

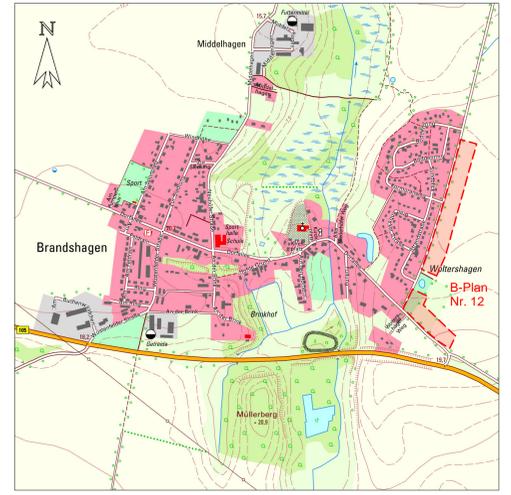
ENTWURF zur Satzung zum B-Plan Nr. 12 "Wohngebiet - Brandshagen - An der Str. nach Niederhof"

der Gemeinde Sundhagen für das Plangebiet östlich der Straße nach Niederhof und nördlich der Dorfallée im Ortsteil Brandshagen auf den Flurstücken 52, 62/3, 63/1, 63/2 und 64 (alle teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Woltershagen sowie auf dem Flurstück 1/3 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Mittelhagen.

Aufgrund der §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und nach §86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sundhagen vom ...2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet - Brandshagen - An der Str. nach Niederhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- ### Hinweise
1. 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 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.

Übersichtskarte M 1 : 10.000 [Quelle: www.gaia-mv.de]



Planzeichenerklärung gem. PlanzV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		4. Sonstige Planzeichen	
WA	Allgemeines Wohngebiet		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 12
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß		Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß	5. Darstellungen ohne Normcharakter	
H 22 m uNHN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN	Wolfshagen	Gemarkung
2. Bauweise und Baugrenzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		Flur 1	Flurbezeichnung
o	offene Bauweise	62/3	Flurstücksbezeichnung
	Baugrenze	157	Geländehöhe in m über NHN
3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft gem. §5 Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB			Flurgrenze
P	private Grünflächen	- 21,00 m -	Umringungsmaße in m
			Gebäudebestand

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Das Baugebiet dient gem. §4 Abs. 2 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ WA vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.2 Zulässig sind (§4 Abs. 2 BauNVO):
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§4 Abs. 3 BauNVO):
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 - 1.4 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Im WA1 bis WA4 werden gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhen baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt.

WA1	22,0 m über NHN
WA2	24,0 m über NHN
WA3	26,0 m über NHN
WA4	28,0 m über NHN
3. **Bauweise** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Im WA wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Teil B - Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Gesetzlich geschützte Bäume sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig und in der Größe von mindestens SIU 16-18 cm mDB zu ersetzen.
5. **Artenschutz**
 - 5.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht sowie von Gehölzen und Gebüsch ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (30. September bis 01. März) zu beschränken. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 14.09.2017 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 22.09.2017 bis zum 07.10.2017 und im Internet unter www.amt-milzow.de am 21.09.2017.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG M-V mit Schreiben vom ... 2017 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am ... 2017.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
3. Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Überlegung im Amt Milzow (Bahnhofsallee 8a, 18519 Sundhagen OT Milzow, EG, Zimmer 14) in der Zeit vom ... 2017 bis zum 20.10.2017 (während folgender Zeiten: Di. von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Förderung gegeben. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 22.09.2017 bis zum 07.10.2017.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
4. Die von der Planung berührten Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom ... 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
5. Die Gemeindevertretung hat am ... 2018 den Erneuer des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom ... 2018 bis zum ... 2018 und im Internet unter www.amt-milzow.de am ... 2018.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen (LA Vorpommern-Rügen und Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) hat in der Zeit vom ... 2018 bis zum ... 2018 (während folgender Zeiten: Di. von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amt Milzow (Bahnhofsallee 8a, 18519 Sundhagen OT Milzow, EG, Zimmer 14) ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom ... 2018 bis zum ... 2018 und im Internet unter www.amt-milzow.de am ... 2018 bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragstellern im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------

Verfahrensvermerke (Fortsetzung)

7. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... 2018 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am ... 2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagesicheren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Lageschaltkarte auf der Grundlage der analogen Liegenschaftskarte durch Digitalisierung entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, ... 2018	ObVt Frank
----------------------	------------
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 2018 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ... 2018 mitgeteilt worden. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sind / sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
10. Der Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... 2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... 2018 gebilligt.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
11. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... 2018 ausgeteilt.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------
12. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom ... 2018 bis zum ... 2018 und im Internet unter www.amt-milzow.de am ... 2018 tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des ... 2018 in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erdschuldungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des Abs. 5 Nr. 10 VVG hingewiesen worden.

Sundhagen, ... 2018	Der Bürgermeister
---------------------	-------------------

ENTWURF zur Satzung zum B-Plan Nr. 12 "Wohngebiet - Brandshagen - An der Str. nach Niederhof" der Gemeinde Sundhagen

19.03.2018