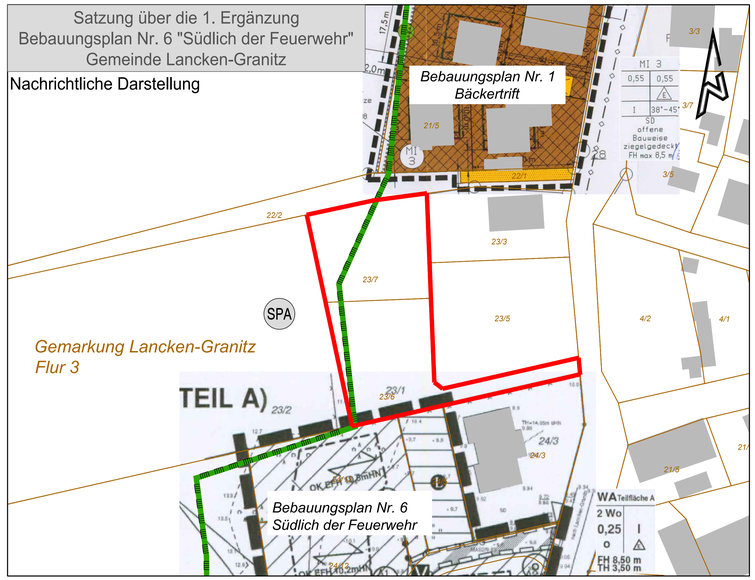
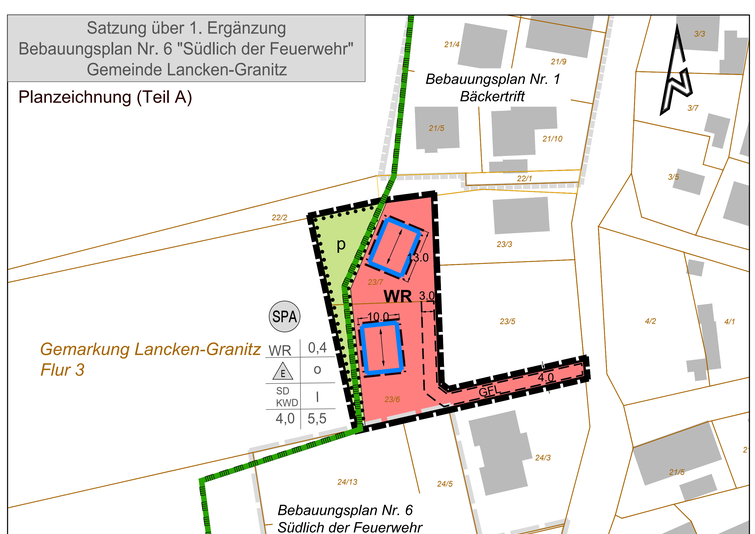
Satzung über die 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6 "Südlich der Feuerwehr" Gemeinde Lancken-Granitz

Nachrichtliche Darstellung



Satzung über 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6 "Südlich der Feuerwehr" Gemeinde Lancken-Granitz

Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage:
Auszug aus dem ALKIS September 2021; Projektion-/ Koordinatensystem gem. EPSG 5650; Grenze SPA gem. Auszug vom LUNG M-V

Planzeichenerklärung nachrichtlich

gem. PlanZV90 -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

- Ergänzungsbereich
- Gebäude im Bestand (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2. a) BauGB)
- Flurstücksgrenzen (gem. § 5 Abs. 4 BauGB)
- Mischgebiet
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs.4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Firstrichtung gem. § 9(1) Nr.2 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich Bebauungspläne im Bestand

Planzeichenerklärung 2. Änderung und 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6

gem. PlanZV90 -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts und sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der 1. Ergänzung (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 6 (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- WR — Reines Wohngebiet
- Baugrenzen
- p — Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- SPA — Umgrenzung Europäisches Vogelschutzgebiet SPA

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.
5.	6.
7.	8.

1. Art der baulichen Nutzung - Baugebiet
2. Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
3. Bauweise
4. Bauweise
5. Dachform
6. Maß der baulichen Nutzung - Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
7. Maß der baulichen Nutzung - Maximale Traufhöhe
8. Maß der baulichen Nutzung - Maximale Firsthöhe

- Firstrichtung

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Reines Wohngebiet (gem. 3 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Im reinen Wohngebiet WR sind Gebäude zulässig, welche dem Wohnen dienen.

1.2. Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für das Reine Wohngebiet WR ist mit maximal 0,4 zulässig.

2.2. Die maximal zulässige Höhe der Traufe im WR wird auf maximal 4,00 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.3. Die maximal zulässige Höhe des Firstes im WR wird auf maximal 5,50 m über Geländehöhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 festgesetzt.

2.4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der, für die notwendigen baulichen Anlagen im WR, ist die Höhe in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016 der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche rechtswirkling zum Mittelpunkt des Gebäudes. Die Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche liegt bei 10,15 m DHHN2016.

2.5. Die maximale Anzahl der Geschosse ist mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1. Zulässig ist eine offene Bauweise.

3.2. In den Baugebieten WR sind nur Einzelhäuser zulässig

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrecht - GFL
Innerhalb der mit GFL umgrenzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der öffentlichen Versorgungsträger, der Feuerwehr und der notfallmedizinischen Versorgung zulässig.
Die Zuwegungen sind nur mit Teilversiegelung zulässig.

5. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind als private Grünflächen mit Rückhaltefunktion für Regenwasser zulässig.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von insgesamt 2.955 m² KFÄ ermittelt. Der gesamte ermittelte Eingriff wird durch das Öko-Konto VR-057 „Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese bei Althagen" ausgeglichen.

Für den Entfall von sechs Einzelbäumen sind gemäß des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern 7 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Diese werden entweder im Gemeindegebiet oder im Plangebiet umgesetzt werden. Der Ort der Ausgleichspflanzungen befinden sich derzeit in Abstimmung.

Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen (gem. § 44 BNatSchG)

V1 Zeitbeschränkung für die Baufeldfreimachung zum Schutz von Gehölzbrütern

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Um die Beschädigung/Zerstörung von Neststandorten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Sollte eine Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit nicht möglich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen. Dazu ist eine vorherige Kontrolle auf das Vorhandensein von Nestern durch eine fachlich geeignete Person durchzuführen. Sind keine besetzten Nester vorhanden, so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden und einer Ausnahme steht nichts entgegen. Sind jedoch besetzte Nester vorhanden, so ist eine Entfernung erst nach Ende der Brutzeit zulässig.

V2 Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 h nach Sonnenauf- bis 1 h vor Sonnenuntergang zulässig. Für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 Gemeinde Lancken-Granitz ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist z.B. durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (gem. § 86 LBauO M-V)

Dachform
Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats „Südost-Rügen". Die Grenze des EU-Vogelschutzgebietes DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" verläuft in Nord-Süd-Richtung durch den westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Hinweise

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Werden bei den 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 oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist per Aushang am ..... erfolgt.

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

2. Die Planungsanzeige gemäß LPlG erfolgte am .....

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Mönchgut-Granitz unter dem Link „Bekanntmachung" eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... per Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .....unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

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

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

16. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... per Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von

Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz

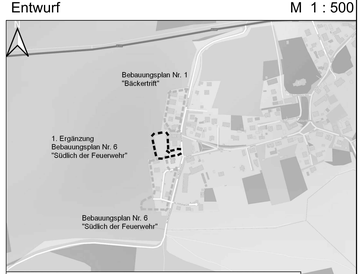
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lancken-Granitz vom ..... folgende Satzung über die **1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6 „Südlich der Feuerwehr"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan erlassen:

Lancken-Granitz, den Die Bürgermeisterin

Amt Mönchgut Granitz

Satzung über 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6 "Südlich der Feuerwehr" Gemeinde Lancken-Granitz

Entwurf M 1 : 500



1:5.000 Offene Regionalkarte M-V; ©GeoBasis-DE/M-V 2023

Planverfasser:
November 2023

Beauftragung:
Gemeinde Lancken - Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

AS | M:\Projekte\EGHoeft\221044\Plaene\SPB\Granitz_Entwurf.dwg