

Satzung der Gemeinde Schloen-Dratow, Amt Seenlandschaft Waren, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über den Bebauungsplan Nr. 3 *Hofkomplex* Neu Schloen

westlich der *Torgelower Straße* und nordöstlich und südwestlich der *Straße Hofkomplex*

Gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBL. M-V, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.10.2015 (GVOBL. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 10.12.2015 folgende Satzung , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 2013.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,30	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. I Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Feuerwehrzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	Nummerierung Grundstücke	AS	Anliegerstraße
	zukünftige Flurstücksgrenze	AW	Anliegerweg
493	Flurstücksbezeichnung	FWZ	Feuerwehrzufahrt
	bestehende Gebäude		Querschnitt
	bestehende Flurstücksgrenze		
	bestehender Baum		

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 4 Bau NVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von bis zu 0,60 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück angrenzenden Straßenschnittes zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es ist nur eine Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) von 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß zulässig.

4. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauernd zu erhalten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauBG

Spätestens eine Pflanzperiode nach Bauende ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 / M2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG

- 6.1 Als Pufferzone zum Uferbereich des Gewässers wird ein extensiver Grünstreifen angelegt.
6.2 Als Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein extensiver Grünstreifen angelegt. Dieser wird 1 bis 2 mal jährlich vom Flächeneigentümer gemäht.
6.3 An der Eiche (Altbäum), die als zu erhaltener Baum in der Maßnahmenfläche gekennzeichnet ist, werden die notwendigen Pflegeschritte durch den Flächeneigentümer, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, veranlasst.
6.5 Als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen wird innerhalb der Maßnahmenfläche ein Steinriegel von mind. 5m x 2m, Ausführung wie im Artenschutzfachbeitrag beschrieben, von der Gemeinde errichtet und erhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG

- 7.1 Durch die Flächeneigentümer wird ein regelmäßiger Pflegeschnitt der Hal buchenhecke im flächeneigenen Heckenabschnitt vorgenommen.
7.2 Der Grünstreifen entlang der landwirtschaftlichen Fläche wird 1 bis 2 mal jährlich vom Flächeneigentümer gemäht.
7.3 Am Naturdenkmal, das als zu erhaltener Baum, in der Maßnahmenfläche gekennzeichnet ist, werden die notwendigen Pflegeschritte durch den Flächeneigentümer, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, veranlasst.

8. Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

- 8.1 Dächer
Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.
8.2 Einfriedungen
Eine Umfriedung der Grundstücke ist nur mit für Amphibien und Zauneidechsen durchlässigen Grenzelementen oder Lebendgehölzen zulässig.

Hinweise:

Baumfällung

Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nur im Monat Dezember, außerhalb der Vogelbrutzeiten, erfolgen. Sollte von diesem Hinweis abgewichen werden, sind Bruten am betroffenen Baum zuvor auszuschließen.

Maßnahmen Artenschutz

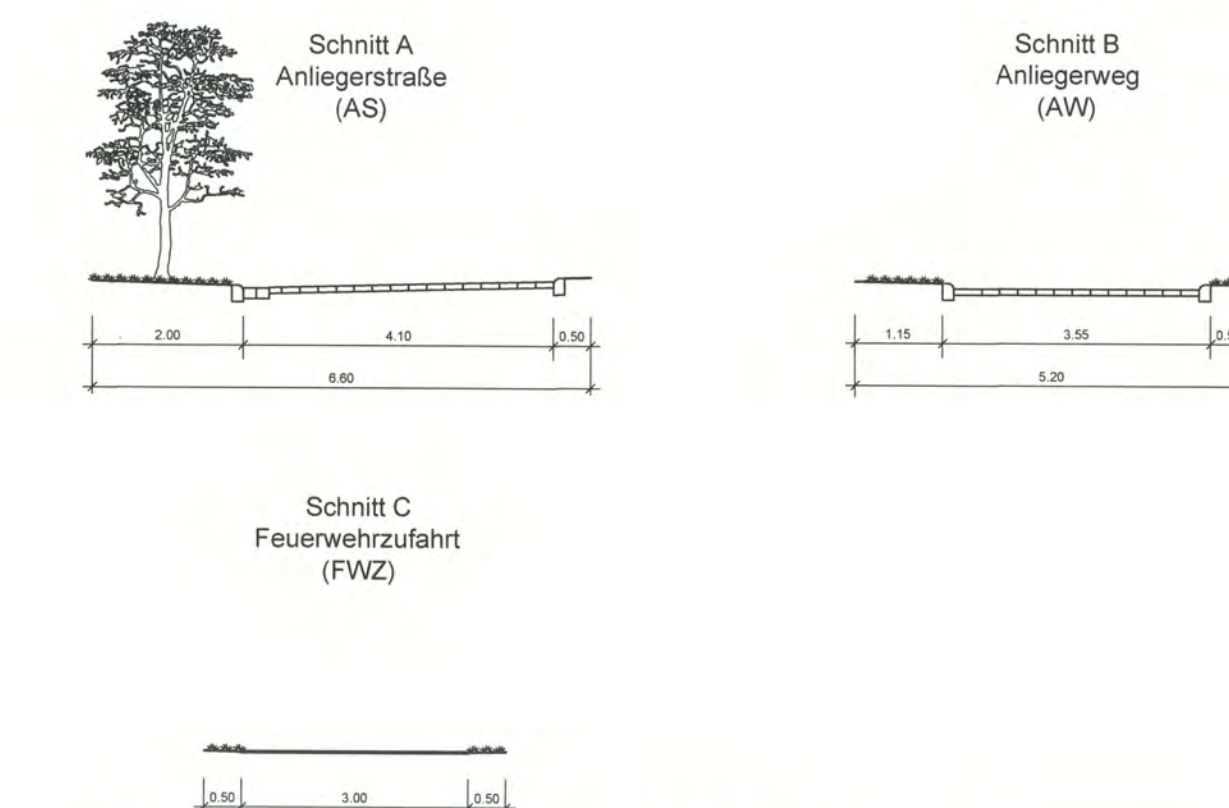
Je abgenommenen Obstbaum ist ein Nistkasten für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter anzubringen und dauernd zu erhalten.
Die Errichtung der baulichen Anlagen soll außerhalb der Überwinterungszeit für Amphibien und Zauneidechsen liegen. Vor Baubeginn sind vorgefundene Individuen aus dem Baufeld zu entfernen und an geeignete Orte zu verbringen. Das Eindringen von Amphibien und Zauneidechsen ist während der Bauphase durch Abgrenzung des Baufeldes zu verhindern.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb der Satzungsgrenzen realisiert werden. Die Ersatzmaßnahmen erfolgen daher auch auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes, auf dem Flurstück 224. Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Gewässers erfolgen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und werden durch die Gemeinde durchgeführt.

Querschnitt

M: 1 : 100



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow hat mit Beschluss vom 18.05.2016 der Maßgabe beigetreten.

Schloen, den 15.07.2016

Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Hofkomplex" wurde am 18.05.2016 in der Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow gefasst. Der Beschluss ist mit dem Datum 18.05.2016 in Kraft getreten.

Schloen, den 25.07.2016

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow vom 24.09.2014.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 07.10.2014 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow hat am 04.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkomplex" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkomplex", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.06.2015 bis zum 30.10.2015 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.30-16.00 Uhr, Do 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zu Protokoll gehend gemacht werden können, am 19.09.2015 im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schloen, den 28.12.2015

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist erneut beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkomplex", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.09.2015 bis zum 30.10.2015 während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.30-16.00 Uhr, Do 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zu Protokoll gehend gemacht werden können, am 19.09.2015 im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schloen, den 28.12.2015

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 27.12.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagenrichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagenrichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz), den 27.12.2015

Bürgermeister

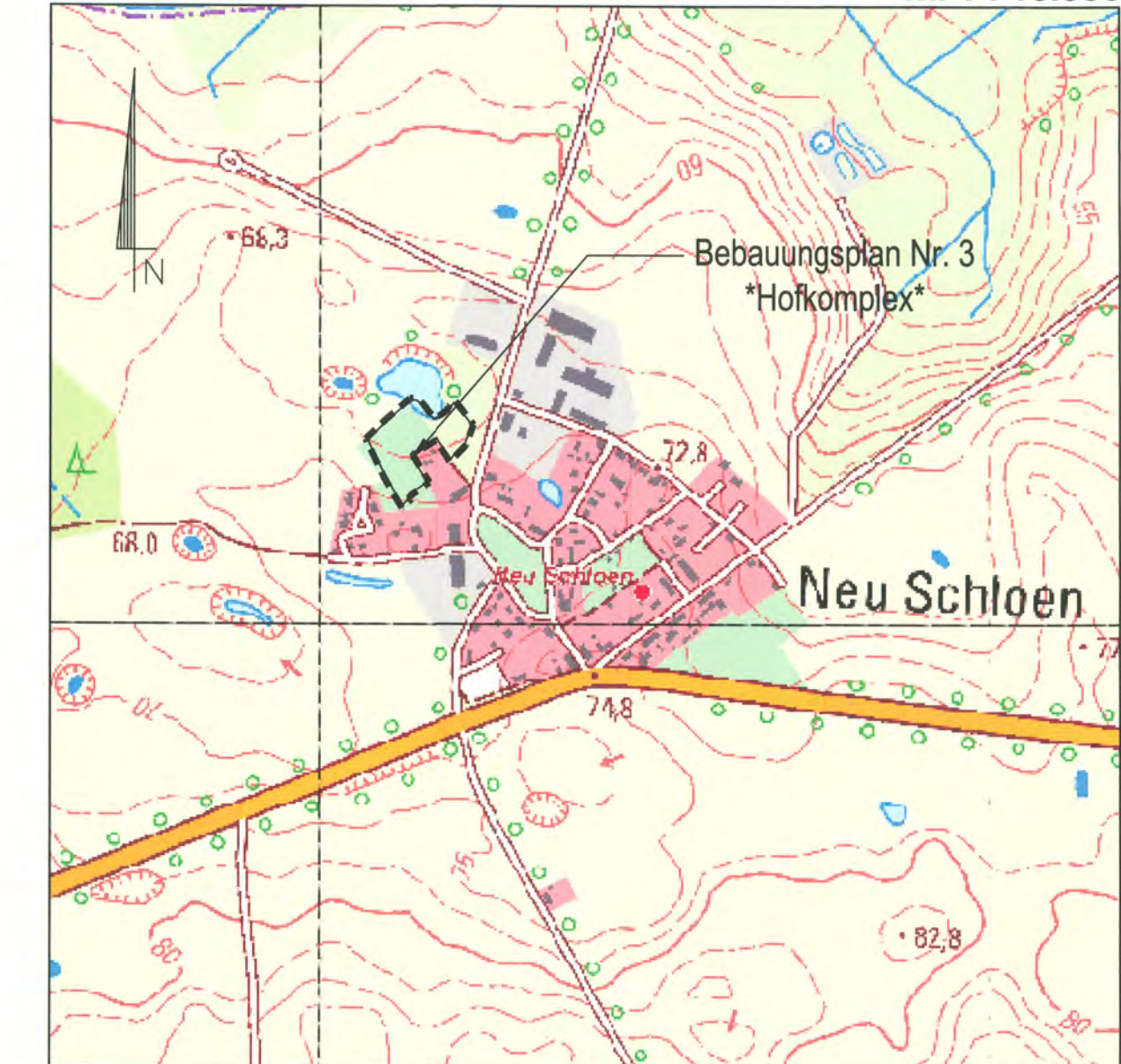
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Hofkomplex", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.12.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2015 gebilligt.

Schloen, den 28.12.2015

Bürgermeister

Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



ign waren GbR
Seefried-Muraw 30, 45 - 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 Fax +49 3991 6409-10
Waren (Müritz), den 20.05.2015 / 30.11.2015 / 17.12.2015

ign+architekten ingenieure

M:\Office\Daten\A_PROJEKTE\2014-371 Schloen-Dratow Neu Schloen B3 Hofkomplex\01 Bauleitplanung\00 Zeichnungen\B-Plan Nr.3.dwg

Satzung der
Gemeinde Schloen-Dratow
Amt Seenlandschaft Waren
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den Bebauungsplan Nr. 3
Hofkomplex Neu Schloen