Satzung der Gemeinde Eldena über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Schleusenwärterhaus"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **23.08.2012**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **25.10.2012 bis 09.11.2012** erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V mit Schreiben vom **05.12.2012** beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **27.12.2012** bis **28.01.2013** während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Grabow, Berliner Straße 8a in 19300 Grabow, im Bauamt erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang vom **06.12.2012 bis 21.12.2012** bekannt gemacht worden.

Eldena, 06.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **11.12.2012** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am **16.05.2013** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **10.06.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom **24.06.2013** bis **25.07.2013** während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Grabow, Berliner Straße 8a in 19300 Grabow, im Bauamt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang vom **06.06.2013 bis 21.06.2013** bekannt gemacht worden.

Eldena, 06.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **16.05.2013 / 13.12.2013** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am **13.12.2013** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eldena, 06.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 30.04.2014 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 : 500 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, den 30.04.2014 — i.A. — Katasteramt LK Ludwigslust-Parchim

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

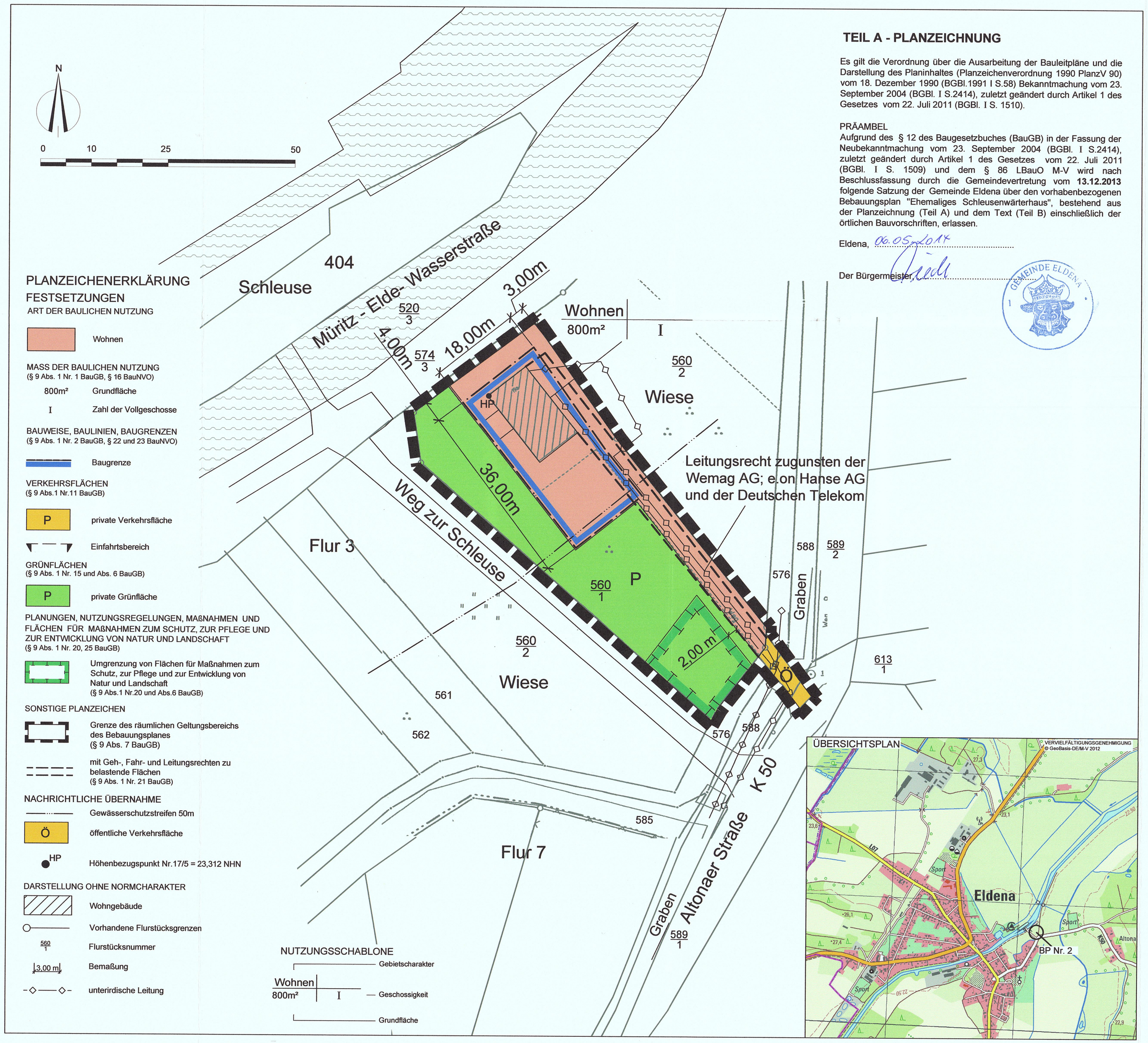
Eldena, 06.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 08.05.2014 bis 23.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 23.05.2014 wirksam geworden.

Eldena, 27.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Wohnen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 800m² — Grundfläche
- I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- P — private Verkehrsfläche
- Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- P — private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Gewässerschutzstreifen 50m
- Ö — öffentliche Verkehrsfläche
- HP — Höhenbezugspunkt Nr.17/5 = 23,312 NHN

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Wohngebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 560/1 — Flurstücksnummer
- 3,00 m — Bemaßung
- unterirdische Leitung

NUTZUNGSSCHABLONE

Wohnen | I — Gebietscharakter; Geschossigkeit

800m² — Grundfläche

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58) Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und dem § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **13.12.2013** folgende Satzung der Gemeinde Eldena über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Schleusenwärterhaus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Eldena, 06.05.2014

Der Bürgermeister

Teil B - TEXT -

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

1. Bauliche Nutzung

1.1 Im Vorhabengebiet ist nur ein Wohngebäude mit max. zwei Wohnung und die für das Wohnen erforderlichen Nebengebäude und Anlagen zulässig.

1.2 Zwischen der nördlichen Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze zur Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) sowie zwischen der östlichen Baugrenze und dem Geltungsbereich sind keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die OK des Fußbodens des Wohnhauses die bestehende Höhe von 23,65 m NHN nicht zu verändern.

2.2 Die Oberkante der Zuwegung von der Altonaer Straße zum Wohngebäude sowie die Oberkante Fußboden der Garagen (Carports) muss über 22,816 m NHN liegen (Bestandshöhen).

3. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V
Örtliche Bauvorschrift

3.1 Für das Hauptgebäude ist nur ein Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig.

3.2 Für die Eindeckung des Daches sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.

3.3 Für das Hauptgebäude ist nur eine klinkersichtige Fassade zulässig.

4. Grünflächen

4.1 Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten. Kleintierhaltung, gärtnerische Ausstattungselemente und Grabeland sind zulässig.

5. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 und mit § 9 (1a) BauGB

5.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Vielschnittrasenfläche in eine Streuobstwiese mit 250 m² und 2- maliger Mahd / Jahr umzuwandeln und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 2 St. Hochstammobst STU 10-12 cm zusätzlich zu pflanzen, zu pflegen und insgesamt jeweils mind. 5 Stk. auf Dauer zu erhalten. Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen entsprechend Liste zu verwenden. Eine extensive Beweidung ist bei entsprechendem Stammschutz zulässig.

Sortenliste Obstgehölze

Äpfel:	Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birnen:	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
Quitten:	Apfelquitte, Birnenquitte
Pflaumen:	Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth
Kirschen:	Oktavia, Regina

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**Oktober 2013**
Entwurf:	Mai 2013
Vorentwurf:	November 2012
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Gemeinde Eldena über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Schleusenwärterhaus"

Kartengrundlage:
gescannte Flurkarte und ergänzt (digitalisiert) auf Grundlage Luftbild

Maßstab 1 :500

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19061 Schwerin, Zeppelinring 3 — Telefon: 03866 690750000
e-mail: s.wilke@sarm-cut.de — Fax: 03866 690750009

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19061 Schwerin, Zeppelinring 3 — Telefon: 03866 690750000
e-mail: f.ortelt@sarm-cut.de — Fax: 03866 690750009