

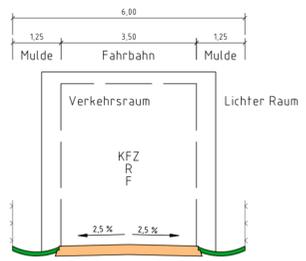
PLANTEIL A



TEXTTEIL B

- Die mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 3 "Eldaeue" im Ortsteil Heiddorf am 07.06.1996 erlassenen örtlichen Bauvorschriften, zuletzt geändert und ergänzt durch die 5. Änderungssatzung des Bebauungsplan Nr. 3 "Eldaeue" im Ortsteil Heiddorf vom 04.05.2019 gelten unverändert weiter.
- Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- Vorhandene Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die naturnahe Feldhecke entlang der Theodor-Körner-Straße am östlichen Rand der Flurstücke, wird als "zu erhalten" gekennzeichnet und festgesetzt. Die Grundstückserschließung erfolgt über die geplante private Verkehrsfläche (Anliegerstraße) sowie von der Straße "Eldaeue" aus zu erfolgen. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in den Wurzelbereichen der Gehölze des Biotops festzulegen.
- Flächenversiegelungen sind zu minimieren. Die erforderlichen Befestigungen (z.B. Stellflächen) sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Der Grünstreifen an der Straße "Eldaeue" darf für je eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden.
- Vor Abriss sind die betroffenen Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder Gebäudebrüter zu untersuchen. Werden Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt, sind vor Abriss die weiteren Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung/ Umsiedlung/ Ersatzmaßnahmen) mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind und bei denen ein Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz zu prüfen. Bei Vorkommen besonders geschützter Arten ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich im potentiell überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Müritz- Eldaeue- Wasserstraße (MEW). Das mit dem Hochwasser verbundene Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Die Bauherren haben im Rahmen des ihnen Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadenminimierung anzupassen.
- Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eldaeue" sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Strassenquerschnitt M 1 : 100
Schnitt A - A



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000



- ### Planzeichenerklärung
- #### Festsetzungen
- Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 3 "Eldaeue" vom 07.06.1996 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenzen des Geltungsbereiches der 5. Änderungssatzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (Änderungsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - P Private Verkehrsfläche (Anliegerstraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr. 3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1 Vollgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0 Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - ✂ Bauliche Anlage - Abriss

SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALISS über die 5.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "ELDAEUE" IM ORTSTEIL HEIDDORF

Auf Grund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Kalib in ihrer Sitzung am ... folgende Satzung über die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Eldaeue", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, erlassen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 26.05.2021 den Aufstellungsbeschluss über die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Eldaeue" der Gemeinde Neu Kalib unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich am 02.07.2021 im Amtskurier erfolgt. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2022 den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsverfahrens in ein zweistufiges Verfahren (Regelverfahren) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung der Verfahrensänderung ist ortsüblich am 04.03.2022 im Amtskurier erfolgt. Weiterhin ist die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage (mailto:amt@doemitz-malliss.de) des Amtes Domitz- Malliß unter dem Link Ortsrecht, Bekanntmachung erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.08.2021 bis 24.09.2021 durchgeführt worden. Die von Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2022 den Entwurf der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Eldaeue" mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Daher hat der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung in der Zeit vom 14.03.2022 bis zum 29.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 (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 und dass nicht abgegebene Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, am 04.03.2022 im Amtskurier ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 14.07.2022 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 14.07.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 wurde gebilligt.
- Die Satzung über die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 24.02.2022 bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Prüfung eingereicht.
- Die Satzung über die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde mit Verfügung vom 24.11.2022, Az: 157 2480/22 von der zuständigen Genehmigungsbehörde erteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Eldaeue" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde am 24.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.11.2022 verkraftet getreten.