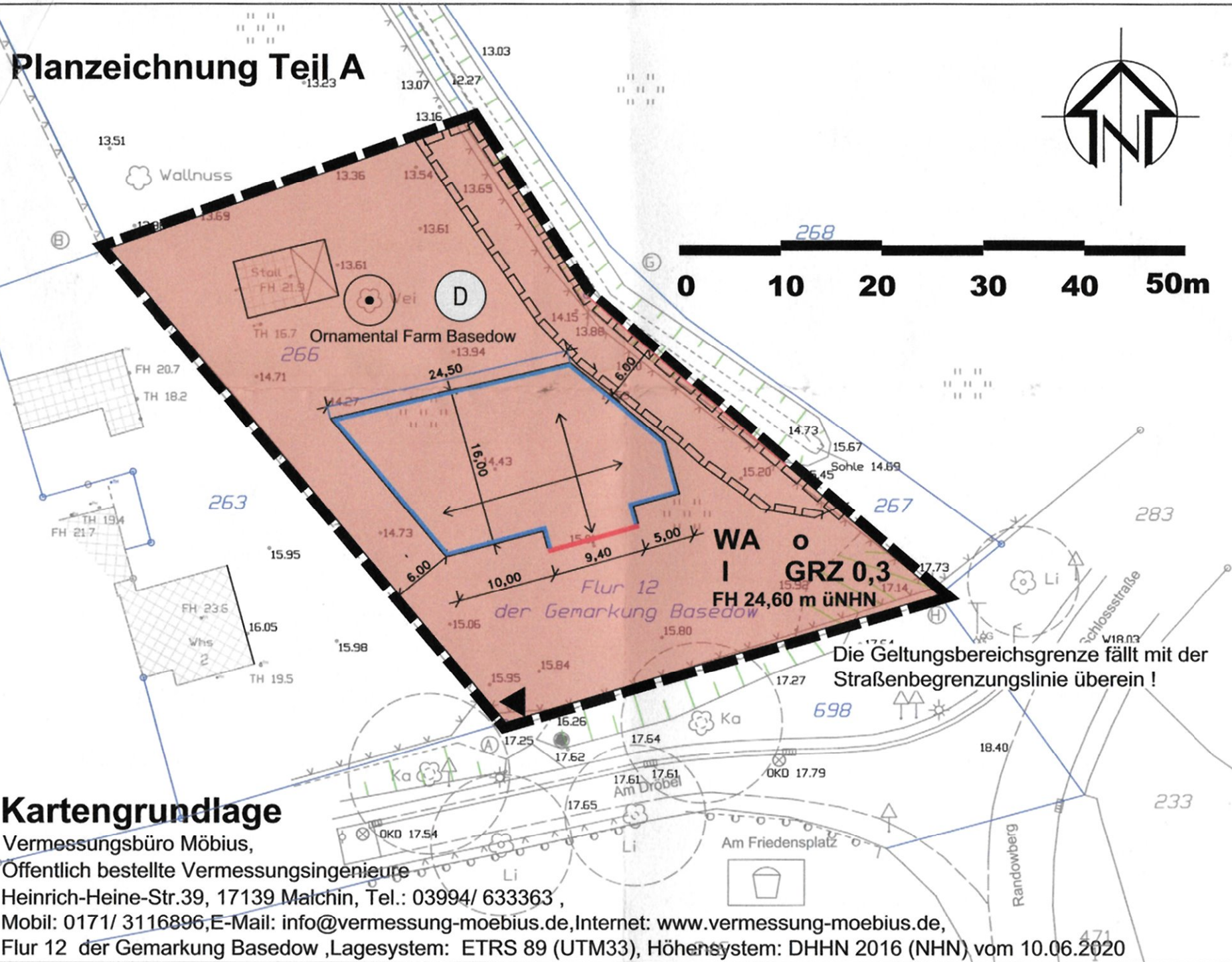


Gemeinde Basedow, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Am Friedensplatz"

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB) Satzung

Planzeichnung Teil A



Kartengrundlage

Vermessungsbüro Möbius,
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Heinrich-Heine-Str.39, 17139 Malchin, Tel.: 03994/ 633363,
Mobil: 0171/ 3116896,E-Mail: info@vermessung-moebius.de,Internet: www.vermessung-moebius.de,
Flur 12 der Gemarkung Basedow ,Lagesystem: ETRS 89 (UTM33), Höhensystem: DHHN 2016 (NHN) vom 10.06.2020

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Grünlandflächen des Flurstückes 266 im Süden: Der öffentliche Verkehrsraum des Friedensplatzes Flurstück 698
im Osten: Der Graben auf den Flurstück 267 im Westen: Die östliche Grenze des Wohngrundstücke Am Dröbel 2 Flurstück 263

Alle Flurstücke liegen in der Flur 12 der Gemarkung Basedow.

Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März zulässig.
- Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen, Amphibien) ist direkt vor Baubeginn eine erneute Kontrolle des Plangebietes sowie der angrenzenden Gehölze im Untersuchungsraum durchzuführen. Die Arbeiten sind zu protokollieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu übermitteln.
- Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten während der Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der zuständigen Genehmigungsbehörde (UNB) anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Aufgrund des § 10 i. V. m. §§ 12 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Basedow vom 06.12.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 "Am Friedensplatz", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text - Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanZV

1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
FH 24,60 m ü NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 2016	§ 16 BauNVO
2. Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Stellung baulicher Anlagen	
Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
D Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Denkmals "Ornamental Farm Basedow"	
geschützter Baum (Einzelbäume) nach § 18 NatSchAG	§ 9 Abs. 6 BauGB

5. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen	76	Flurstücksnummer
Zaun	3,00 m	Bemassung
Höhenpunkt		vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude

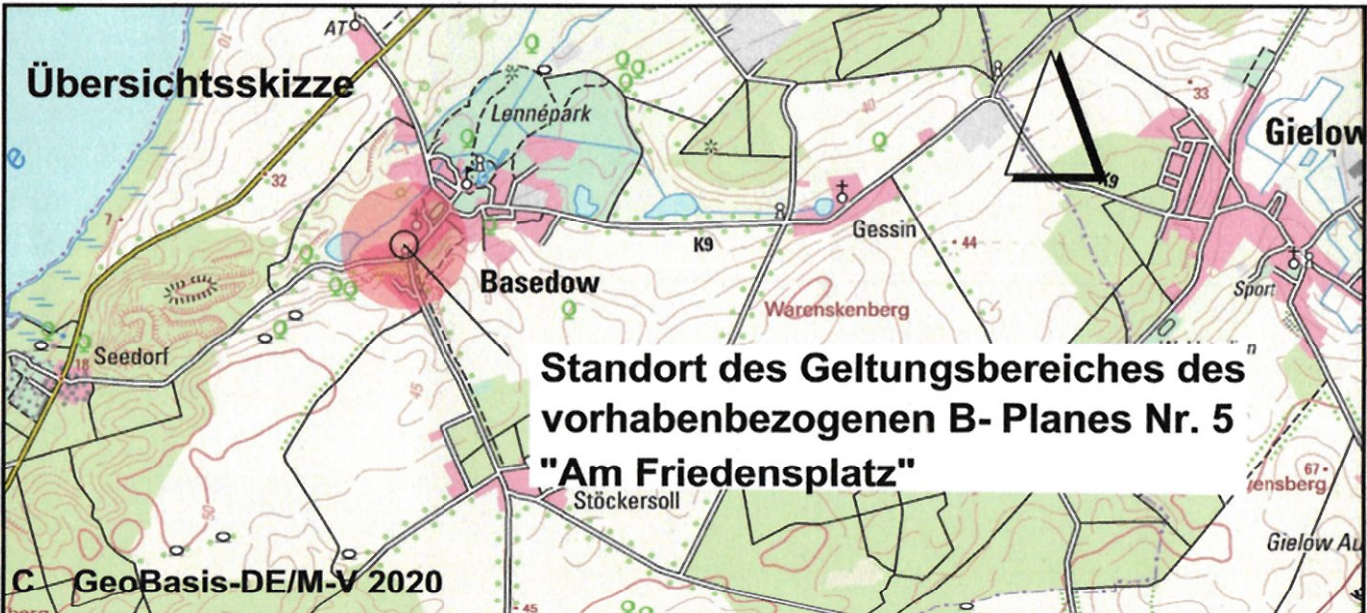
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I Seite 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 *) GVOBl. M-V 2010, S. 66
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 12 ff), zuletzt geändert am 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der Nutzung- Allgemeines Wohngebiet** **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
Im allgemeinen Wohngebiet ist nur ein Wohngebäude zulässig. (§§ 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird auf 2 Wohnungen festgesetzt. **§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 Abs. 5 BauNVO**
4.1 Zwischen der straßenseitigen Baulinie und Baugrenze und der angrenzenden Straße sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nicht zulässig.
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche** **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Das Geh- und Fahrrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde Basedow und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes mit der Befugnis das östlich liegende Gewässer II.Ordnung zu unterhalten. Eine Überbauung und Bepflanzung mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.
- Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Nr. 3a BauGB**
Zulässig sind nach § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
7.1 Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen von 50° bis 53 ° als Rohrdächer auszubilden.
7.2 Nebengebäude und Carports sind abweichend von den Punkten 7.1 auch als Pultdächer mit einer Dacheindeckung aus Dachziegeln, Metall, Dachschindeln, Dachbahnen oder ebenen Wellplatten zulässig. Es sind Dachneigungen unter 50 ° zulässig.
7.3 Gestaltung von Fassaden
7.3.1 Die Oberflächen von Fassaden müssen aus Fachwerk ausgeführt werden.
Abweichend hiervon können Nebengebäude auch eine Oberfläche aus Holz und Putz aufweisen.
7.3.2 Gefache sind oberflächenbündig mit den Fachwerkhölzern auszuführen. Die Oberflächen der Gefache sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen.
7.4 Gestaltung von Einfriedungen
7.4.1 Einfriedungen sind im Bereich ausgehend von straßenseitigen Baugrenze, Baulinie bis zur Straße und entlang des Grabens wie folgt zu gestalten:
- Zäune und Pforten aus Metallgitter- oder Metallstabzäune
- Mauerwerk für Zaunsockel .
7.4.2 Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig höchstens 0,80 m betragen.
7.4.3 Die Sichtflächen von Stützmauern dürfen nur aus aus Klinker oder Findlingssteinen bestehen. Eine Kombination beider Materialien ist möglich.
7.5 Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
8.1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Punkt 7 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.



Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Basedow am 05.11.2019 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Friedensplatz" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Malchiner Generalanzeiger und im Internet.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 03.12.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 15.01.2020 vor .
- Die Gemeindevertretung Basedow hat am 23.02.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Friedensplatz" mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt "Malchiner Generalanzeiger" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belage und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 29.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am 12.10.2021 geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Der Entwurf wurde geändert und die erneute Auslegung bestimmt.
- Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2021 bis zum 29.11.2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt "Malchiner Generalanzeiger" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur erneuten Auslegung und die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belage sind gemäß § 2 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 03.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am 11.10.2022 geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 und die örtlichen Bauvorschriften wurde am 06.12.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom 06.12.2022 gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen vor Satzungsbeschluss vor.
- Basedow, den 27.12.2022
Bürgermeister
- Demmin , den 27. Dez. 2022
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Basedow, den 29.12.2022
Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 29.12.2023 im Amtsblatt "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 sind mit Ablauf des 29.12.2023 in Kraft getreten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

"Am Friedensplatz" Satzung

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB)

Datum: Planstand- Satzung 06.12.2022 Maßstab im Original 1:500