

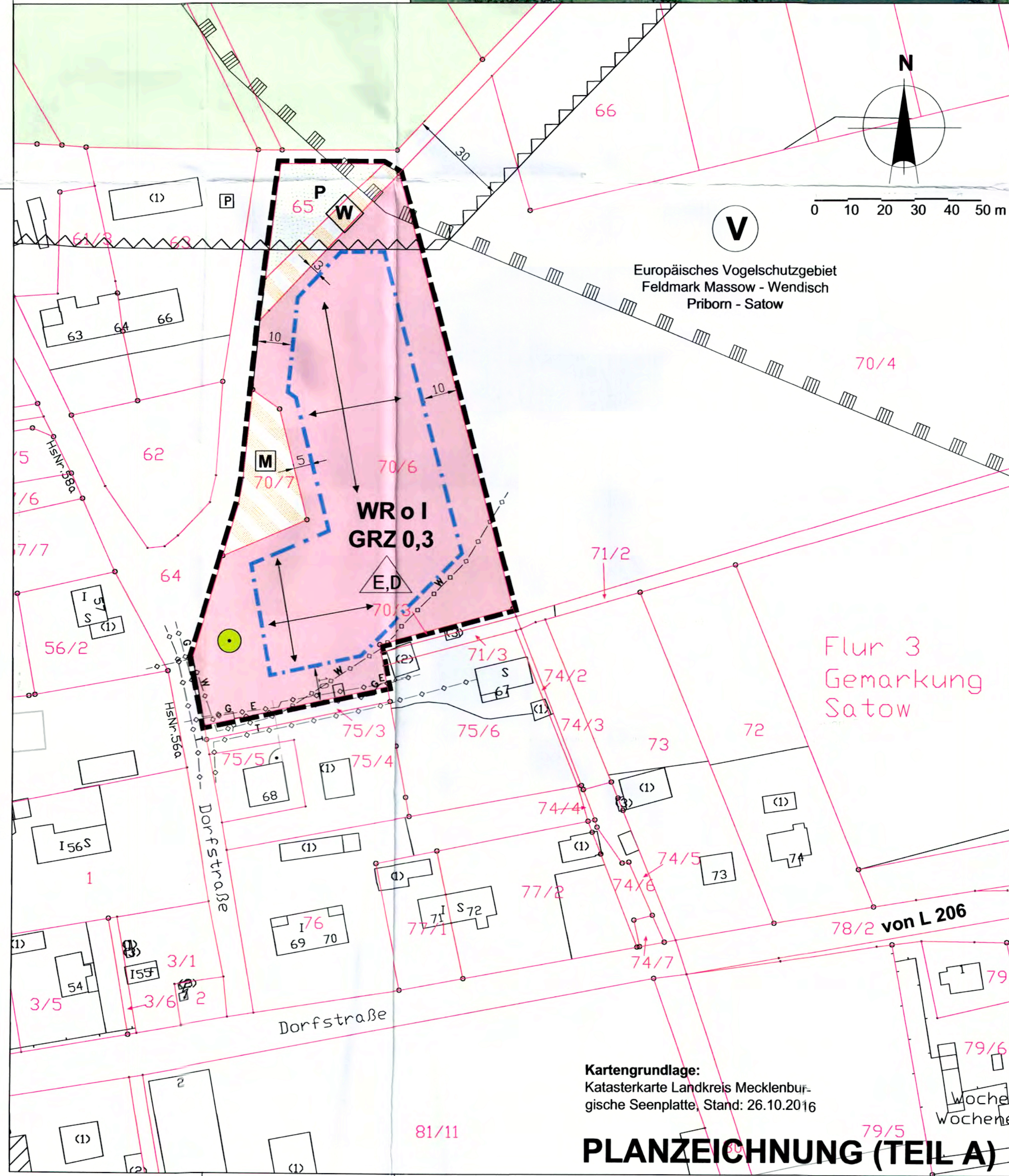
GEMEINDE FÜNFSEEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan "Am Hof", Satow

(vorzeitiger Bebauungsplan nach § 13 b Bau GB)

Übersichtsplan



Kartengrundlage:
Katasterkarte Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand: 26.10.2016

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Aufgrund des § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Fünfseen vom 22.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Am Hof" Satow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
	Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen/ Firstlinie	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung: Anliegerweg	
	Container- und Wendepplatz	
	Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
P	private Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung der von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen hier: 30m Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts	
	Europäisches Vogelschutzgebiet "Feldmark Massow-Wendisch Priborn-Satow"	
	gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchAG M-V)	
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Gebäudebestand lt. Kataster	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Bemaßung	
	unterirdische Versorgungsalagen (E - 0,4 kV Kabel / G - Gasleitung der E.DIS Netz GmbH, W - Trinkwasserleitung Stadtwerke, T - Telekom)	
	an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen	
	Fluchtlinie von der angrenzenden vorh. Bebauung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Reine Wohngebiet WR dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im WR allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden außerdem die nach § 3 Abs.4 den zulässigen Wohngebäuden zuzuordnenden Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WR wird als zulässige Grundflächenzahl die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ 0,3 festgesetzt.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Beseitigung von Gehölzen sowie die sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 15. Juli des Jahres bis 15. März des Folgejahres durchzuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. Fassaden Hauptgebäude

1.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Sichtmauerwerk sowie Mischformen dieser. Fachwerk ist zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

1.2 Sichtmauerwerk ist nur in den Farben rot, rotbraun und weiß zulässig.

2. Dächer Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind geneigte Dächer in Hartendeckung (Betondachsteine, Tonziegel) mit einer Dachneigung von 25° bis 45° in den Farben anthrazit, rotbraun und rot.

2.2 Reeteindeckung ist zulässig.

2.3 Außerdem sind Gründacheindeckungen zulässig sowie das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

3. Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

- die Fassaden der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausbildet
 - die Dächer der Hauptgebäude nicht so wie in Punkt 2.1, 2.2 und 2.3 bestimmt, ausführt.
- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

III. 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.

2. Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenverfärbungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises MSE umgehend zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2017. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen ist. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Malchower Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich 23.02.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fünfseen, den

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2018 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.03.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Fünfseen, den

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Röbel/Müritz, den 05.04.2018

OBV

- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 25.04.2019, AZ: 417/2019-36 erteilt.

Fünfseen, den 06.05.2019

Bürgermeister

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

Fünfseen, den 06.05.2019

Bürgermeister

- Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Malchower Tageblatt" am 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 27.7.2019 in Kraft getreten.

Fünfseen, den 01.08.2019

Bürgermeister

GEMEINDE FÜNFSEEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr.8 "Am Hof", Satow

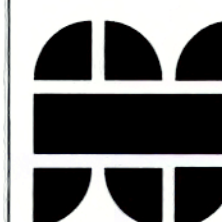
(vorzeitiger Bebauungsplan nach 13 b Baugesetzbuch)

Auftraggeber: Gemeinde Fünfseen im Einvernehmen mit dem Amt Malchow, Alter Markt 1, 17213 Malchow

Plan: Bebauungsplan Nr.8 "Am Hof", Satow

N:\2017\B050\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

Dipl.-Ing. R.Nietiedt
M.Sc. N. Eßer, F. Milbrandt



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:
Satzungsbeschluss

Datum:
22.03.2018

Maßstab: 1 : 1000