

"Am Berg" in Passow nach § 13b BauGB

Verfahrensvermerke

1. Aufgebot aufgrund der Aufhebungsbeschlüsse der Gemeindeverwaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 17 Abs. 1 BauGB von **29.10.2018**. Die ersichtliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist am **07.12.2018** gemäß Hauptauskunft im Amtlichen Mitteilungsblatt "Tümmel" Nr. 12 und in Internet <https://www.amt-erlebenburg-luetz.de/> erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LFG-M-V mit Schreiben vom **04.09.2018** beauftragt worden.
3. Die Gemeindeverwaltung hat am **19.03.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet mit Freizeitanlage" auf Grundlage der Vorstudie genehmigt und beschlossen, den Plan gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulagen.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **05.04.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet 'Am Berg' in Passow nach § 130 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Begründungsergänzung (Teil C) ist am **19.03.2019** im Amtlichen Mitteilungsblatt "Tümmel" Nr. 12 und in Internet <https://www.amt-erlebenburg-luetz.de/> und während der Öffnungszeiten im Amt Erlebenburg, Amt Markt 22, 19386 Lütz, öffentlich auszulagen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtlichen Mitteilungsblatt "Tümmel" Nr. 04 am **05.04.2019** und in Internet <https://www.amt-erlebenburg-luetz.de/> mit folgenden Hinweisen ersichtlich bekannt gemacht worden:
- dass die öffentliche Auslegung der Planung mit dem Ziel von jedermann schriftlich oder mündlich eingesehen werden kann und
- dass nicht freigelegte vorgelagerte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
Passow, 19.03.2020
Die Bürgermeisterin
Sigelstr. 47
6. Die Gemeindeverwaltung hat die formalisrt. abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **01.10.2019** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **27.02.2020** von der Gemeindeverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichen Daten gemeldet.

Passow, 19.03.2020

CEMETERIUM PASSEW
1

Siegelabdruck

Die Bürgermeisterin

B. Seel

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 16.03.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 16.03.2020.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gewöhnung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratsbezirks Ludwigsburg-Parchim vom 22.11.1920 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -
erteilt.
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsbedingten Beschluss der Gemeindevertretung von 1920 erfüllt. Die Hinweise sind Landratsbezirk-Parchim wurde mit Verfügung der untern Verwaltungsbefugnisse vom 22.11.1920 bestätigt.
11. Der Bauabgrenzung Nr. 2 Wohngebiet „am Berg“ in Passow nach § 13b BaugeschG, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem beigefügten Begründung wird gemäß Art. 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 10 BauG ausgesetzt.

Passow, 22.06.2020

1

GENEVADE PASSOW

B. Seiw

- [illegible]

04.07.2020

Passow.

04.07.2020

3.500

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel

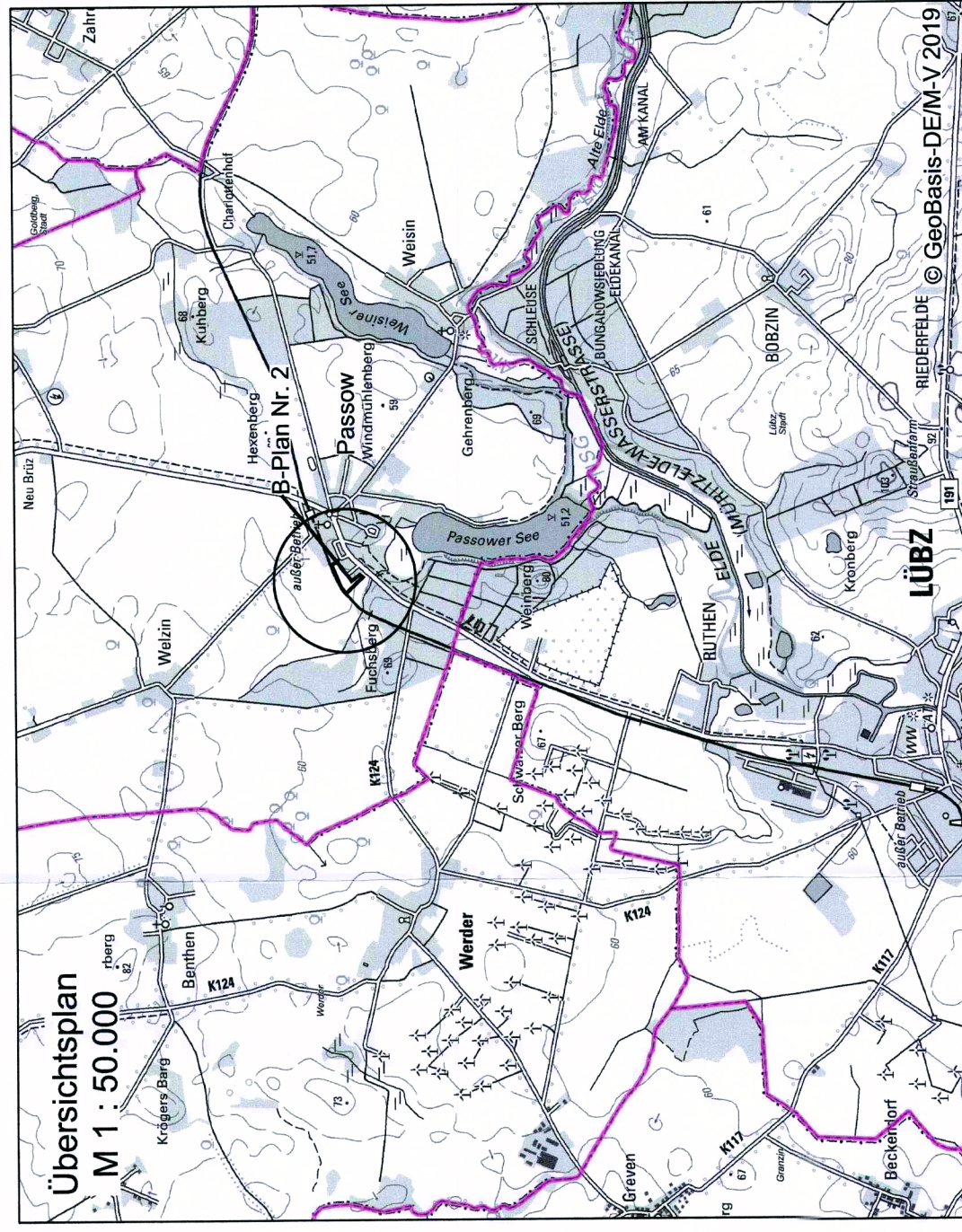
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BaUGb vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

[illegible]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- | | |
|---|---|
| WA | Alternativ Weinbaubetriebe
(§ 9 Abs. 1 BauNVO) |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | |
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| 0,3 | Zahl der Vollgeschossfläche als Höchstmaß |
| BAUWEISE, BAULICHEN BAUGESTALTEN | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO | Baugestalt |
| § 2 Abs. 3 Nr. 2 und 23 BauNVO | nur Einzelhäuser zulässig |
| 0 | offene Bauweise |
| FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSER- BESEITIGUNG FÜR AB- LAGERUNGEN | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauNVO | Flächen für Versorgungsanlagen |
| LW | Leichtwasserversorgung |
| GRÜNLÄCHEN | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO | private Grünflächen P1-P2 |
| P1 | VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO) |
| 0 | öffentliche Verkehrsflächen |



Hinweis
Nurlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Strackenkabel der Realo Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG.

Teil B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

- | | |
|------|---|
| 1.1. | Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein ausgeschlossen.
• Schrank- und Speisewirtschaften und
• Anlagen für sportliche Zwecke zuzulassen |
| 1.2. | Gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
• sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen ausgeschlossen. |
| 1.3. | Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BaugB sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m ² zulässig. |
| 1.4. | Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BaugB sind innerhalb der zulässigen Fläche für den Bau eines oder mehrerer Gebäude auch Bäume und Sträucher für den gewerblich zulässig. Die in der nordöstlichen Ecke verlaufende Gasetzung darf nicht überbauflächig oder bepflanzt werden bzw. es ist eine vorherige Abstimmung mit der Stadtwerke Lüz GmbH erforderlich. |
| 2. | Grünlücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB
Die private Grünlücke P1 am Bahndamm ist landschaftsgemäÙ als Rosenhecke anzulegen und auf einen Bereich zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem südlichen Grundstück zu beschränken. Der Bereich soll aus einem Teil des bestehenden Rasens und einem Teil des Rasens aus dem benachbarten Grundstück bestehen. Die in der nordöstlichen Ecke verlaufende Gasetzung darf nicht bepflanzt werden bzw. es ist eine vorherige Abstimmung mit der Stadtwerke Lüz GmbH erforderlich. |
| 2.1 | Im Südwesten ist auf der privaten Grünlücke P2 eine Wiesenflechte mit eingestreuten 10 Stk. Obstbäumen anzulegen. Diese sollen bis zur Höhe der angrenzenden Gebäude zu erhalten.
Qualität mind. Halbstamm, mind. STU 8-10 cm, Verblebschutz ist vorzuziehen
Anerk.: Alexander Plankuschnapfel, Bookoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rose Sternrenette, Weibser Klarapfel |
| 3. | Birnen: Clapps Liebling, Galliers Butterbirne, Gute Luisa von Avranches, Wilhelms Christbine Pfleumern König Viktoria D.; Hauszwergchen, Anna Spain
Äpfel: Golden Delicious, Braeburn
Quitten: Apfelsquid, Birnenquatte
Erdbeeren: Honeysuckle
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich. |
| 3.1 | Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO M-V |
| 3.2 | Dächer der Hauptgebäude müssen eine Mindestdachneigung von 15° haben. |
| 3.3 | Die Eindeckungen von Dächern sind nur in den Farben rot braun und anthrazit zulässig. |
| 3.4 | In die am Bahngelände angrenzenden Grundstücke sind mit einem mindestens 1,30 m hohen festen Zaun abzugrenzen. |
| 3.5 | Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. |
| 3.6 | Ausgenommen von den Festsetzungen nach 3.1 und 3.2 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (Nebenanlagen) sowie sonstige Anbauten (CEB Wintergärten, Erker). |
| 3.7 | Vor Installation der Fassade gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt nachweislich im Widerspruch zum § 11 Abs. 1 Nr. 11 BauG-M-V-Komm mit einem Befugnis gelohnt werden. |
| 4. | Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG
Der Grundstück ist eine Zufahrt zulässig |
| 5. | Vorkerkehren zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG
I.s.d. BmSchG
Geläuteten und Dachflächen von schwebbedingten Räumen (Schallräume und Wohnräume) sind an der Fassade durch ein Glasband zu versehen, damit das nachfolgende Geschehen beobachtet werden kann, dass nachfolgend realisierten beweglichen Schallschirm-MaÙe eingehalten werden. |

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierende Schalddämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55	30
II	55 bis 60	30

- 5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lampeigebiriche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schallunterbungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich die maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindern kann von den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 abgewichen werden.
- 5.3 Innerhalb des Wohngebietes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kälteanlagen, Lüftungsgeräten und Luft-Wasser-Wärmepumpen nur zulässig, wenn folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsortenerhalten werden.

Hinweise

- [illegible]

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Beginn der Baufeldreimung vom 1. September bis 15. März.
2. Unmittelbar vor weiteren Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundene Tiere in den angrenzenden Erdschichten auszusortieren und die Baufläche mittels Amphibienschutz auszugrenzen.
3. Bei möglichen Bräuten ist darauf zu achten, dass störende Beschönigungen vermieden werden bzw. Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	September 2019
Entwurf:	März 2019
Planungsstand	Datum:

Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Ber...
in Passow der Gemeinde Passow
nach § 13b BauGB

Kartengrundlage: Luftbild	Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermehrschaft Stadt- und Landschaftsplanung 10557 Berlin-Spandau e-mail: g.schwarz@bsl-berlin.de Telefon: 030 3066 100 Fax: 030 3066 100
Gemarkung Passow / Flur 1	
Maßstab 1 : 1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Oest Bürgermehrschaft Stadt- und Landschaftsplanung 10557 Berlin-Spandau e-mail: f.oest@bsl-berlin.de Telefon: 030 3066 100 Fax: 030 3066 100