

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde am erfolgt.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom beteiligt worden.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

3. Eine informelle frühzeitige Vorentwurfsbeteiligung ist erfolgt.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

5. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planvorentwurf und dem Vorentwurf der Begründung schriftlich per Post oder E-Mail abzugeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden. Dies auch im Internet unter <https://...>

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich per Post oder E-Mail abzugeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden. Dies auch im Internet unter <https://...>

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretersitzung hat am den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

9. Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich per Post oder E-Mail abzugeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Dies auch im Internet unter <https://...>

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

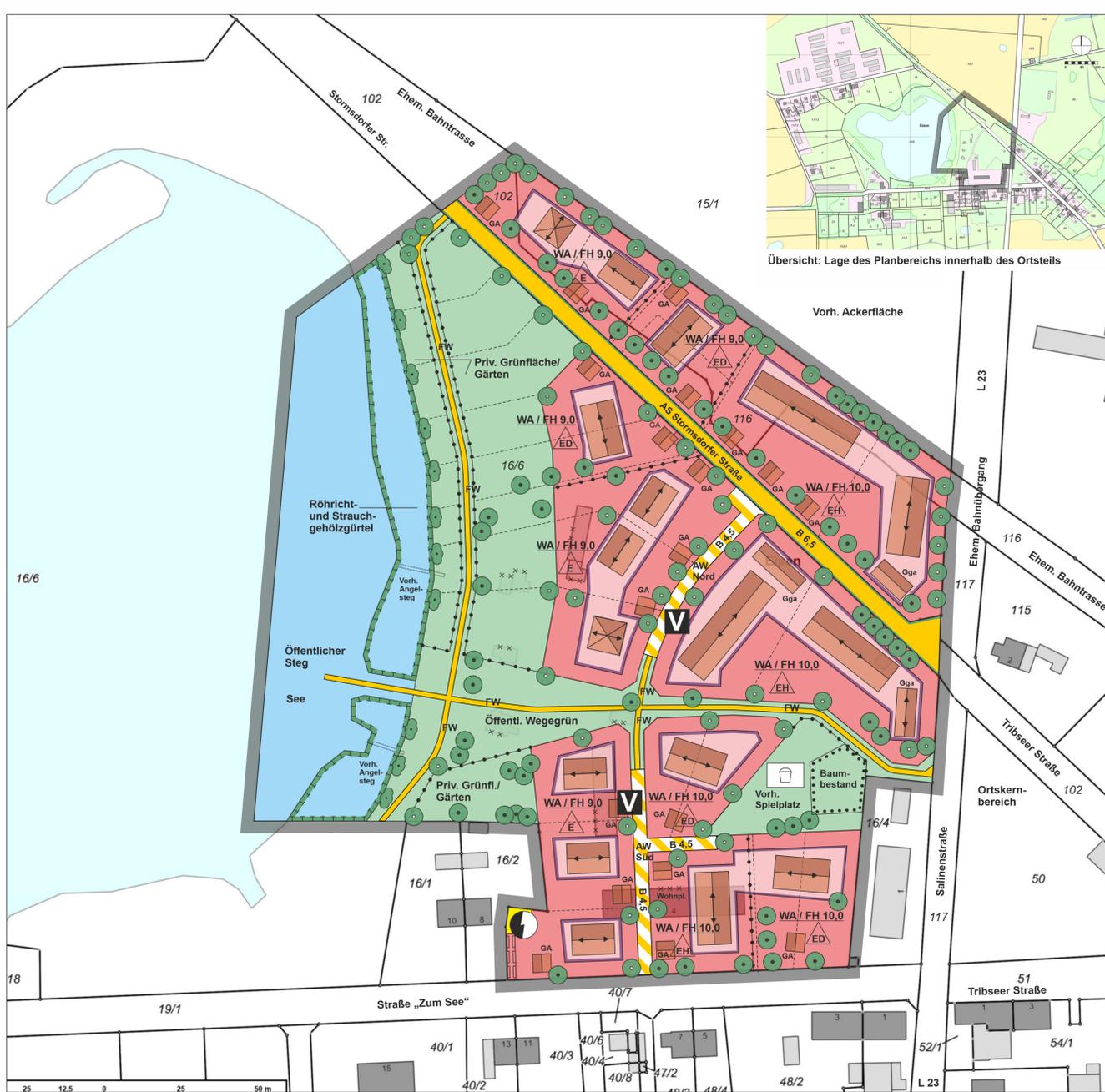
....., den ÖbVI

15. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Internet auf der Seite <https://...> bekanntgemacht 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Eixen, Bürgermeister

Allgemeine Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 1760) geändert worden ist sowie die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M.V. S. 1033), wird nachfolgender Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



Kartengrundlagen

Liegenschaftskartenauszug aus dem Liegenschaftskataster des GeoPortals MV vom April 2024 (siehe auch <https://geoportal-mv.de>). Hinweis: Die hier verwendete Karte wird im Fortgang des Planverfahrens noch durch eine amtlich bestätigte Original-Flurstückskarte ersetzt. Von daher sind die derzeit darauf basierenden Zahlen als Orientierungswerte aufzufassen. Mit gemäßen Änderungen von Flächen und Anteilen ist zu rechnen.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Festgesetzt wird in Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO. Allgemein dort zulässig sind des Weiteren auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Als maximale Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 4,0 m festgesetzt. Hierbei jeweils unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Wandfläche mit der oberen Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird in Teilbereichen auf 9,0 m und in Teilbereichen auf 10,0 m festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen sind nur Einzelhäuser, in Teilbereichen nur Einzel- oder Doppelhäuser, und in anderen Teilbereichen nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der in diesem Plan festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Von den in diesem Plan festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind Abweichungen von bis zu 20° zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind von den festgesetzten Hauptfirstrichtungen ausgenommen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Für die Verkehrsfläche der Stormsdorfer Straße wird eine Breite von 6,5 m festgesetzt. Der Anliegerweg Nord und der Anliegerweg Süd haben als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen eine Breite von jeweils 4,5 m.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen. Als ergänzende Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze heimischer Artenauswahl zu pflanzen.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Der innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindliche Röhricht- und Strauchgehölzgürtel ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Das nicht nutzbare, versickerbare oder überschüssige Wasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Es ist eine grundsätzlich versiegelungsarme Bauweise vorzusehen. Die Fußwegeverbindungen, Privatwege, Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in einer Form auszuführen, die eine weitestgehende Versickerung der Niederschlagswasser ermöglichen (zum Beispiel durch großflügige Pflaster, versickerbare Decken u.ä.). Durchgängig vollversiegelnde Beläge sind hier unzulässig.

9. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubgehölze heimischer Artenauswahl mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen. Die exakte Lage der Pflanzung kann während der Realisierung den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Als ergänzende Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze heimischer Artenauswahl vorzusehen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO MV)

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 50° zulässig. An der Nordwestecke der Stormsdorfer Straße (AS Stormsdorfer Straße) sowie an der Südwestecke des geplanten Anliegerweges Nord (AW Nord) sind auch Walmdächer entsprechender Neigung zulässig. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Als Einfriedungen zur Straße sind nur Holzzaune, Trockenmauern oder Hecken aus Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Baumfällarbeiten und Baumpflegearbeiten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Hinweise

- Sonstige gesetzliche Regelungen, Satzungen und Rechte Dritter bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt. In dieser Hinsicht wird insbesondere auf die Landesbauordnung MV hingewiesen.
- Bestehende genehmigte Gebäude, genehmigte Nutzungen und genehmigte sonstige Anlagen genießen grundsätzlichen Bestandsschutz.
- Als bauliche Mindestabstände der Hauptgebäude zum See werden 50 m zu Grunde gelegt (siehe auch die festgesetzten Baugrenzen). Regelungen zum naturschutzrechtlichen Eingriff und Ausgleich werden im weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens in den Plan eingebunden.
- Regenwasser muss auf den Grundstücken, wo es anfällt, versickert werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- In der Erschließungsphase ist eine Löschwasserversorgung nach den entsprechenden Mengen-, Zeit- und Raumvorgaben der hierfür zuständigen Behörden umzusetzen.
- Die in diesem Plan vorläufig verwendete Flurstückskarte wird im Laufe des weiteren Planverfahrens durch eine amtlichseits digital erstellte und amtlichseits bestätigte Flurstückskarte ersetzt.
- Bei der Planung von Anlagen des ruhenden Verkehrs ist die „Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 91, ergänzt und berichtigter Nachdruck 1995) zu beachten. Bei weiteren Straßenentwurfsplanungen sollte die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einbezogen werden.
- Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Genehmigung gemäß § 10 des Straßen- und Wegegesetzes MV einzuholen.
- Die Entsorgung der Abfälle wird gemäß der „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ vom 9.10.2017 im Eigenbetrieb beziehungsweise durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.
- Das Plangebiet „Wohngebiet am See“ wird durch die Außenränder und Teile nachfolgender auf der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Eixen liegenden Flurstücke begrenzt: Im Nordwesten und Norden durch die 16/6, 102 sowie 15/1; im Osten durch die 116, 117, 102 sowie 16/4; im Süden durch die 16/4, 19/1, 16/2, 16/1 und 16/6; im Westen durch die 16/6.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- FH 9,0 Firsthöhe als Höchstmaß (hier z.B. 9,0 m)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- E Nur Einzelhäuser zulässig
 - ED Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
 - EH Nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentl. Öffentliche Grünfläche (hier Spielplatz und Wegegrün)
 - Priv. Private Grünfläche (hier private Gärten)
 - Zweckbestimmung Spielplatz

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung: Sträucher
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maße der Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

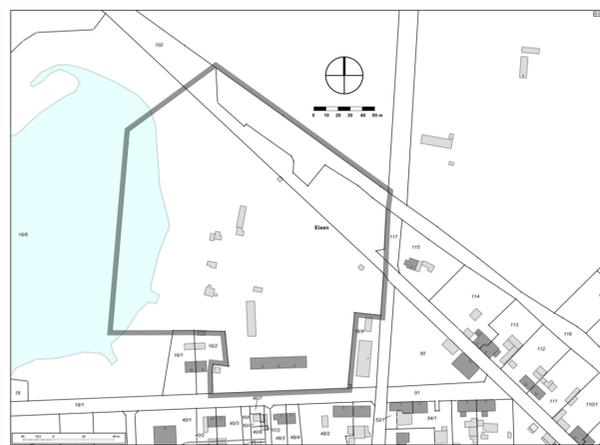
Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am See“ der Gemeinde Eixen-Kavelsdorf

Gestaltungsvariante „Hof“

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Bezeichnung geplanter Fußweg / Anliegerstraße / Anliegerweg
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorschlag Gebäude
- Bezeichnung für vorgeschlagene Garage / Gemeinschaftsgarage
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Vorhandenes Gebäude
- Entfallendes Gebäude
- Festsetzungsschablone: hier Allgemeines Wohngebiet mit maximaler Firsthöhe (hier 9,0 m) und Hausformen (hier nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig)



Planunterlagen: Verkleinerter Auszug aus dem Liegenschaftskataster des GeoPortals MV im Maßstab 1: ca. 3.500

Plan: Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am See“ der Gemeinde Eixen-Kavelsdorf

Gestaltungsvariante „Hof“, Phase: Vorentwurf (Phase I von III), Original im Maßstab 1: 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Eixen, über das Amt Recknitz-Trebbeltal, Karl-Marx-Straße 18, 18465 Tribsees, Tel. 038229-71120

Betreuung: RAUM UND UMWELT, Stadt-, Orts- und Regionalplanung Krabbenweg 2, 18181 Graal-Müritz Tel. 01577-2958417, info@fuchs-pb.de

Dipl.-Ing. Stefan Fuchs Freischaffender Stadtplaner AKMV / Raum- und Umweltingenieur

Graal-Müritz, 6. Mai 2024

