekanntmachung

der Beschlussfassung der Gemeinde Neu Kaliß zum Bebauungsplanes Nr. 7 “Wohngebiet an der Kirche“ über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Mitteilung über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB - Planverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung Neu Kaliß hat der öffentlichen Sitzung am 26.05.2021 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen abgewogen und den auf dieser Basis überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 “Wohngebiet an der Kirche“ mit Planteil A und B sowie der Begründung wurde gebilligt und für die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange freigegeben. Das Planverfahren wird nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan trifft die klassische Innenentwicklung (Nachverdichtung von Flächen) zu. Die Planung unterliegt damit keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung. Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neu Kaliß, Bereich an der Kirche, Gemarkung Neu Kaliß, Flur 2, Flurstücke 319, 321, 322, 323 und 324.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Die Gemeinde Neu Kaliß hat dazu am 21.09.20 den Grundsatzbeschluss Nr. 37/20 gefasst, eine zusammenhängende Fläche zwischen Kirchstraße und dem Alten Postweg, welche derzeit nicht beplant und nicht erschlossen ist, aber grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet erscheint, neu zu beplanen. Die zentrale Lage und die umliegende Erschließung ermöglichen hier eine Verdichtung der Bebauung. Ein Investor übernimmt die Kosten für Planung, Erschließung und notwendigen Ausgleich, so dass der Gemeinde keine eigenen finanziellen Aufwendungen entstehen. Die landesplanerische Stellungnahme zur raumordnerischen Einfügung liegt positiv vor. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 15.2. bis 19.3.21 erfolgt.

Der Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 7 “Wohngebiet an der Kirche“ mit Planteil A und B sowie der Begründung liegt in der Zeit vom

14.06.2021 bis zum 19.07.2021

im Amt Dömitz-Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, Raum 3 zur allgemeinen Information für die Öffentlichkeit während der Dienststunden:

Montag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr;
Dienstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr;
	13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr;
	13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und kann erläutert werden. Sofern es zu dem Zeitpunkt noch Corona-bedingte Einschränkungen der Zugänglichkeit gibt wird um vorherige telefonische Terminvereinbarung gebeten. Die Schutzmaßnahmen im Amt sind zu beachten.

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Vorentwurf des B-Planverfahrens Nr. 7 “Wohngebiet an der Kirche“ in Neu Kaliß sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> veröffentlicht und online einsehbar.

Jedermann kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift während der Auslegungsfrist abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das B-Planverfahren 7 „Wohngebiet an der Kirche“ in Neu Kaliß nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Neu Kaliß deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens nicht von Bedeutung ist.

Neu Kaliß, den 01.06.2021

Thees
Bürgermeister

Siegel

Übersichtspläne Geltungsbereich BP7 Neu Kaliß „Wohngebiet an der Kirche“



TEIL B DER SATZUNG - TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO

1. (1) In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig (§ 1 Abs. 5,6 und § 4 BauNVO):
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 (2) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. Überdachte Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
3. Je 500 m² bebaubarer Grundstücksfläche oder kleiner ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum neu anzupflanzen und zu erhalten (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm)

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 LBauO M-V auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

4. Zum Schutz von Brutvögeln kann die Beseitigung von Gehölzen und krautiger Vegetation nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, durchgeführt werden.
5. Grundstückszufahrten
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
6. Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die Immissionschutzwerte von 40 dB(A) auch tagsüber nicht überschritten werden.
7. Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken und begrünten Holz- und Gitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.
8. Zum Schutz der Nachbargebäude sind Bauarbeiten mit schwerem Gerät nur zulässig, wenn vorher eine belastungsfähige Baustrasse hergestellt wurde. Vor Beginn der Arbeiten muss auf Kosten des Bauherren ein Beweissicherungsverfahren an der vorhandenen Nachbarbebauung durchgeführt werden.
9. Dächer
sind ausschließlich in Dachziegeloptik in den RAL-Farben 3003 bis 3011 (rot/rotbraun) bzw. in den RAL-Farben 7015, 7016, 7024 oder 7026 (anthrazit) auszuführen.
Dachform = Sattel- oder Walmdach.
Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Solarmodule sind nur mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wenn während der Erdbearbeiten 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 für Kultur und Denkmalpflege 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.
- Im Südwesten an das Baugebiet angrenzend befindet sich das in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmal „Kirche Neu Kaliß“
- Das Plangebiet befindet sich in einem gemäß §76(2) WHG durch Hochwasser gefährdeten Gebiet HW 100 (100jährlich wiederkehrendes Ereignis). In diesem Zeitintervall durch Überschwemmung gefährdet.

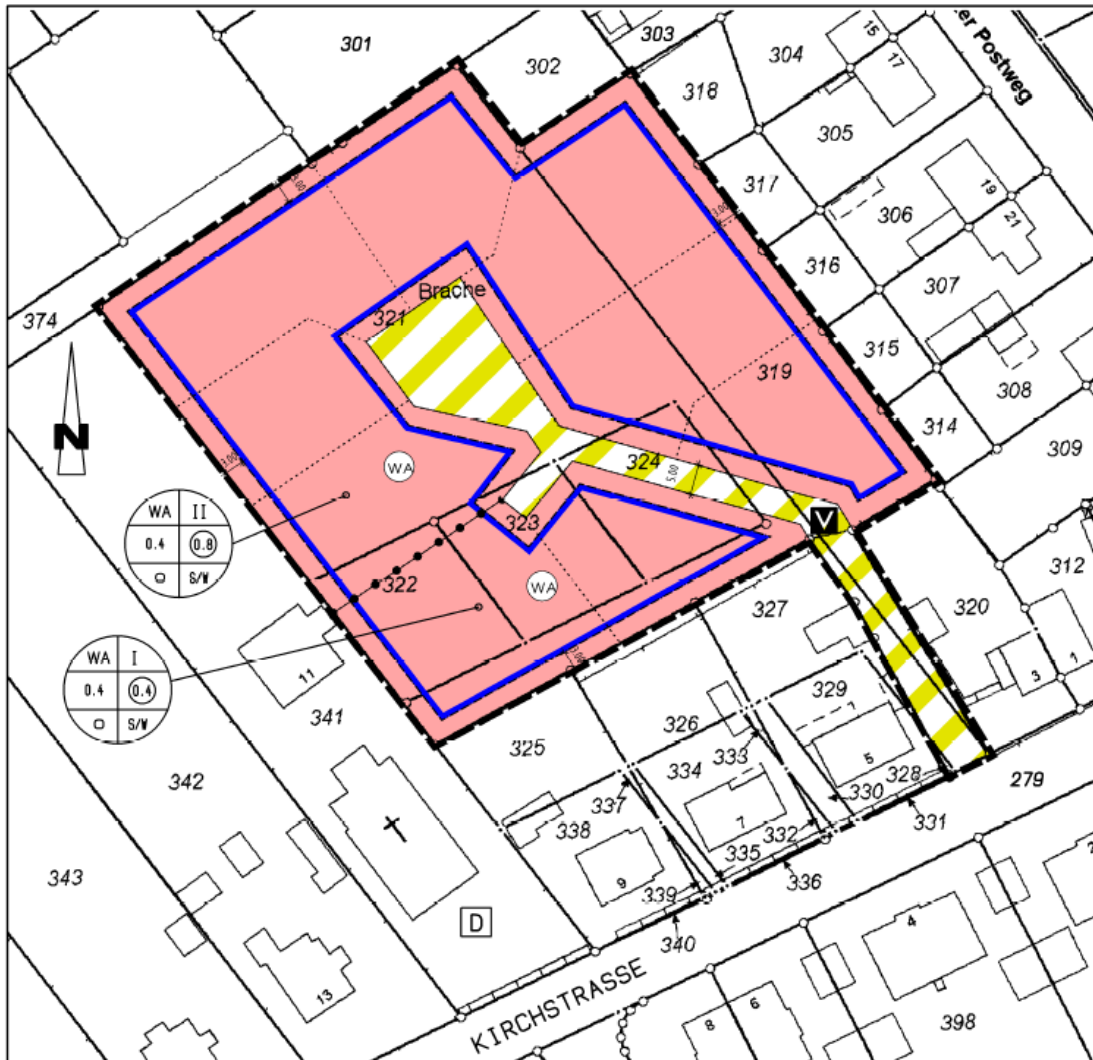
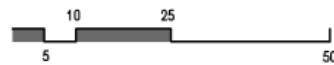


Bebauungsplan "Wohngebiet an der Kirche"



TEIL A DER SATZUNG - PLANZEICHNUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB



Flur 2, Flurstücke 319, 321, 322, 323 und 324

Erklärung der im Plan gemäß Planzeichenverordnung (PlanZVO) getroffenen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (3) (9) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

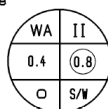
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) BauNVO

Beispiel Nutzungsscheblone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

offene Bauweise



Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß

Geschosflächenzahl

Dachform: Sattel- oder Walmdach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 22 + 23 BauNVO

Baugrenze

Bauweise: offen

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Private Verkehrsflächen mit eingetragenen Dienstbarkeiten



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich

14. Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB



denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal)

15. Sonstige Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Festsetzung gem. § 9 (7) BauGB)



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



empfohlene Grundstücksgrenze, unverbindlich



Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung