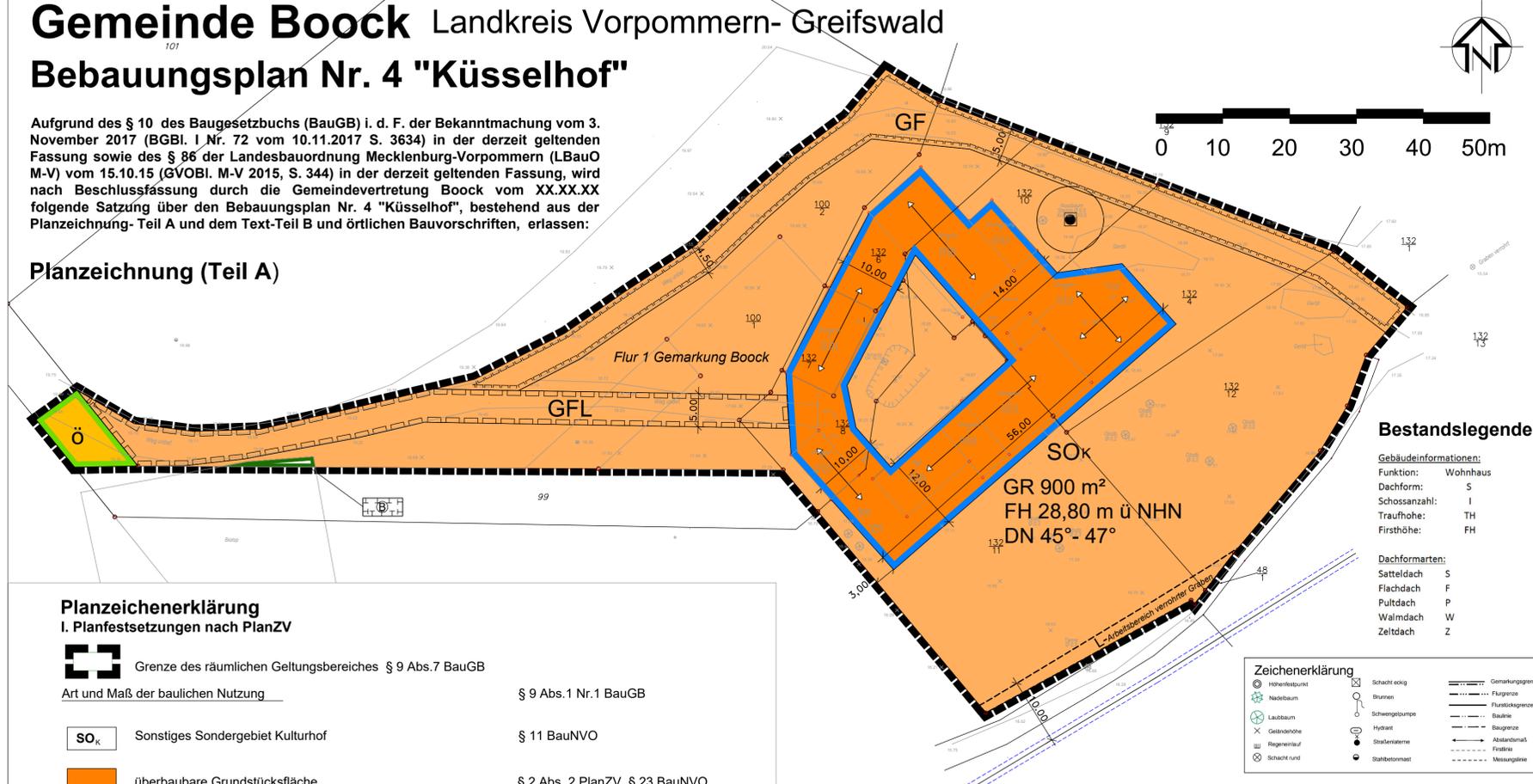


Gemeinde Boock Landkreis Vorpommern- Greifswald

Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Boock vom XX.XX.XX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof", bestehend aus der Planzeichnung- Teil A und dem Text-Teil B und örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

I. Planfestsetzungen nach PlanZV

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet Kulturhof § 11 BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche § 2 Abs. 2 PlanZV, § 23 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 2 Abs. 2 PlanZV, § 23 BauNVO,
GR 900 m² Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH 28,80m ü NNH	maximale Höhe baulicher Anlage über dem Bezugspunkt NHN § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
	Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	GF - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke und der Landwirte zur Überfahrt zu den Feldern
	GFL- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke und zugunsten der Landwirte zur Überfahrt zu den Feldern und Leitungsrecht zur Überleitung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen
	L - Fläche mit Leitungsrecht zur Bewirtschaftung des verrohrten Grabens zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Mittlere Uecker § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Örtliche Bauvorschrift	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 LBauO MV
DN 45- 47 °	minimale und maximale Dachneigung

II. Nachrichtliche Übernahme

	geschützter Baum	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG MV
	geschütztes Biotop (naturnahe Feldgehölze)	§ 20 NatSchAG MV

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Bestand baulicher Anlagen		Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer		Bemaßung
	Verrohrter Graben (außerhalb des Geltungsbereiches)		

Bestandslegende

Gebäudeinformationen:

Funktion: Wohnhaus
Dachform: S
Schossanzahl: I
Traufhöhe: TH
Firsthöhe: FH

Dachformarten:

Satteldach S
Flachdach F
Pultdach P
Walmdach W
Zeltdach Z

Zeichenerklärung

	Höhenpunkt		Schacht eckig		Gemarkungsgrenze
	Nadelbaum		Bäumen		Flurgrenze
	Laubbaum		Schneegewölbe		Flurstücksgrenze
	Geländehöhe		Hydrant		Baulinie
	Regenlauf		Stationen		Baugrenze
	Schacht rund		Stationen		Abstandsmaß
			Stationen		Freizeite
			Stationen		Messungslinie

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

- Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO**
Das sonstige Sondergebiet Kulturhof mit der Zweckbestimmung Kunst, Tourismus, Handwerk dient vorwiegend der Unterbringung eines gewerblichen Kulturbetriebes.
Zulässige Nutzungen sind:
a) Gebäude für freie Berufe,
b) ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen),
c) eine Schank- und Speisewirtschaft ,
d) temporäre Anlagen für Veranstaltungen,
e) nicht störende Handwerksbetriebe,
f) Betriebe des Musik- und Veranstaltungsgewerbes,
g) untergeordnete Anlagen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, maximal 100 m² Verkaufsfläche, wenn sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen nach a bis g steht,
h) maximal drei Wohnungen für Eigentümer, Betriebsinhaber sowie für Mitarbeiter.
2. **Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO**
Die zulässige Grundfläche kann durch befestigte Wege und Stellplätze um bis zu 600 m² überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO
3. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V**
3.1 Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen < 10 ° zulässig.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGemteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 31.07.2019, S. 467)
- 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 19.November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.10.2019 . Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom..... bis einschließlich durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am öffentlich abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich 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, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Boock, Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2020 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2020 gebilligt.

Boock, 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.

Pasewalk den Siegel Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom....., AZ:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungs- ändernden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Boock, Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof" wird hiermit ausgefertigt.

Boock, Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist am ...2020 im Amtsblatt örtlich und im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof" ist mit Ablauf des2020 in Kraft getreten.

Boock, Bürgermeister

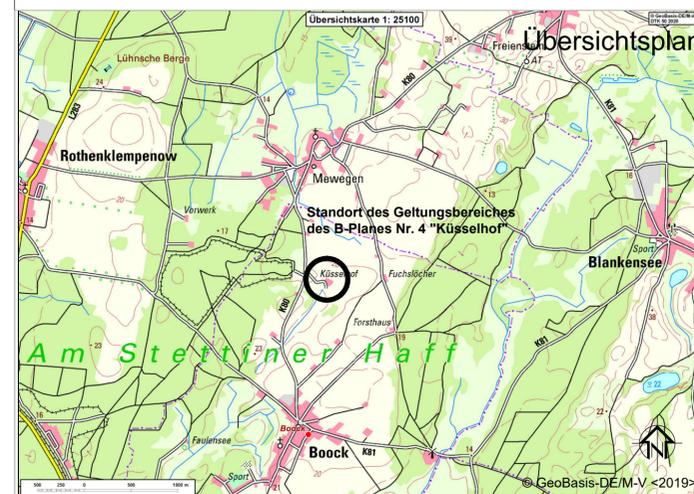
Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg -Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstellesind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald abzustimmen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldfreimachung einschließlich von Rodungen außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Zum Schutz der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor Umbauarbeiten an den Gebäuden und vor und während der Eingriffe in den Höhenbaum, durch Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus durchzuführen (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).
- Zum Schutz der Zauneidechse sind vor Abbruch der Lesesteinhäufen diese an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald - SG Geodatenführung, Telefon: 03834 8760-3406, Fax: 03834 8760-9098, 17309 Pasewalk, An der Kürassierkaserne vom Februar 2020 Bezugssystem: Lage ETRS 89, Höhe NNH 92.

Gemeinde Boock Landkreis Vorpommern - Greifswald



Bebauungsplan Nr. 4 "Küsselhof"

Vorentwurf

Gemarkung: Boock - Flur 1

Bearbeitungsstand: März 2020

Maßstab im Original 1: 500