

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
 Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).
 Zulässig sind:

Wohngebäude, die dem Wohnen älterer Menschen dienen und die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Räume für das Pflegepersonal, für Dienstleistungen, die ergänzend diesem Zweck dienen wie Räume für Physiotherapie, Fußpflege, Friseuransal oder ärztliche Betreuung. Zusätzlich ist die Errichtung einer Hausmeisterwohnung in Verbindung mit der ausgebauten Hauptnutzung als Seniorenwohnen zulässig, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung notwendigen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Anlagen für die regenerative Energiegewinnung.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der zulässigen versiegelten Fläche wird durch Darstellung der Grundflächenzahl festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird festgelegt durch die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie ergänzend durch die absolute Gebäudehöhe.

Die absolute Gebäudehöhe darf überschritten werden durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine und Antennen. Zusätzlich darf die absolute Gebäudehöhe um maximal 1m überschritten werden durch PV-Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Werden bei der abweichenden Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu 75m zulässig sind.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Im Baubereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) zulässig.

II) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB (II.1) und Hinweise
II.1) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Landesämter für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des hierfür die 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.

II.2) Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG
Bauregeln
 Falls eine Entnahme von Gehölzen nötig ist, ist diese zwingend zwischen Oktober und vor Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggf. umzusetzen.

Bauregeln
 Der Abriss der Halle ist ausschließlich von Oktober bis März gestattet, während sich die Tiere in ihren Winterquartieren aufhalten. Alternativ kann der Abriss der Halle nach Ende März erfolgen, wenn eine ökologische Bauüberwachung durch Fachpersonal gewährleistet ist.
Schaffung von Ersatzhabitaten
 Zur Schaffung von Ersatzhabitatquartieren als Sommerquartiere soll an der Süd-, Südwest und / oder Westseite insgesamt 4 Fledermauskästen (s. Abbildung 4 im AFB) an den bereits bestehenden Häusern des altersgerechten Wohnens mit Tagespäße angebracht werden. Alternativ kann an dem neuen Gebäude für das altersgerechte Wohnen 4 Unterputzquartiere (ebenfalls Süd bis West, hier auch die Ostseite möglich) eingebaut werden (s. Abbildung 5 im AFB). Voraussetzung für die Unterputzquartiere ist ein Einbau bis Ende März um ein Vorhandensein von Sommerquartieren zu gewährleisten, wenn die Fledermäuse aus den Winterquartieren zurückkehren. Ist dies nicht möglich, so können temporär bis zum Einbau der Unterputzquartiere auch Fledermauskästen temporär an die bestehenden Gebäude angebracht werden. Da potenziell verschiedene Fledermäuse die Hallenstrukturen als Sommerquartier nutzen, ist darauf zu achten, dass die Fledermauskästen verschiedenen Fledermausarten gerecht werden können (vgl. Fledermaus-Großraum-Flachkästen 3FF und Wandsystem 3FE von Schwegler). Bei der Wahl der Fledermausersatzquartiere ist darauf zu achten, dass dieser selbstreinigend ist um eine Nutzung der Arten dauerhaft zu garantieren. Die Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 2 m angebracht werden.

II.3) Artenschutz bei Baumaßnahmen
 Lässt es sich nicht vermeiden, dass Bau- oder Fällarbeiten im Rahmen der gesetzlich geregelten Zeiten beginnen, ist eine ökologische Baubegleitung einzuschalten. Diese hat mögliche Habitattaffachen von Bodenröhren zu kontrollieren, bevor diese beschädigt oder entfernt werden.

II.4) Leitungsbestand
 Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Versorgungsträger. Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) müssen erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Vor Baubeginn sind Informationen bei den jeweiligen Versorgungsträgern einzuholen.

III.5) Altlasten
 Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.2021, ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang vom 17.02.2021 bis zum 17.02.2021 sowie unter www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 15.02.2021 informiert worden.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2021 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.2021 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen des B-Planes Nr. 2 "Seniorenzentrum" der Gemeinde Wittenhagen, OT Abtshagen ohne Umweltbericht/ Umweltbetrachtung vom 05.03.2021 bis zum 07.04.2021 während folgender Zeiten montags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr dienstags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:30 Uhr mittwochs 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr donnerstags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:30 Uhr freitags 8:00 bis 11:00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.02.2021 bis zum 04.03.2021 ortsüblich sowie unter www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen und www.bplan.geodaten-mv.de/ bauleitpläne bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2021 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

7) Die Satzung wurde am 15.07.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung der Grundlage der Flurkarte nicht erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

9) Die Satzung wird hiermit ausgetriggert.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 31.08.2021 bis 15.07.2021 ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich und zusätzlich unter www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen/wittenhagen und auf der Internetseite des Landes MV unter Bauleitpläne-Bau- und im Internet unter Bau und Planungsportal MV 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. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.09.21 in Kraft getreten.

Wittenhagen, den 26.08.21 stellvertretender Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 a = 75m Anzahl der max. zul. Vollgeschosse, hier: 1 Vollgeschoss

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Bauweise abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge 75m

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz Verkehrsberuhigter Bereich

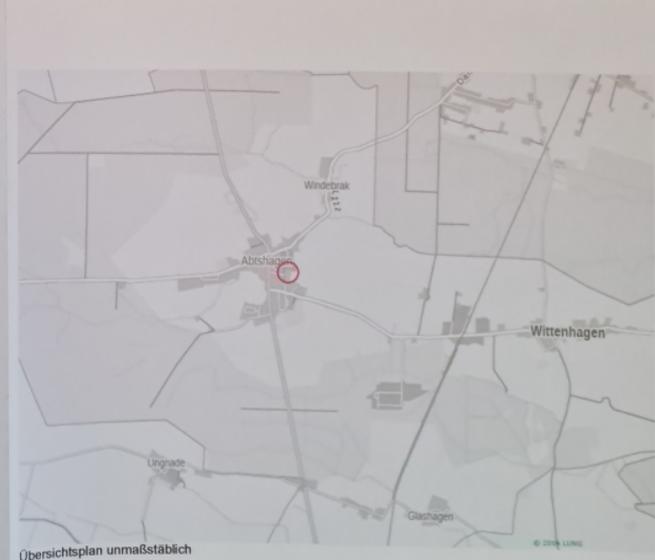
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENHAGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Seniorenzentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 12, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.07.2021 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Seniorenzentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

Gemeinde Wittenhagen / OT Abtshagen
 vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 2, Seniorenzentrum
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Satzungsfassung

Fassung vom 05.01.2021, Stand 28.06.2021

Maßstab 1:1.000

lars hertel | stadtplanung und architektur
 Freier Stadtplaner und Architekt
 Frankendamm 5 18439 Stralsund
 Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe