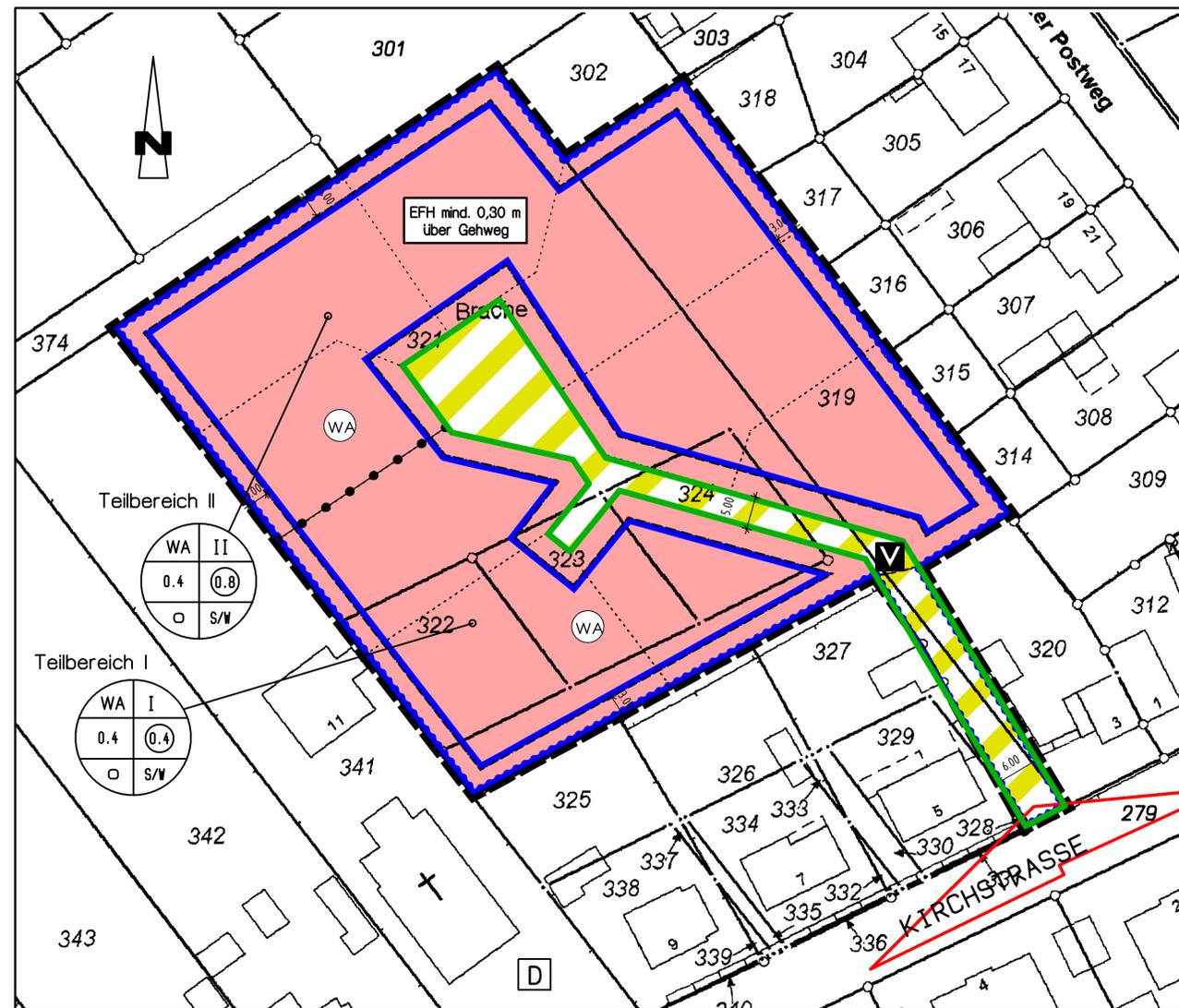


TEIL A DER SATZUNG - PLANZEICHNUNG

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



2. Maß der baulichen Anlagen / Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) + § 18 BauNVO

Beispiel Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		II	Zahl der Vollgeschosse Höchstmäß
Grundflächenzahl	0.4	0.8	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise			Dachform: Sattel- oder Walmdach

Höhenlage der Gebäude

EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) mind. 0,30 m über Gehweg / verkehrsberuhigter Bereich

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



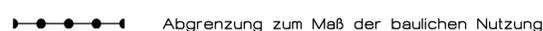
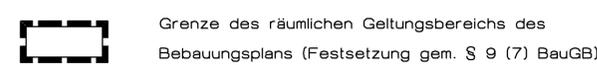
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



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



15. Sonstige Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter



TEIL B DER SATZUNG - TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO

- (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
- 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.
- Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit, sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen mit grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder Baulasten zu regeln.

GRUNDORDNUNG - NATUR - LANDSCHAFT

- Je 500 m² bebaubarer Grundstücksfläche oder kleiner ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum neu anzupflanzen und zu erhalten (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm)
- 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.

IMMISSIONSCHUTZ

- Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die Immissionsschutzwerte von 40 dB(A) in der Zeit bis 8.00 Uhr und zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr nicht überschritten werden. Weiterhin sind außenliegende Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die vorgeschriebenen Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. (z.B. bei Schalleistungspegel von 54 dB(A) ein Abstand von 5,20 m).

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

- Grundstückszufahrten
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind ausschließlich in Form von Hecken und begrüntem Holz- und Gitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedigung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.
- Dächer
sind ausschließlich in Dachziegeloptik in den RAL-Farben 3003 bis 3011 (rot/rotbraun) auszuführen.
Dachform: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung:
- im Teilbereich I maximal 20 Grad
- im Teilbereich II 35 bis 45 Grad
Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig, Solarmodule sind nur mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN

- Wenn während der Erdarbeiten 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 in einem durch Hochwasser gefährdeten Gebiet HW 100 (100jährlich wiederkehrendes Ereignis). In diesem Zeitintervall durch Überschwemmung gefährdet. Vorläufige Sicherung als Überschwemmungsgebiet gem § 76 (3) WHG.
- 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 Bauherrn ein Beweissicherungsverfahren an der vorhandenen Nachbarbebauung durchgeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1062), zuletzt geändert durch Kapitel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

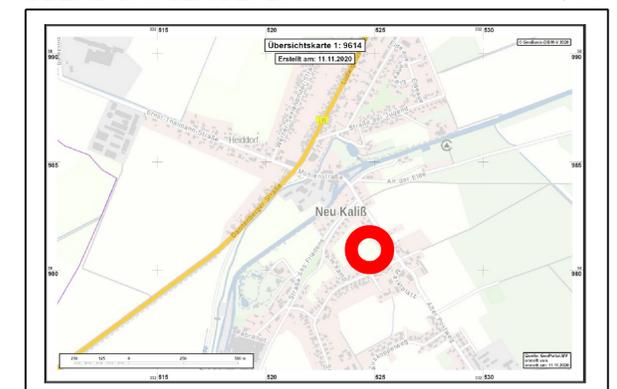
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes G zur Änd. des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

VERFAHRENSVERMERKE

zum B-Plan

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung am 09.12.2020 im beschleunigten Verfahren gem. § 15a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Neu Kaliß erfolgt.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 25.01.2021 beteiligt worden.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung entsprechend § 3 Abs.1 BauGB erfolgte als informelles Verfahren im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum 15.02.2021 bis einschließlich 19.07.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4.1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. April 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 14.08.2021 bis einschließlich 19.07.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Neu Kaliß ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. §4a (4) BauGB werden die Bekanntmachungen mit den genannten Unterlagen zusätzlich über das Internet-Portal der Gemeinde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. Juli 2024 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Neu Kaliß ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. §4a (4) BauGB werden die Bekanntmachungen mit den genannten Unterlagen zusätzlich über das Internet-Portal der Gemeinde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die Gemeindevertretung hat am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gemeinde Neu Kaliß, wurde am von der Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die von der Gemeindevertretung beschlossene Bebauungsplansatzung wird hiermit gem. § 8 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Parchim, den Siegel
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- 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 inhaltl. Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Neu Kaliß ortsüblich 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung zum Bebauungsplan tritt mit Ablauf des in Kraft.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
..... den Siegel

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANDARSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN

- ENTWURF -

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN
"Wohngebiet an der Kirche"
GEMEINDE Neu Kaliß, Amt Dömitz-Malliß

PROJEKTNR.	TBNR.	BLNR.	INDEX	PLANUNG
HN067		1		GOLM
M 1/500				Juli 2024

DIPL.-ING. HORST GOLM - KOMMUNALE DIENSTLEISTUNGEN
KARL-MARX-STRASSE 24
16540 HOHEN NEUENDORF
FON 03303 402503 / FAX 03303 400705
E-MAIL: H-Golm@rcor.de