Planzeichnung - Teil A

M.: 1:500

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl
- I bzw. II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (Privat)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

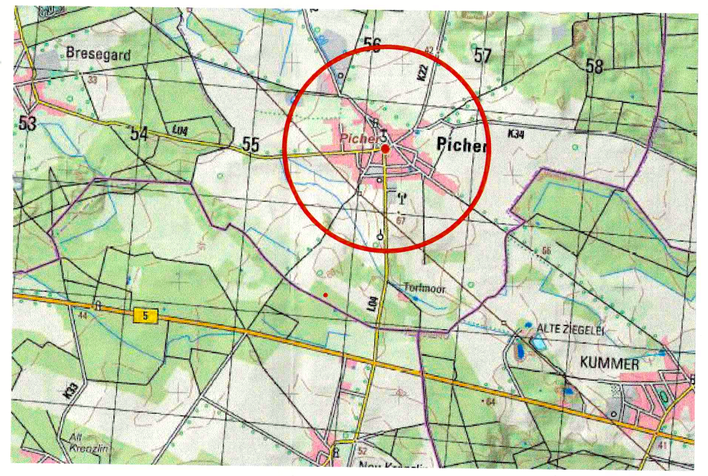
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

- vorh. Gebäude
- vorh. Zäune
- z.B. 102/1 — Flurstücksnummer
- Flurstückgrenzen
- Höhenbezugspunkt RM Grenzpunkt 47,17m über NHN
- Verlust von Einzelbäumen / Baumgruppen und Abbruch vorh. Zaunanlage
- z.B. A3 — Nummer der Ausgleichsmaßnahme (lt. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)

Regionalübersicht



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.5.15
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am _____ im Hagenower Kommunalanzeiger erfolgt.

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.3.16 bis zum 19.4.16 im Amt Hagenow-Land, FD Bauen und Planung, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow während folgender Zeiten erfolgt:

Montag nach Vereinbarung
Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch nach Vereinbarung
Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Freitag 8.30 - 12.00 Uhr

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

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

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.3.16 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.11.17 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Reitsport- und Wohnanlage Picher" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die dazugehörende Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.17 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Reitsport- und Wohnanlage Picher", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht, dem Artenschutz-Fachbeitrag und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 08.12.17 bis 26.01.18 im Amt Hagenow-Land, FD Bauen und Planung, 19230 Hagenow während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass näher bezeichnete umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können im Hagenower Kommunalanzeiger am 8.12.17 und im Internet auf der Website http://www.amt-hagenow-land.de bekanntgemacht worden.

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

8. Der katastermäßige Bestand am 08.11.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : 1.000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 16.04.2018 Vermessungsingenieur (Siegel)

9. Die Gemeindevertretung hat die während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung eingegangenen Stellungnahmen geprüft, untereinander abgewogen und den betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

10. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Reitsport- und Wohnanlage Picher", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.3.18 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die dazugehörende Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Picher, den 17.4.18 Der Bürgermeister (Siegel)

11. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 2705.18 Az.: 151-4620.16

12. Die von der Genehmigungsbehörde erteilten Nebenbestimmungen und Hinweise wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt und der Genehmigungsbehörde mitgeteilt.

Picher, den _____ Der Bürgermeister (Siegel)

13. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Picher, den 23.05.18 Der Bürgermeister (Siegel)

14. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, 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, sind am 08.06.18 gemäß Hauptsatzung im Hagenower Kommunalanzeiger und im Internet auf der Website http://www.amt-hagenow-land.de bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB), sowie § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 08.06.18 in Kraft getreten.

Picher, den 11.06.18 Der Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE PICHER
Satzung
zum
Bebauungsplan Nr. 3
"Reitsport- und Wohnanlage Picher"

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB),
in Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
auf Grund des Artikels 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) in der seit dem 01.10.2017 geltenden Fassung des BauGB,
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Picher vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Reitsport- und Wohnanlage Picher" der Gemeinde Picher, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemarkung: Picher Flur: 2 Flurstück: 82/6, 101/7, 101/4, 101/5, 82/12, 102/1, 101/6, 102/2

Satzung

Bearbeitungsstand: März 2018 Maßstab: 1:500

Teil B Text

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Das Plangebiet wird nach § 1, § 5 und § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), auf Grund des Artikels 4 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) in der seit dem 01.10.2017 geltenden Fassung der BauNVO, als Dorfgebiet (MD) für den Bereich Fritz-Reuter-Str. 4 und Mischgebiet (MI) für den Bereich Fritz-Reuter-Str. 5 eingestuft. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für beide Gebiete 0,6.

1.2 Im Bereich des Plangebietes der Fritz-Reuter-Str. 4 (MD) sind alle baulichen Anlagen gemäß § 5 BauNVO Satz (2) zulässig außer Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ebenfalls nicht zugelassen.

1.3 Im Bereich des Plangebietes der Fritz-Reuter-Str. 5 (MI) sind alle baulichen Anlagen gemäß § 6 BauNVO Satz (2) zulässig außer Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ebenfalls nicht zugelassen.

1.4 Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Betriebes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Anlagen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien (nur Solartechnik) zulässig.

1.5 Die geplante Reithalle und mögliche zusätzliche bauliche Anlagen sollen eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt Grenzpunkt zwischen der Fritz-Reuter-Str. 3 und 4 haben.

1.6 Die geplanten Wohnhäuser und mögliche zusätzliche bauliche Anlagen sollen eine Traufhöhe von maximal 3,50 m und eine Firsthöhe von maximal 7,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt Grenzpunkt zwischen der Fritz-Reuter-Str. 3 und 4 haben.

2. Grünkonzept / Ausgleichsmaßnahmen

Mehrreihige Anpflanzung von Gehölzen (**A1**)
Am westlichen Rand des Flurstückes 101/7 zum Graben wird zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, als Sichtschutz, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Struktur der Landschaft eine 3-reihige Hecke (3 m breit) gepflanzt. Die Maßnahme umfasst **ca. 170 m²**. Die Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen einer Art, im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Eine **dreijährige** Fertigstellungs-/Entwicklungspflege sowie ein Ersatz für Pflanzausfall ist zu garantieren.

Waldbepflanzung (**A2**)
Der vorhandene Schutzwall im westlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurgrundstück 101/7 in einer Größe von **ca. 190 m²** ist ebenfalls zu bepflanzen. Die Pflanzung ist entsprechend der Maßnahme **A1** auszuführen.

Mehrreihige Anpflanzung von Gehölzen (**A3**)
Außerhalb des Plangebietes wird entlang der Flurstücke 101/5 und 102/2 westlich des Intensivgrünlandes zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, als Sichtschutz, zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Erhöhung der Struktur der Landschaft und zur Entwicklung neuer Lebensräume für Gehölzfreibrüter eine lineare Gehölzpflanzung angelegt. Die Maßnahme umfasst **ca. 500 m²**. Die Gehölze sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen einer Art, im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Eine **dreijährige** Fertigstellungs-/Entwicklungspflege sowie ein Ersatz für Pflanzausfall ist zu garantieren.

Pflanzung von Einzelbäumen (**A4**)
Als Ausgleich für Baumverluste, zur optischen Auflockerung des Plangebietes, zur Verbesserung der Bodenfunktionen und zur Einbindung in das Landschaftsbild werden auf dem Gelände **6 Einzelbäume** gepflanzt. Gepflanzt werden einheimische und standortgerechte Bäume. Erwünscht sind auch hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten. Eine **fünfjährige** Fertigstellungs-/Entwicklungspflege sowie ein Ersatz für Pflanzausfall ist zu garantieren.

Anlage von straßen-/ wegebegleitende Baumreihen in der Gemeinde Picher (**E1**)
Außerhalb des Plangebietes werden anteilig in der Lindenstraße und auf den Wegeflurstücken 164 (Flur 2) und 247 (Flur 3) der Gemeind Picher straßen- bzw. wegbegleitend **69 Winterlinden** gepflanzt. Es werden dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm im Abstand von ca. 7 m zueinander gepflanzt. Die nicht nutzbaren Flächen innerhalb der Baumpflanzungen entwickeln sich zu Gras- und Staudenfluren. Neben ihrer gestalterischen Funktion gelten diese Pflanzungen gleichzeitig als Ersatz für Biotop- und Einzelbaumverluste. Für die Hochstämme sind eine **fünfjährige** Fertigstellungs-/Entwicklungspflege zu garantieren.

Näheres regelt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht.

Hinweise zum Artenschutz

1. Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Brutvögel
Um Beeinträchtigungen von Brutvogelarten der Gehölze und Gebüsche und ihrer Gelege während der Baufeldfreimachung zu vermeiden, werden Gehölze gem. § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. gerodet. In den Gehölzstrukturen sind zu dieser Zeit keine besetzten Nester vorhanden.

Fledermäuse
Für Fledermäuse sind darüber hinaus alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in Brusthöhe) in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den betreffenden Baumbeständen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis einschl. dem 28./29.02. des Folgejahres. Werden die erforderlichen Baumfällungen vor dem 01.12. durchgeführt, werden die Bäume vor der Fällung auf Fledermausquartiere kontrolliert. Besetzte Bäume werden erst nach dem Ausfliegen der Tiere gefällt.
Um eine Wiederbesiedlung zu verhindern, werden die Quartiere unmittelbar nach dem Ausfliegen verschlossen.

Amphibien
Während der Bauarbeiten entdeckte Tiere werden eingesammelt und in geeignete Biotope außerhalb des Baufeldes umgesetzt. Baugruben/-gräben sind schnellstmöglich zu verschließen. Das Baufeld einschl. Baugruben ist täglich vor Arbeitsbeginn zu kontrollieren. Fundtiere sind schonend außerhalb des Baufeldes freizusetzen. Es sind auch alle gefundenen Reptilien umzusetzen.

2. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen

Fledermäuse
Die Inanspruchnahme von Tagesverstecken ist aufgrund der Baumrodungen nicht ausgeschlossen. Daher sind vor Beginn der Baumaßnahme zwei selbstreinige Spaltenkästen (Öffnung von unten) für Fledermäuse im Innenbereich der Gemeinde fachgerecht anzubringen. Da zumindest ein geeignetes zeitweiliges Tagesversteck (Ruhe-Quartier) in einer Kastanie beseitigt wird. Die Ersatzquartiere sind für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren vorzuhalten.

3. Ökologische Baubegleitung

Eine **zeitweilige ökologische Baubegleitung** zur Realisierung der o.g. Maßnahmen Artenschutz ist erforderlich (Begleitung/Protokolle über das Planungsbüro).