

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.06.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht durch Aushang vom 13.07.2015 bis zum 28.07.2015.

Poseritz, den 16.11.2015 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Poseritz, den 16.11.2015 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2015 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Poseritz, den 18.11.2015 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2015 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Poseritz, den 18.11.2015 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 während folgender Zeiten
- montags bis donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
- dienstags zusätzlich 16.00 bis 18.00 Uhr,
- freitags 8.00 bis 12.00 Uhr
durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 13.07.2015 bis zum 28.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Poseritz, den 18.11.2015 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 06.10.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Poseritz, den 18.11.2015 Bürgermeister

7) Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 06.10.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Poseritz, den 18.11.2015 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 11.11.15 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Ramin, den 11.11.15 ObvL Klug

9) Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgereift.

Poseritz, den 18.11.2015 Bürgermeister

10) Die Ausfertigung sowie die Stelle, bei der die Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 09.12.2015 ortsüblich 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 09.12.2015 in Kraft getreten.

Poseritz, den 04.07.2016 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

unverändert übernommen

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO).

Die in § 6(2) BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) in BauNVO sowie die in § 6(3) BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

I.1.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude oder Überdachungen auf privaten Grundstücken sind in einem Bereich von 3m Tiefe zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze angrenzend an Verkehrsfläche) unzulässig.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.2.1) Pflanzgebiete (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen
Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen (insgesamt 14 Bäume) am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm (Obstbäume). Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen und bei Abgang dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 1:

Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus x spaethii (Erle), Alnus glutinosa (Schwarz- Erle), Betula pubescens (Moor-Birke), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus 'Carrierei' (Apfelforn), Crataegus coccinea (Scharlach- Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Juglans regia (Walnuss), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Obstbäume

Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtarten), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Malus spec. (Kulturapfel in Sorten), Prunus domestica (Kultur- Pflaumen, Mirabellen, Renekloten in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten), Pyrus spec. (Birken in Sorten), Pyrus communis (Wild-Birne)

A 3 und A 4 Pflanzung einer wegebegleitenden Baumreihe
Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer wegebegleitenden Baumreihe (3 Bäume, 4 Bäume) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Als Baumart wird der Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett') festgesetzt.

I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

I.2.3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 und Abs. 6 BauGB)

A 5 Extensive Pflege im Gewässerschutzstreifen

Ein Streifen von 5m Breite ab Böschungsoberkante des Gewässers ist als Wiesenfläche anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

II) Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 (6) BauGB (III.1,2) und Hinweise

II.1) Bodendenkmäler

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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem STALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen abzustimmen.

II.3) Artenschutz

II.3.1) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Sommerlebensraums von Fledermäusen sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April zulässig.

II.3.2) Gem. §39(5)2 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten sind im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.09. verboten.

II.3.3) Es ist sicher zu stellen, dass bei künftigen Aus- oder Umbauarbeiten an dem Gebäude der alten Schule der Schutz der Mehlschwalbennester, die auch im unbewohnten Zustand (im Winter) geschützt sind, gewährleistet wird bzw. dass bei unvermeidbaren Eingriffen vor Beginn von Baumaßnahmen eine entsprechende Artenschutzbefreiung bei der zuständigen Behörde (z.Zt. LUNG M-V) eingeholt wird. Es ist dann auch erneut auf Fledermäuse zu kontrollieren.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.02 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.05.00 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.0 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.0 FH 9,0 m üv Firsthöhe in Metern über Verkehrsfläche (gemessen in Mitte des Gebäudes) als Höchstmass

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)
03.01.00 Offene Bauweise
03.01.01 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
03.05.00 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

06.03.00 P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz

9. GRÜNFLÄCHEN (§ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.01.00 Grünflächen (öffentlich), hier: Parkanlage

13. 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)

13.02.00 Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

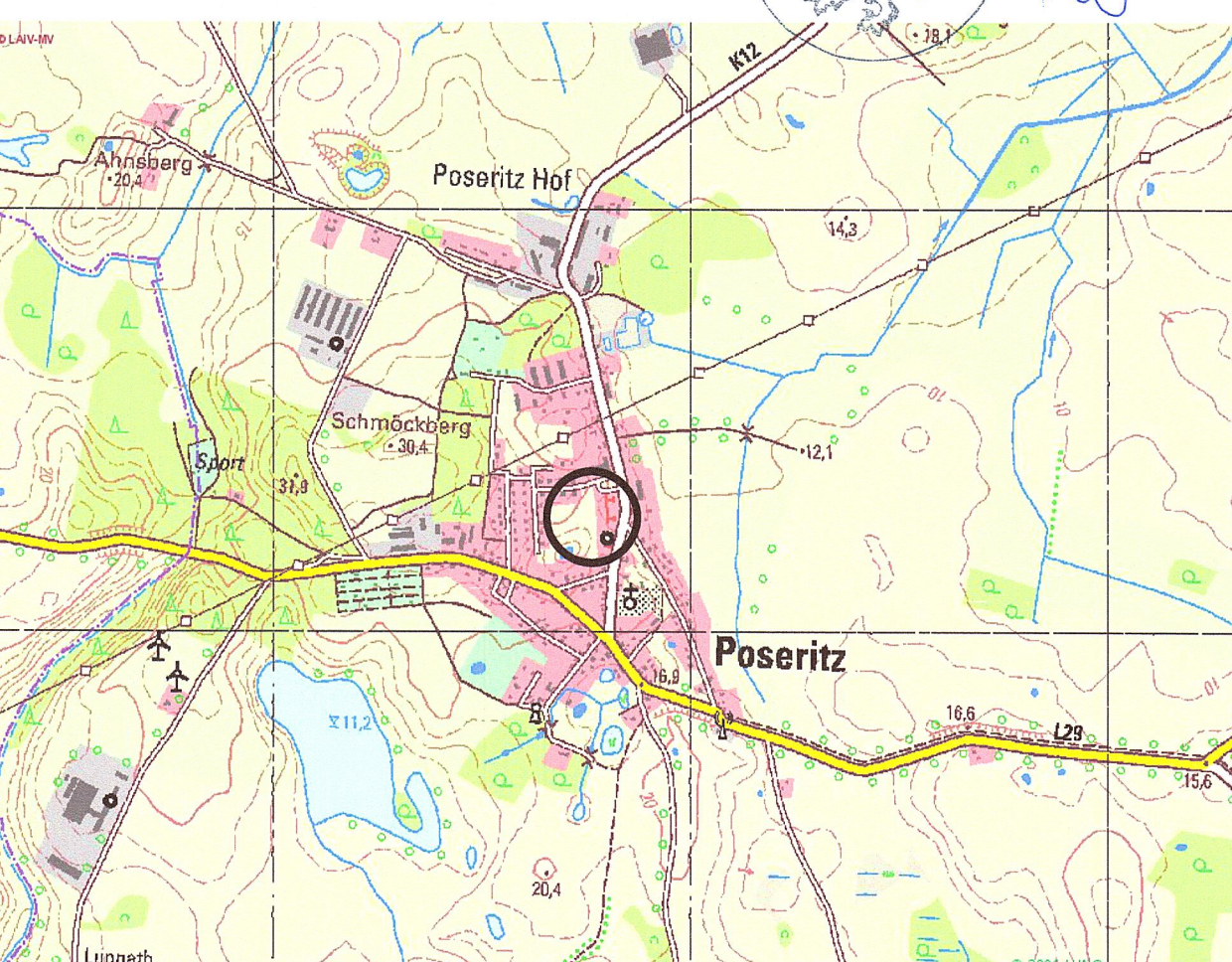
15.06.00 GFLR Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

15.13.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13.02 Grenze der 1. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE POSERITZ

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.10.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Poseritz
1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzung

Fassung vom 02.04.2015, Stand 18.09.2015

Maßstab 1:1000