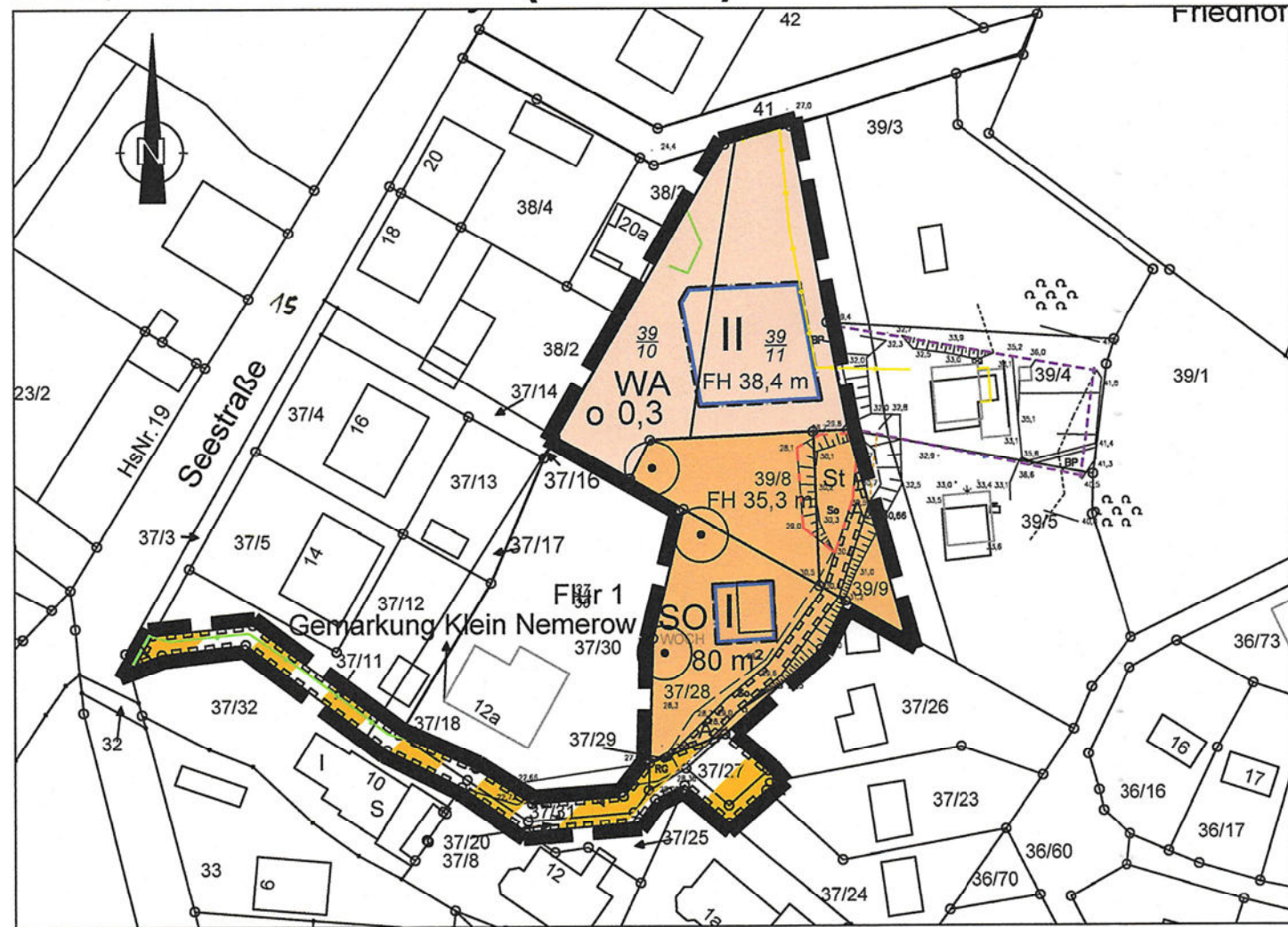


SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NEMEROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"Am Friedhofsweg" Klein Nemerow

Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow für das Gebiet südwestlich des Friedhofs (Gemarkung Klein Nemerow, Flur 1, Flurstücke 37/11, 37/18 (teilweise), 37/20, 37/27, 37/28, 37/29, 37/31, 39/8, 39/9, 39/10 und 39/11) Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.08.2022, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage ALKIS-Daten Stand 09.04.2020

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 4 BauNVO
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier Wochenendhausgebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 10 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
80 m ²	Grundflächen	§ 10 Abs. 3 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	§ 22 BauNVO
<u> </u>	§ 23 BauNVO
offene Bauweise	
Baugrenze	

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

o	Erhaltung von Bäumen
---	----------------------

6. Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	Zweckbestimmung: Stellplätze i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Hinweise

—	Wasserversorgungsleitung (Hausanschluss) der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
—	Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH

III. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurstücksgrenze
—	Flurstücksnummer
—	Gebäudebestand Kataster
—	Böschung
—	eingemessene Höhe

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14.06.2021 geändert worden ist.

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 10 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Zulässig sind Wochenendhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 18 BauNVO

- Grundfläche
Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 80 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern werden Terrassen und überdachte Freisitze mitgerechnet.
Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 700 m².
Höhenfestsetzung
Die Festsetzung der Höhen erfolgt über die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NNH im DHHN 2016). Als oberer Bezugspunkt wurde die Firsthöhe (FH) des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt.
-

3. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind auch Stellplätze für die angrenzenden Flurstücke 39/4 und 39/5 zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

entspricht CEF 1 aus dem Artenschutzfachbeitrag

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise,) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
2 Nistkästen Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Private Verkehrsfläche
Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 36/62, 37/8, 37/18, 37/23, 37/24, 37/26, 37/28 (einschließlich 39/4, 39/5 und 39/9) und 37/30 Flur 1 Gemarkung Klein Nemerow sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

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 den 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 Bergrung des Denkmals dies erfordert.

2. Artenschutz

- Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Um westlich des Plangebietes vorkommende Zauneidechsen vom Plangebiet fernzuhalten, sind Bauarbeiten in der Zeit von Anfang April bis Mitte Mai zu beginnen, und ununterbrochen fortzusetzen. Um eine Tötung bzw. Verletzung der Tiere zu verhindern, sollte der zu bebauende Bereich vor Baubeginn mindestens 4 Wochen sehr kurzrasig gemäht werden (permanent <4 cm Vegetationshöhe über 4 Wochen).
- Liegt der Baubeginn außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Zauneidechse, dann sollte spätestens Ende August bis Ende September die Vegetation kurzrasig gehalten werden.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 25.07.2020 in der Stargarder Zeitung Nr. 07/2020.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 03.08.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 06.08.2020 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am 15.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2020 bzw. 20.10.2020.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 14.01.2021 öffentlich unter folgender Adresse: Rathaus der Stadt Burg Stargard ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2020 in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2020 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen eingestellt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow (Stand 07/2021) gebilligt und zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow (Stand 07/2021) haben im Amt Stargarder Land in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2021 in der Stargarder Zeitung Nr. 09/2021 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen eingestellt.
- Mit Schreiben vom 21.06.2022 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB die Betroffenenbeteiligung zum Entwurf Stand Juni 2022.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow hat in ihrer Sitzung am 18.08.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.08.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.08.2022 gebilligt.
- Groß Nemerow, den 19.08.22

Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage richtigen 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.
Nebenamtlich, den 22.07.2022

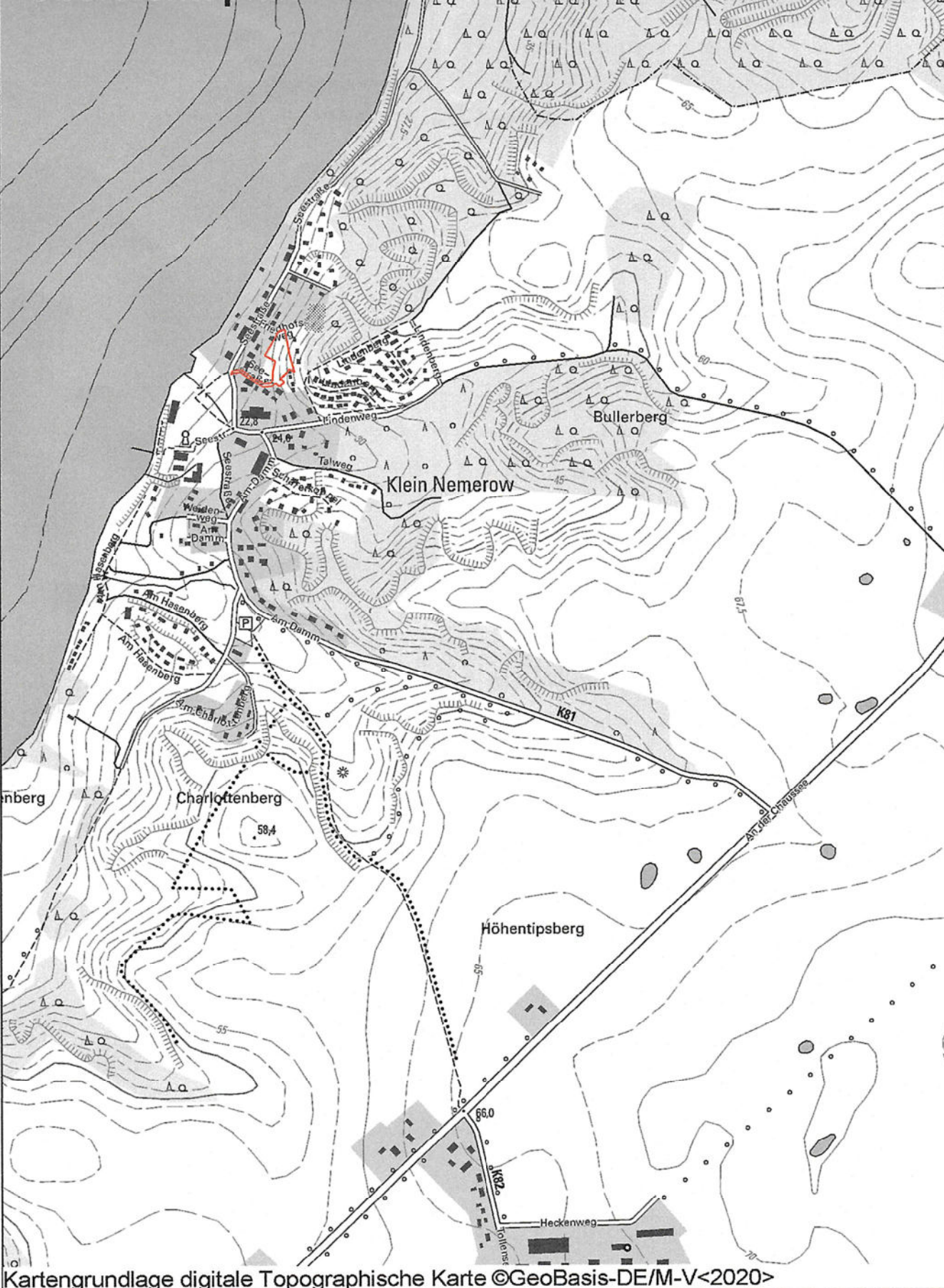
Planische Karte
nach Vermessungsamt
- Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Groß Nemerow, den 19.08.22

Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Friedhofsweg“ Klein Nemerow und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.08.2022 in der Stargarder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 25.08.2022 in Kraft getreten.
- Groß Nemerow, den 30.08.2022

Bürgermeister

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte ©GeoBasis-DE/M-V<2020>

Bebauungsplan Nr. 10 "Am Friedhofsweg" Klein Nemerow der Gemeinde Groß Nemerow

Stand: Juli 2022

Planverfasser: Gudrun Trautmann