TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) WA „Allgemeine Wohngebiete" gem. § 4 BauNVO
Abweichend von § 4 (2, 3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5, 6, 9) BauNVO):
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser / -wohnungen mit Ausnahme von Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

I.2) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu 20 m Länge errichtet werden.

I.2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gewächshäuser, Gartengeräteschuppen und Kleintierställe.
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2,0m einhalten.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

a) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB): Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche im WA-Gebiet ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

b) Flächen zum Anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB): In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine aus überwiegend heimischen Sträuchern bestehende, einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke ist durch ein entsprechendes Pflegemanagement artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Empfohlen werden die Arten Corylus avellana (Haselnuss), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn) und Viburnum opulus (Schneeball).

c) Ersatzpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB): Der Baumbestand im Plangebiet ist nachrichtlich dargestellt. In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist eine Entnahme der Bäume zulässig. Die UNB legt den Umfang der Ersatzpflanzungen für die zu entnehmenden Bäume, den Standort der Ersatzpflanzungen sowie den Pflegeumfang und die Pflegedauer fest.

d) Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen (Datum der Baufertigstellungsanzeige) umzusetzen.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

I.4.1) Grundstückszufahrten
Grundstückszufahrten sind jeweils bis zu einer Breite von maximal 4,25m zulässig. Die Lage der Zufahrten ist in der Planzeichnung vorgegeben. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.
Ausnahmsweise können Zufahrten auch an anderen Stellen als in der Planzeichnung vorgegeben zugelassen werden, wenn für das betreffende Grundstück keine Zufahrten ausgewiesen wurden.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung
Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 22 und 49 Grad zu errichten.
Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe von mind. 0,5 m sowie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III) Hinweise

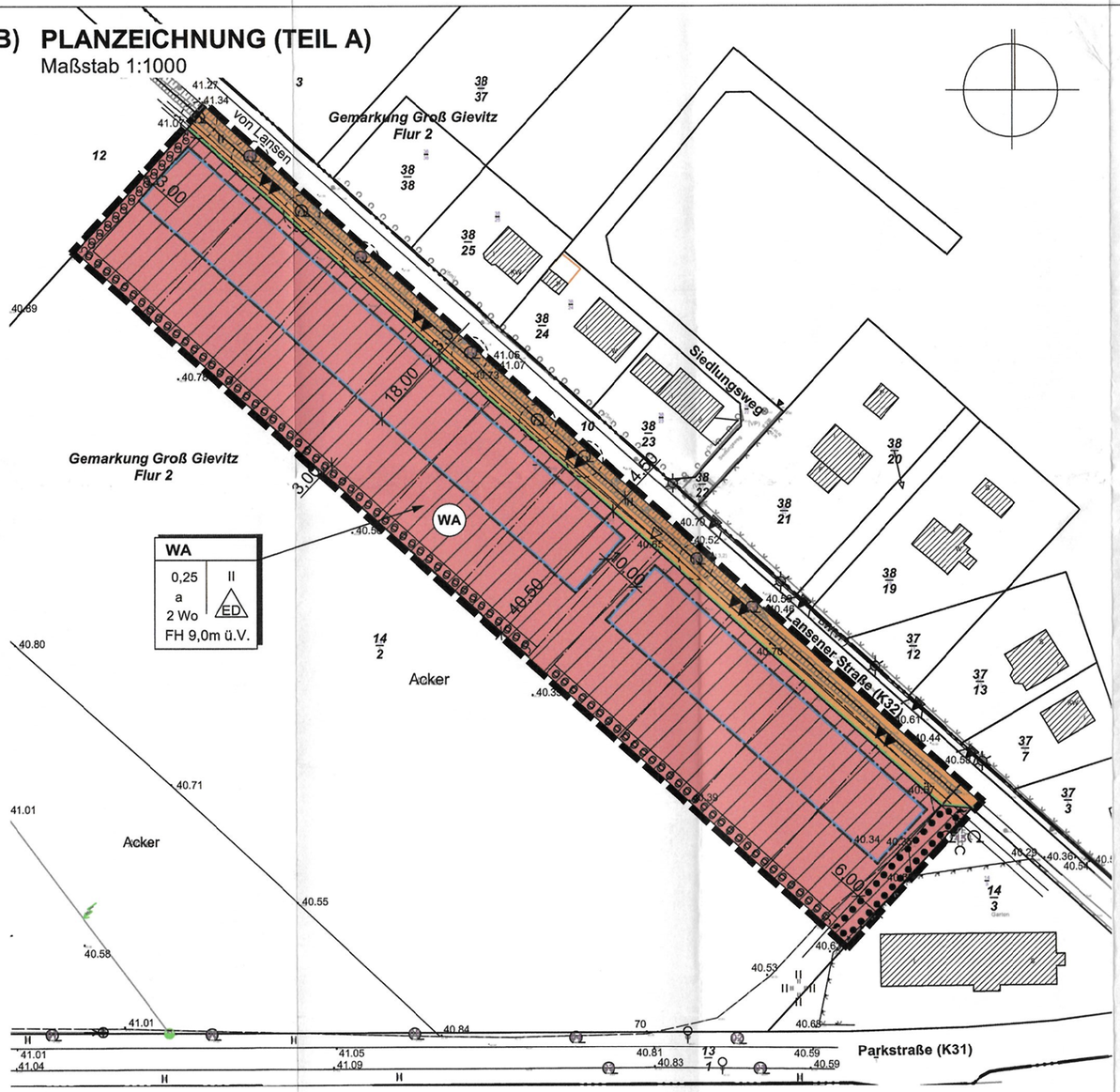
III.1) Bodenfunde
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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 Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).

III.2) Artenschutz
Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (Gehölzbrüter und Vögel des Offenlands). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Auch die Baustelleneinrichtung / Baufeldfreimachung sollte in o.g. Zeitraum erfolgen.

III.3) Grundwasser
Das Plangebiet befindet sich nach Erkenntnissen des Umweltamtes in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Der Grundwasserflurabstand beträgt den Unterlagen der unteren Wasserbehörde zufolge >2-5 m. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung am 21.12.2019 im Landkurier erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 03.08.2020 und erneut am 14.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde jeweils gebilligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben im Amt Seenlandschaft Waren in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 sowie verkürzt nochmals vom 04.07.2022 bis 18.07.2022 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 15.30 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr
Mittwoch	09.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr.

Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt 08/2020 am 29.08.2020 sowie im Mitteilungsblatt 06/2022 am 25.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurden die Bekanntmachungen im Zeitraum vom 29.08.2020 bis 27.10.2020 sowie vom 15.06.2022 bis 20.10.2022 im Internet veröffentlicht. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurden auch die Unterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung) im genannten Zeitraum im Internet veröffentlicht.

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2020 und nochmals am 15.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 18.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 18.10.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.10.2022 gebilligt.

Peenehagen, den 21.11.22 Christiane Haack, die Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 14./17.12. entsprechen dem Liegenschaftskataster

Bajon, den 7.12.22 Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Peenehagen, den 21.12.22 Christiane Haack, die Bürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 21.12.22 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 1.01.2023 in Kraft getreten.

Peenehagen, den 26.01.2023 Christiane Haack, die Bürgermeisterin

SATZUNG der Gemeinde Peenehagen

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitz" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), as zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.10.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitz" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 — Grundflächenzahl
II — Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH 9,0 m ü.V. — Firsthöhe als Höchsmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — Einzel. und Doppelhäuser
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
Einfahrt

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Erhaltung
- Pflanzung
Flächen mit Bindungen für Bepflan- zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

NACHRICHTLICH

Baumstandort

Übersichtsplan ohne Maßstab

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Peenehagen
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitz"
als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 18.03.2020, Stand 20.09.2022 — Maßstab 1:1000