

Satzung der Gemeinde Schloen-Dratow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 4 *Abrundung des Bebauungsplanes Nr. 3 Hofkomplex*

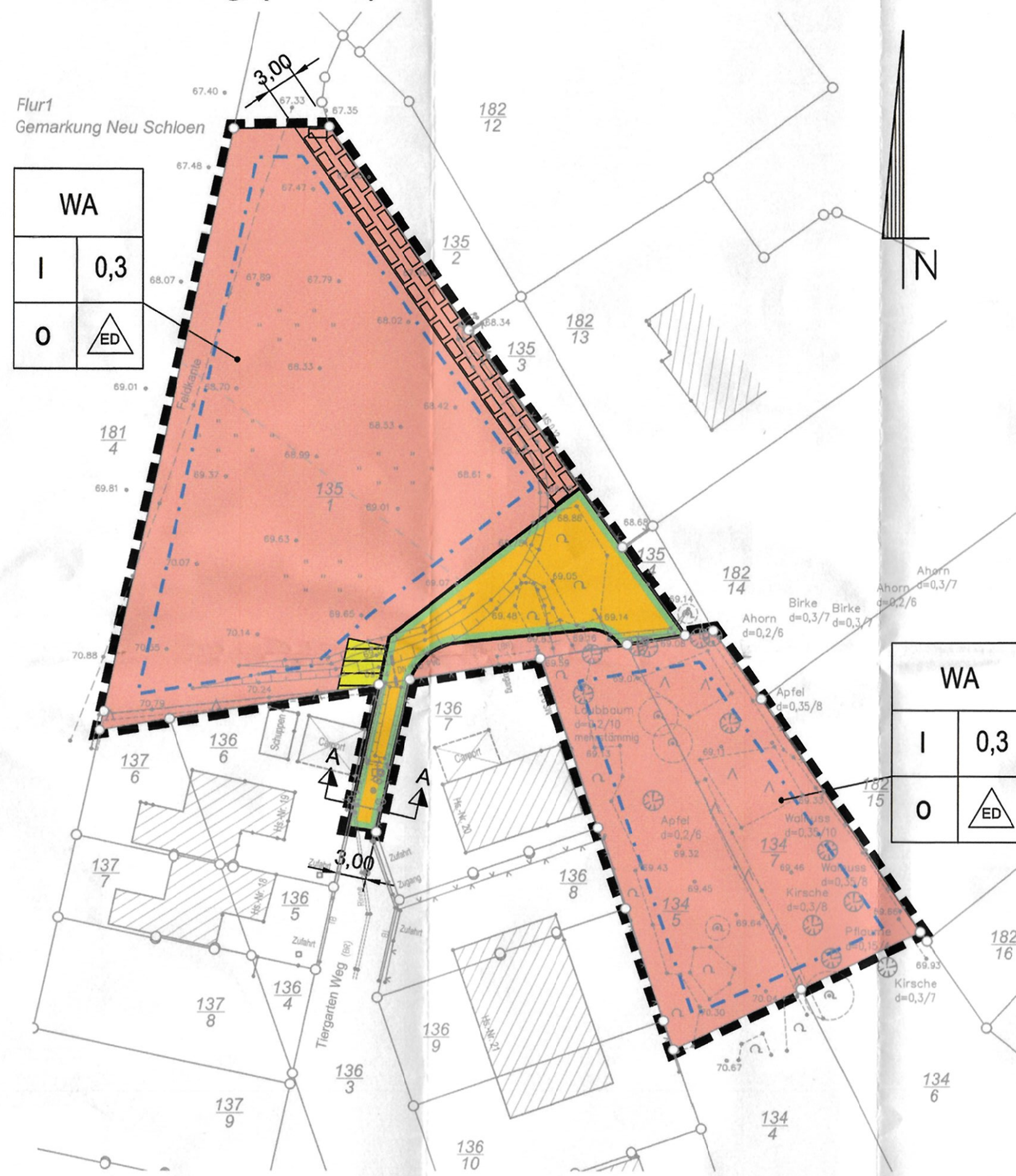
für das Gebiet nördlich der Bebauung am Tiergartenweg und westlich der Bebauung am Hofkomplex

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 17.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 *Abrundung des Bebauungsplanes Nr. 3 Hofkomplex*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 500



Zeichenerklärung

Planzeichen		Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß 1 Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Versorgungsfläche; hier Abwasser und Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter		
—	bestehende Flurstücksgrenze	Laubbaum
8/1	Flurstücksbezeichnung	Bewuchs
—	bestehendes Gebäude	Nadelgehölz
81,75	Geländepunkt mit Höhenangabe in Metern über DHHN2016	Wiese
---	zukünftige Grundstücksgrenze	Zaun
—	Querschnitt	Böschung

Hinweise

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Baufeldberäumung sowie Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit, somit vom 01. Oktober - 28. Februar durchzuführen.

Ersatzmaßnahmen:

Nr. 1: Anlage eines extensiv bewirtschafteten Grünlandstreifens auf den Flurstücken 38 und 39 der Flur 3, Gemarkung Neu Schloen; Mahd nicht vor den 1. September

Nr. 2: Es sind 4 Nistkästen für Vögel (2 x Lochdurchmesser 32mm, 2 x Lochdurchmesser < 28mm, in mind. 2,5m Höhe) auf dem Dorfanger Flurstück 129/10 der Flur 1, Gemarkung Neu Schloen zu errichten.



Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Höhe baulicher Anlagen

Es ist nur eine Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) von 74 m über NHN (DHHN2016) als Höchstmaß zulässig.

3. Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der Versorger der Anlagen erhält für die Fläche das Recht zur Verlegung und Wartung einer Regenwasserleitung. Es dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

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.

5. Örtliche Bauvorschriften

Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow vom 12.12.2019 als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" am 21.12.2019 und im Internet unter www.amt-slw.de bekannt gemacht worden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow hat am 11.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben in der Zeit vom 22.03. bis zum 23.04.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" und im Internet unter www.amt-slw.de am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.09.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.09.2021 gebilligt.

Neu Schloen, 25.08.22
auf: Schulz Schreier W. Schreier
Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 19.10.2021 zur Genehmigung eingereicht.

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 4 wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 04.01.2022 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow fasste am 24.02.2022 einen Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben und Auflagen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Neu Schloen, 25.08.22
auf: Schulz Schreier W. Schreier
Bürgermeister

Der entsprechend den Maßgaben und Auflagen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geänderte Planentwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Seenlandschaft Waren öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" und im Internet unter www.amt-slw.de am 19.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 03.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Neu Schloen, 25.08.22
auf: Schulz Schreier W. Schreier
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2022 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 28.08.2022 bestätigt.

Neu Schloen, 03.11.2022
auf: Schulz Breyer
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 11.09.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gesamtbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neu Schloen, 02.11.2022
auf: Schulz Breyer
Bürgermeister

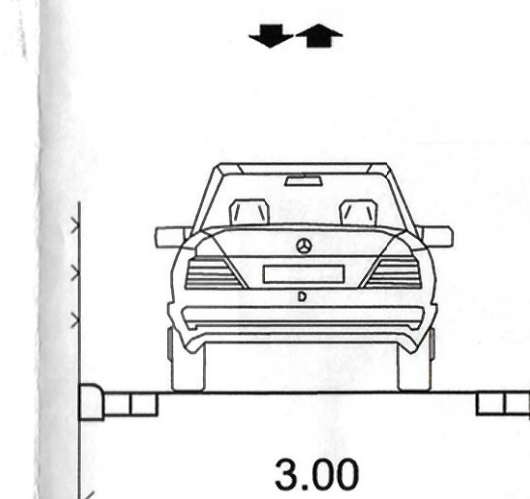
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.11.2022 durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" und im Internet unter www.amt-slw.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neu Schloen, 18.11.2022
auf: Schulz Breyer
Bürgermeister

Querschnitte

M 1 : 50

Erschließungsstraße
Mischverkehrsfläche Schnitt AA



Erneute Bekanntmachung:

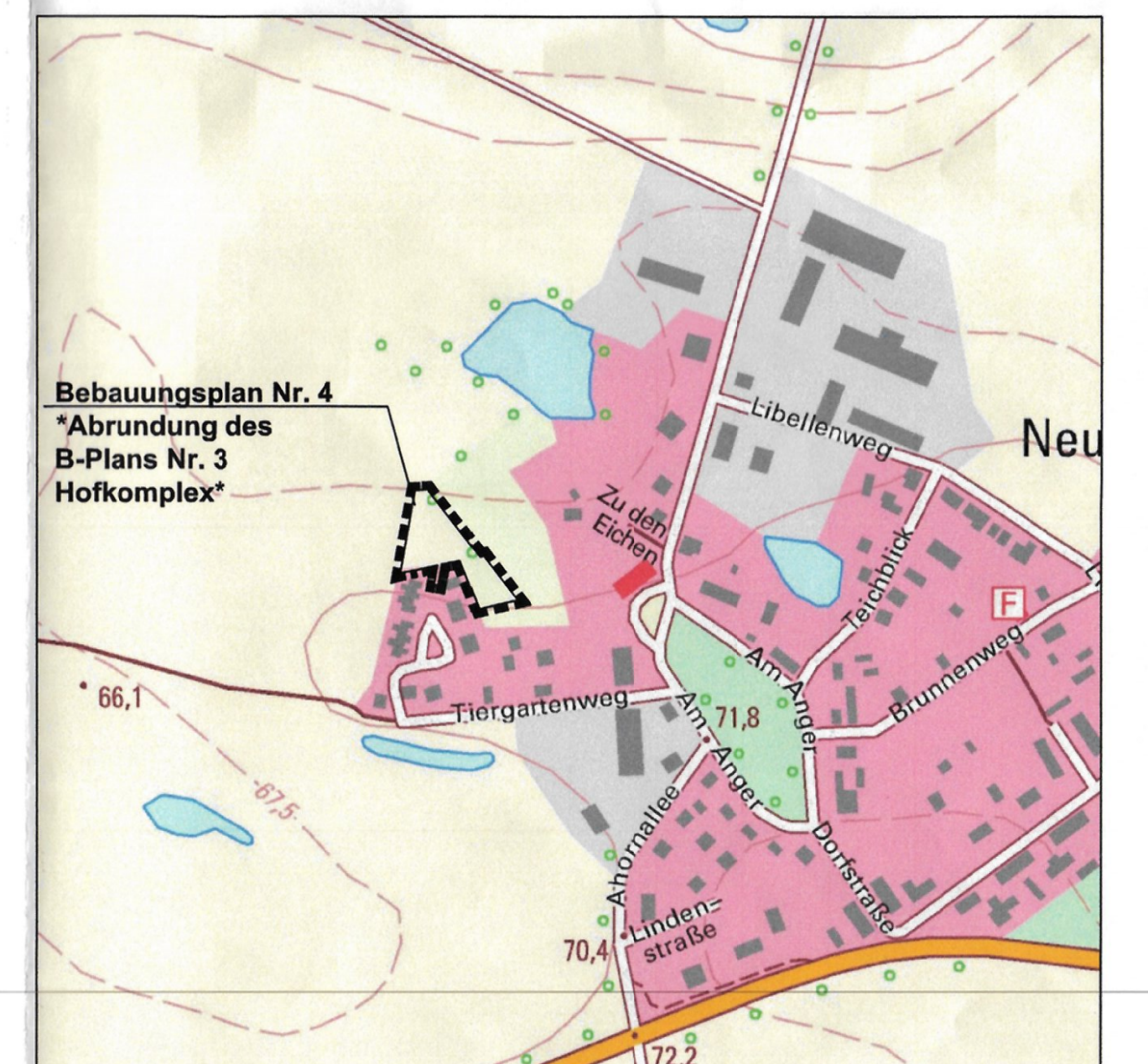
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist am 21.01.2023 erneut ortsüblich durch Abdruck im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" und im Internet unter www.amt-slw.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen.

Neu Schloen, 23.01.23

B. Dreyer
Bürgermeister

Übersichtskarte

M 1 : 5.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbb
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 Fax: -10
ign+ architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 22.09.2021 / 02.05.2022

Satzung der
Gemeinde Schloen-Dratow
Amt Seenlandschaft
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den Bebauungsplan Nr. 4 *Abrundung des
Bebauungsplanes Nr. 3 Hofkomplex*