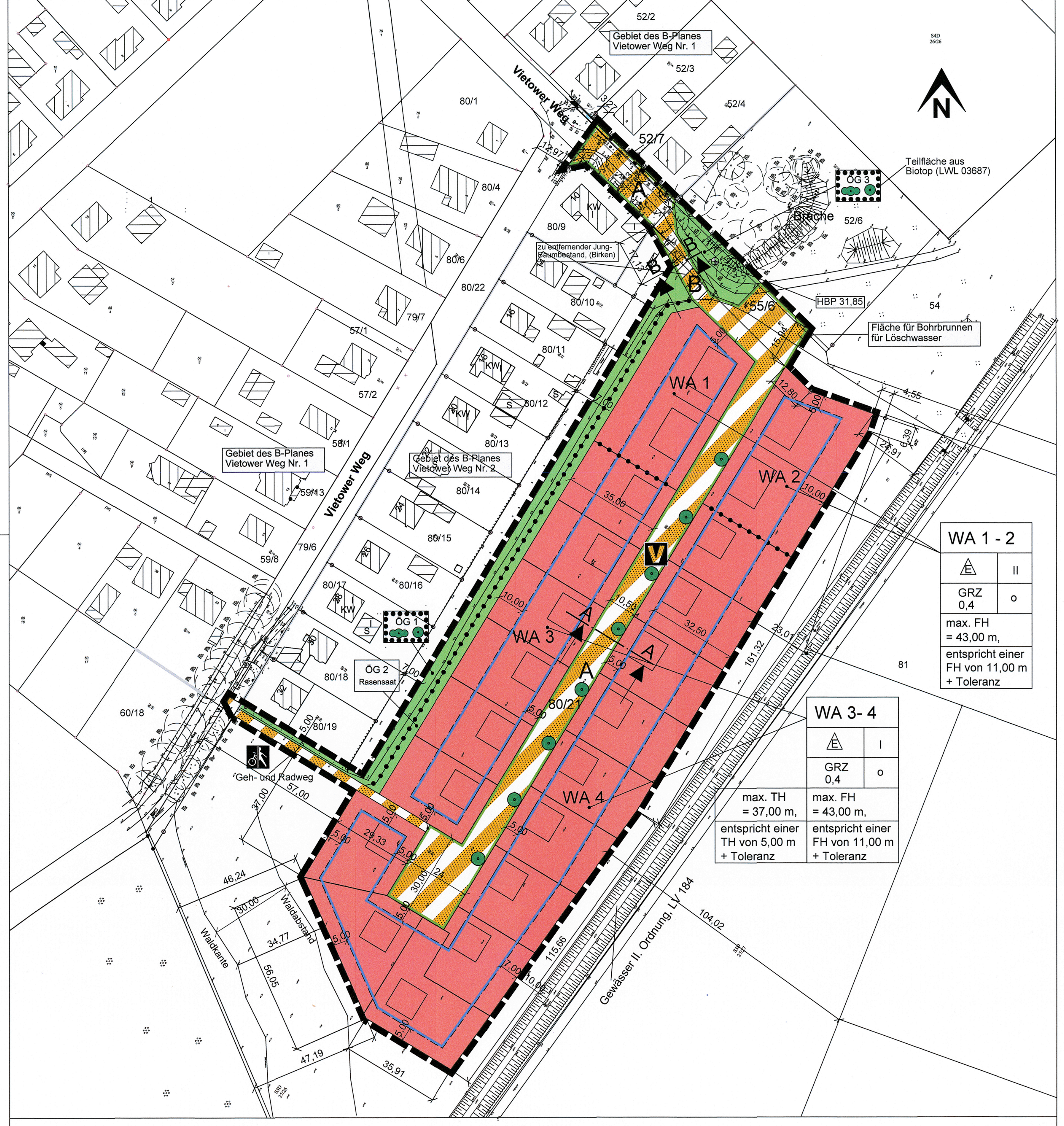
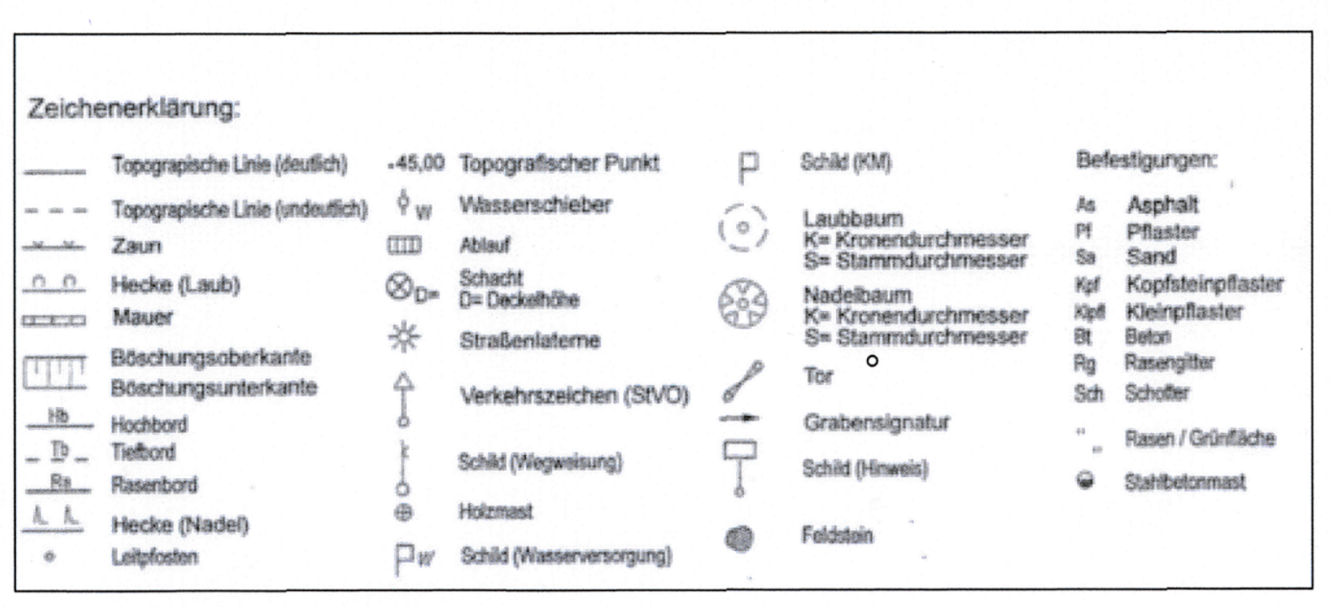
SATZUNG DER GEMEINDE KOGEL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
" WOHNEN AM SCHAALETAL "

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13b BauGB
UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

Teil A: Planzeichnung M. 1: 1.000


N
Vietower Weg
Vietower Weg
Gebiet des B-Planes Vietower Weg Nr. 1
Gebiet des B-Planes Vietower Weg Nr. 2
Teilfläche aus Biotop (LWL 03687)
ÖG 3
Brache
Fläche für Bohrbrunnen für Löschwasser
HBP 31,85
zu entfernender Jung-Baumbestand, (Birken)
ÖG 1
ÖG 2 Rasensaat
WA 1
WA 2
WA 3
WA 4
V
A
B
Geh- und Radweg
Waldabstand
Waldkante
Gewässer II. Ordnung, LV 184
WA 1 - 2
GRZ 0,4
II
o
max. FH = 43,00 m,
entspricht einer FH von 11,00 m + Toleranz
WA 3- 4
GRZ 0,4
I
o
max. TH = 37,00 m,
max. FH = 43,00 m,
entspricht einer TH von 5,00 m + Toleranz
entspricht einer FH von 11,00 m + Toleranz



Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Holst und Krähmer
Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen
vom 07.06.2019
Telefon: (03881 78600, Fax: 03881 786040)
www.vermessung-holst.de
email:holst-kraehmer@vermessung-holst.de
Lagesystem: ETRS89/UTM33
Höhensystem: DHHN92

präzisiert durch Kartenunterlage des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Vermessung und Geoinformation und Fachgebiet Liegenschaftskataster am 15.Oktober 2020.

Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. FH/TH maximale Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

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

o offene Bauweise
Ⓔ nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
Geh - und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
A Straßenbezeichnung

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

ÖG öffentliche Grünfläche

ÖG 1 - ÖG 3
ÖG 3 Teilfläche aus Biotop (LWL 03687)

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
● Erhaltung Bäume
Erhaltung Sträucher
Rasensaat Rasensaat in ÖG 2

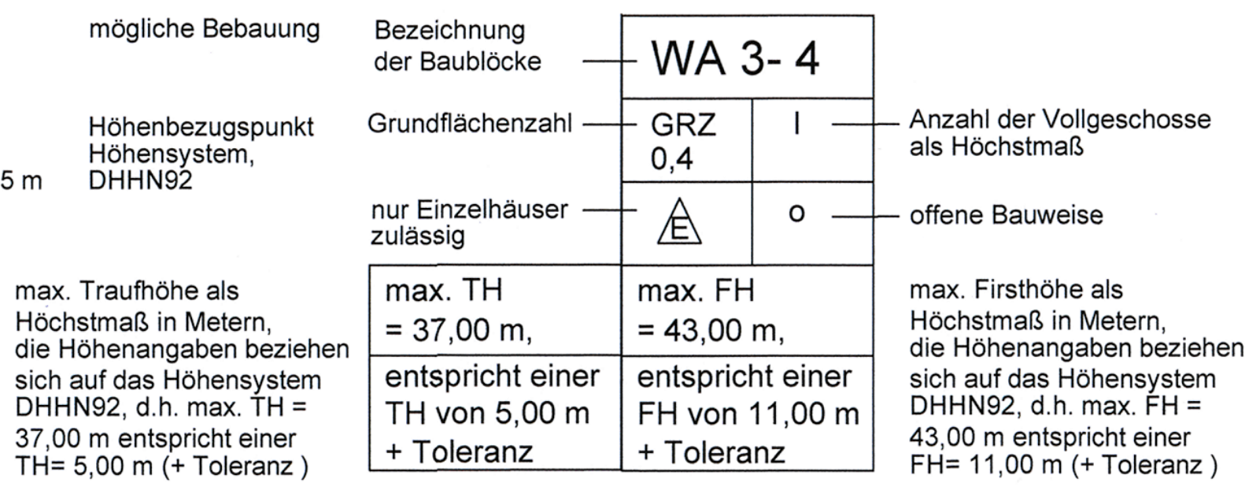
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

80/21 Flurstücksbezeichnung
WA 1- 4 Bezeichnung der Baublöcke
5,00 Bemaßung in Metern
☐ mögliche Bebauung
⊕ HBP 31,85 m Höhenbezugspunkt Höhensystem, DHHN92

NUTZUNGSSCHABLONE


Bezeichnung der Baublöcke
Grundflächenzahl
nur Einzelhäuser zulässig
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
offene Bauweise

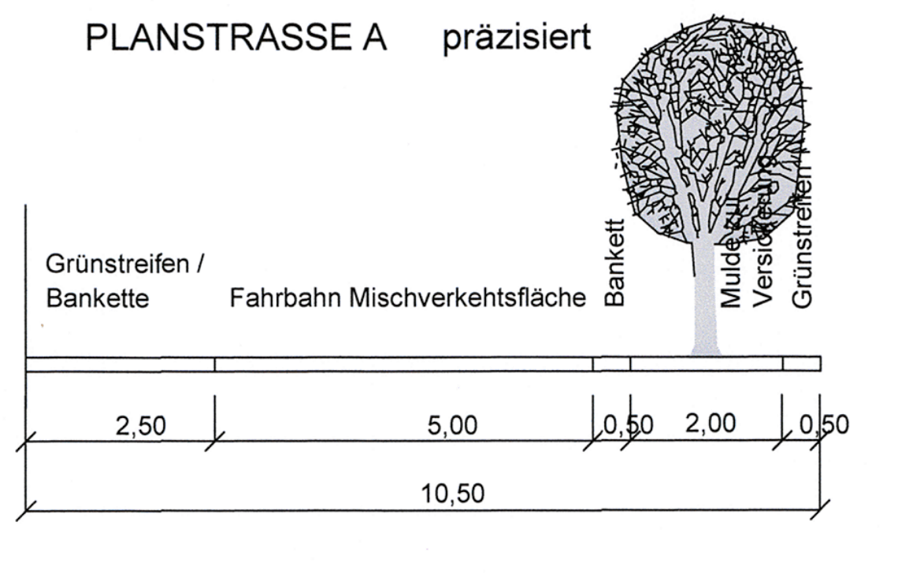
WA 3- 4	
GRZ 0,4	I
Ⓔ	o
max. TH = 37,00 m,	max. FH = 43,00 m,
entspricht einer TH von 5,00 m + Toleranz	entspricht einer FH von 11,00 m + Toleranz

max. Traufhöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem DHHN92, d.h. max. TH = 37,00 m entspricht einer TH= 5,00 m (+ Toleranz)

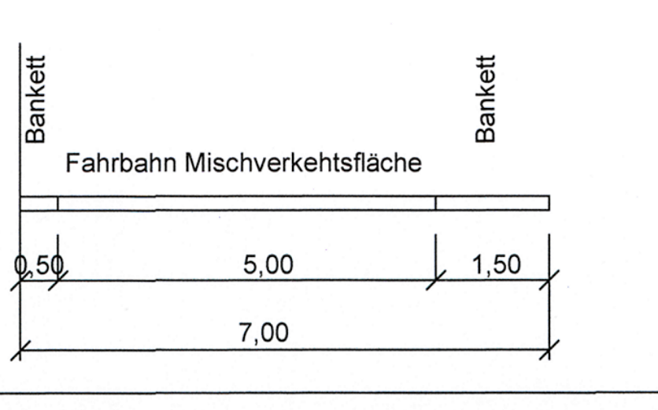
max. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem DHHN92, d.h. max. FH = 43,00 m entspricht einer FH= 11,00 m (+ Toleranz)

PRINZIPQUERSCHNITTE M. 1: 100

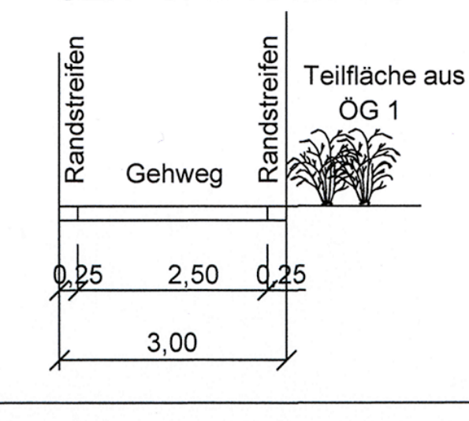
PLANSTRASSE A präzisiert



PLANSTRASSE B präzisiert



GEH- UND RADWEG



für den Bereich südöstlich des Wohngebietes am Vietower Weg

begrenzt durch

im Nordwesten:	Wohnbebauung und die vorhandene Baumhecke aus B-Plan Nr. 2 und den Vietower Weg	
im Südwesten:	Feldflur, weiter angrenzend an Waldgebiet	
im Südosten:	Feldflur, weiter angrenzend an Vietower Forstgraben mit Begrünung	
im Nordosten:	bebaute Bereiche und Grünbereiche, weiter angrenzend Feldflur	
Gemarkung :	Kogel	
Flur :	1	
Flurstück :	Teilfläche aus Flurstück 80/21	
	Teilfläche aus Flurstück 55/6	(Zufahrt Vietower Weg)
	Teilfläche aus Flurstück 52/7	(Zufahrt Vietower Weg)
	Teilfläche aus Flurstück 80/22	(Zufahrt und Zuwegung Vietower Weg, Kleinstfläche)

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 ist die allgemein zulässige Nutzung von nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 ist die allgemein zulässigen Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund von § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO unzulässig. Ferienwohnungen sind im Plangebiet unzulässig.

1.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind nur Einzelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

1.4 Es wird festgesetzt, dass in den Wohnhäusern in den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Baublöcken WA 1 und WA 2 jeweils maximal sechs Wohnungen zulässig sind.
Es wird festgesetzt, dass in den Wohnhäusern in den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Baublöcken WA 3 und WA 4 jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

1.5 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes in den Baublöcken WA 3 und WA 4 des Bebauungsplanes beträgt 800 m².

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND CARPORTS (§ 8 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B und der diesen Flächen zugewandten Baugrenzen, sowie deren paralleler Verlängerung gegenüber den diesbezüglichen Flurstücksgrenzen, nicht zulässig.

4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe der Gebäude, in den Baublöcken WA 3 und WA 4 auch der maximalen Traufhöhe, festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt HBP 31,85 m (Messpunkt 89008, Lagesystem: ETRS89/UTM33, Höhensystem: DHHN92) am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem definierten Höhenbezugspunkt, als unterem Bezugspunkt, und dem First bzw. oberstem Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt).
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem definierten Höhenbezugspunkt, als unterem Bezugspunkt, und den äußeren Schnittlinien von den Außenwänden und der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

4.2 In den als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Baublöcken WA 1 bis WA 4 darf die Firsthöhe der Gebäude das Maß von 43,00 m (d.h. 31,85 m + ca. 11,00 m + ca. 0,15 m Toleranz = 43,00 m) gegenüber der zukünftig angrenzenden Planstraße nicht überschreiten.

4.3 In den als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Baublöcken WA 3 und WA 4 darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 37,00 m (d.h. 31,85 m + ca. 5,00 m + ca. 0,15 m Toleranz = 37,00 m) gegenüber der zukünftig angrenzenden Planstraße nicht überschreiten.

5. GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 1 vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Der Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 2 ist landschaftsgärtnerisch als Grünland anzulegen. Eine Mahd der Fläche hat 2x im Jahr zu erfolgen.
Dieser Bereich darf nicht befahren werden. Ausnahmen bilden nur notwendige Zufahrten für Pflegemaßnahmen an der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 (entsprechend Festsetzung 5.1).

5.3 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 vorhandenen Bäume, Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sind gemäß § 28 BNatSch und § 18 NatSchAG M-V zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Im Bereich der Planstraße A, einschließlich des Wendebereiches und von Straßenraumerweiterungen der Planstraße A, sind mindestens 8 Laubbäume Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Hochstämme: 3x verschult, StU 18-20 cm, im Abstand von 15 m bis 25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume können dabei im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verändert und präzisiert werden.

5.5 Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist.

6. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz der angestrebten Nutzung, der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird festgesetzt, dass entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA-Lärm, vom 26.08.1998 folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden einzuhalten sind:

hier definiert	tags	(06.00 - 22.00 Uhr)	55 dB(A)
in Allgemeinen Wohngebieten	und nachts	(22.00 - 06.00 Uhr)	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

6.2 Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

6.3 Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

6.4 Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

6.5 Die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden sollen, sind in der Tabelle 1 der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Beschluss vom 13.09.2012 festgelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem Allgemeinen Wohngebiet von
- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 3 lx
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 1 lx

nicht überschritten werden.

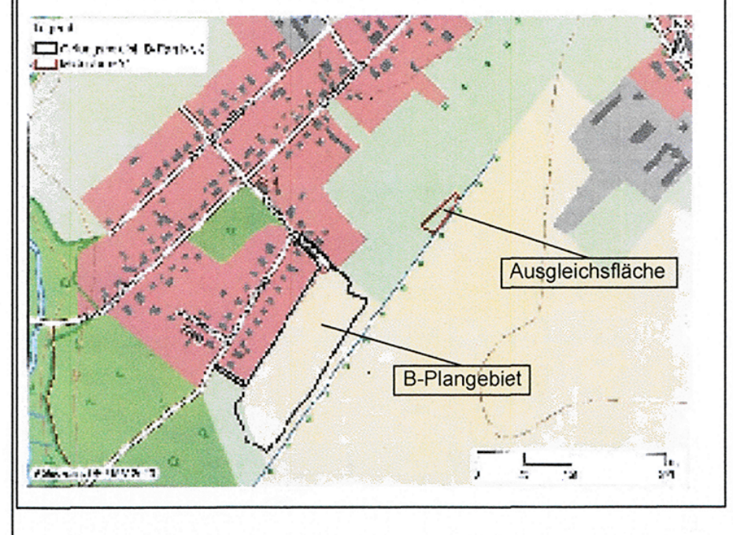
7. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN FÜR MAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES (§9 Abs. 1a BauGB)

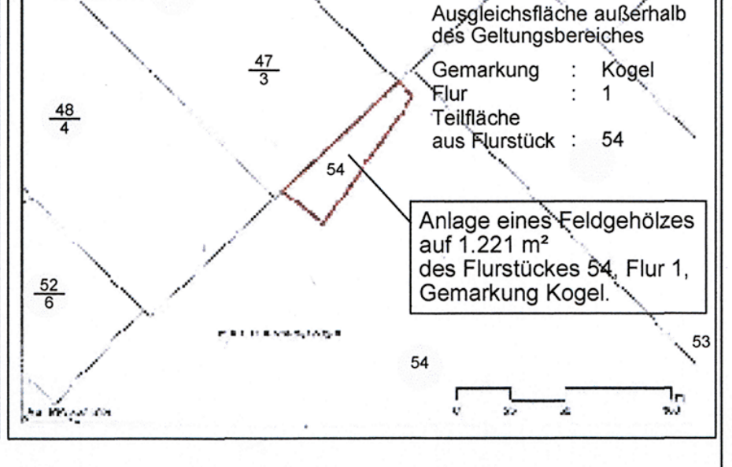
7.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können, sichert die Gemeinde Kogel die Realisierung folgender Maßnahme ab:

- Maßnahme A1: Anlage eines Feldgehölzes auf 1.221 m² des Flurstücks 54, Flur 1, Gemarkung Kogel.
Der Ausgleich für mittelbare Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Feldgehölzes Nr. LWL03687 für 2.594 m² Eingriffsflächenäquivalente erfolgt durch die Anlage eins Feldgehölzes auf Teilen des o.g. Flurstücks, welches sich im Eigentum der Gemeinde Kogel befindet. (siehe Nebenzeichnungen).
Das Feldgehölz ist aus standortheimischen Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze (siehe Pflanzliste) anzulegen. Zu verwenden sind mindestens 5 Baum- und 5 Straucharten. Der Anteil von Baumgehölzen muss ca. 30 % betragen. Sträucher sind im Verband mit Pflanzabständen von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Zweibocksicherung zu verankern, die nach dem 5. Standjahr zu entfernen ist. Die Maßnahmenfläche ist mit einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern, die bei gesicherter Kultur (frühestens nach 5 Jahren) zu entfernen und bis dahin dauerhaft instand zu halten ist. Die Gehölze sind durch ein- bis zweimalige Mahd (je nach Vergrasung) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen. Bäume sind bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall nachzupflanzen. Die Pflanzung ist bei andauernder Trockenheit zu bewässern. Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Pflanzliste

Bäume (Heister 150/200 cm)	Sträucher (60/100 cm, 3-triebig)
Acer campestre - Feld-Ahorn	Corylus avellana - Gemeine Hasel
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle	Crataegus spec. - Weißdorn
Betula pendula - Hänge-Birke	Prunus spinosa - Schlehe
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa canina - Hunds-Rose
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche	Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Malus sylvestris - Wild-Apfel	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Pinus sylvestris - Gewöhnliche Kiefer	
Populus tremula - Zitter-Pappel	
Quercus robur - Stiel-Eiche	




Maßnahme A1
Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
Gemarkung : Kogel
Flur : 1
Teilfläche aus Flurstück : 54
Anlage eines Feldgehölzes auf 1.221 m² des Flurstückes 54, Flur 1, Gemarkung Kogel.
47/3
48/4
52/6
54
53

7.2 Die unter 7.1 benannte Maßnahme wird den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Dächer

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Dacheindeckungen nur Materialien im Farbton rot, grün, schwarz oder anthrazit, oder Mischungen aus diesen vier Farbtönen, zulässig.
Gründächer sind ebenfalls zulässig.

1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zulässig.

1.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und ähnlichen Bauteilen der Hauptnutzung sowie Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten die Festsetzungen aus den Festsetzungen aus den Festsetzungen 1.1 und 1.2 nicht.
Gründächer sind jedoch generell zulässig.

1.4 Dacheindeckungen sind nur aus nicht glänzenden Materialien zulässig.

1.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solarmodule auf den Dächern der Gebäude nur zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden und mit einer Antireflexionsbeschichtung versehen sind.

1.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und B sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

3.2 Einfriedungen der Baugrundstücke in den Baublöcken WA 1 und WA 3, die an die festgesetzte öffentliche Grünfläche ÖG 2 grenzen (siehe Festsetzung 5.2), dürfen keine Tore und Türen zur öffentlichen Grünfläche ÖG 2 haben. Zuwegungen zu dieser öffentlichen Grünfläche ÖG 2 direkt von den Baugrundstücken in den Baublöcken WA 1 und WA 3 sind nicht zulässig.

4. Zufahrten und Stellplätze

4.1 In den Baublöcken WA 1 bis WA 4 ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

4.2 In den Baublöcken WA 1 und WA 2 ist je entstehender Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, als nicht überdachter oder überdachter Stellplatz oder als Stellplatz in einer über- oder unterirdischen Garage, auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel.: 0385 - 5879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V) doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V erhältlich.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

5. Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Da Munitionsfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, darf mit den Arbeiten für die öffentliche Erschließung erst nach Einweisung der ausführenden Firma durch den Munitionsbergungsdienst MV begonnen werden.
Der Munitionsbergungsdienst MV kann baubegleitend während dieser Arbeiten hinzugezogen werden.
In Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.
Hinweise / Auflagen des Munitionsbergungsdienstes:
Sollten wider Erwarten Kampfmittel entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundstellenbereich ist zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg -Vorpommern ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.
Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen.
Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.
Im Übrigen gilt: Werden während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmittel gefunden, so sind die Arbeiten in dem betroffenen Bauabschnitt sofort zu unterbrechen. Die Baustelle ist gegen Betreten und Befahren zu sichern. Zur Prüfung und Bewertung einer möglichen Gefahrensituation ist der Munitionsbergungsdienst MV unverzüglich hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der

6. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Bereich können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorger befinden.
Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren.
Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.
Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

8. Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum und grenzt im Südosten direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird hiermit auf die landwirtschaftliche Urproduktion im Nahbereich hingewiesen.
Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher nicht auszuschließen.
Im Rahmen der Fruchtfolge werden in diesem Bereich auch Sonderkulturen, wie Feldgemüse, angebaut.
In diesem Rahmen ist eine besonders intensive Bewässerung (auch in der Nacht) erforderlich.
Dieser Vorgang ist nach TA-Lärm nicht zu beurteilen. Es wird hiermit jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Verteilerrohrleitung für den Anschluss des Schlauchwagens in unmittelbarer Nähe des B-Plan Gebietes brfindet.

9. Hinweise zum Baumschutz auf Baustellen

Während der Bauzeit sind die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 3 gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen. Im Kronentraufbereich des Altbaumbestandes innerhalb der ÖG ist das Abstellen und Lagern von Baumaterialien und Baufahrzeugen sowie das Befahren unzulässig.
Die Beseitigung der Bäume sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Bäume führen können, sind verboten.

10.Mülltonnen

Die künftigen Baugrundstücke im Plangeltungsbereich können alle direkt von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

11. Abwasserentsorgung

Der Plangeltungsbereich ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.
Auch mittelfristig ist die Errichtung einer zentralen Anlage zur Schmutzwasserentsorgung nicht geplant.
Für jedes der entstehenden Baugrundstücke ist daher eine eigene Kleinkläranlage, oder eine Sammelkläranlage für mehrere Grundstückseigentümer, entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, zu errichten und zu unterhalten. Für die Grundstücksentwässerung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Hinsichtlich einer Überbauung bzw. der Sicherheitsabstände zu Bauwerken sind die allgemeinen Regeln der Technik zu beachten (u.a. DIN 1986).

12. Baugrund und Grundwasserstand

Bei dem erkundeten Standort handelt es sich entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens um einen Sandstandort, bestehend aus einem Mittel- bis Grobsand, schwach kiesig, in einer Mächtigkeit bis ca. 4,80 m unter OK Gelände.
In tieferen Schichten wurde ein Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel angesprochen.
Die anstehenden Böden eignen sich für eine Versickerung von Niederschlagswasser.
Grundwasserstände wurden im Ergebnis der durchgeführten Erkundungen zwischen 1,40 m und 1,90 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Dies ist auch bei der Anlage der Versickerungsanlagen zu beachten.

13. Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

13.1 Baufeldräumung:
Die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzen sind zur Vermeidung baubedingter Störungen, Verletzungen und Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Eiern nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§ 39 (5) S. 2 BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde (UNB) der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Brutvögel brüten. Dazu sind die Flächen und Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Die Protokolle sind der UNB unaufgefordert vor Durchführung der Maßnahme zu übergeben.
Bei Unterbrechung der Bautätigkeiten während der Brutzeit (1. März bis 31. August), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Flächen durch Boden- oder Gehölzbrüter zu verhindern.

13.2 Rodungsarbeiten:
Die zur Umsetzung der Planung erforderliche Rodung von Bäumen einer Baumgruppe hat innerhalb des gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober - Ende Februar) zu erfolgen.

13.3 Gesetzlicher Biotopschutz
Die Öffentliche Grünfläche ÖG3 unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V.

Im Planverfahren benannte Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund
- des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG LBauO M-V), vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Kogel vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, " Wohnen am Schaaletal ", der Gemeinde Kogel im Bereich südöstlich des Vietower Weges im Ortsteil Kogel, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kogel vom 13. November 2018 / 03. Dezember 2019. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kogel wurde am 13. Dezember 2019 durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekannt gemacht. Ebenso erfolgte die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Zarrentin unter www.amt-zarrentin.de.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom vor.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Kogel hat am 03. Dezember 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kogel mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kogel, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text , sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06. Januar 2020 bis zum 07. Februar 2020 in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Kooperatives Bürgerbüro des Fachamtes für Finanzen und Bürgerservice, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, während der Sprechzeiten des Amtes, sowie in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, während der Sprechzeit des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung konnten die Entwurfsunterlagen zudem im Internet auf der Homepage des Amtes Zarrentin unter www.amt-zarrentin.de eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am 13. Dezember 2019 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ebenso erfolgte die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Zarrentin unter www.amt-zarrentin.de.
Die Behörden wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertetung Kogel hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die der Nachbargemeinden am ausgewertet.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am . Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) Ungenauigkeiten durch Digitalisierung aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den gez. Katasteramt

7. Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kogel, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text, wurde am von der Gemeindevertretung Kogel als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kogel wurde durch die Gemeindevertretung Kogel am gebilligt.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text wird hiermit ausgefertigt.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

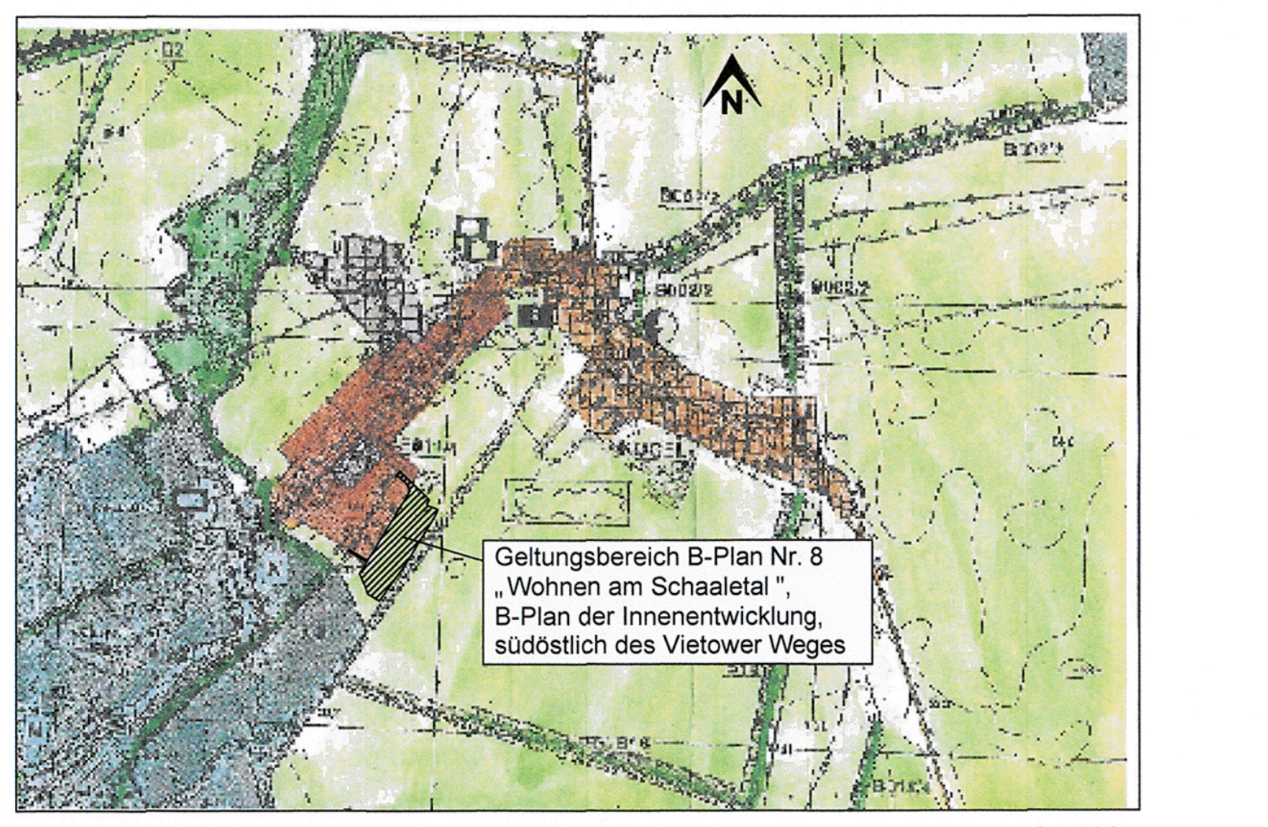
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kogel sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am Schaalsee, öffentlich bekannt gemacht worden.

Ebenso erfolgte die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Zarrentin unter www.amt-zarrentin.de.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister

10. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kogel ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim am angezeigt worden.

Kogel, den.............. ....
(Siegel) Bürgermeister


N
Geltungsbereich B-Plan Nr. 8 „Wohnen am Schaaletal ", B-Plan der Innenentwicklung, südöstlich des Vietower Weges
KOGEL

Auszug aus dem rechtswirksamen F-Plan, 2000 M. ca. 1: 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE KOGEL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
" WOHNEN AM SCHAALETAL "

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13b BauGB
UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

GEÄNDERT FASSUNG SATZUNGSEXEMPLAR

DEZEMBER 2020

M. 1 : 1.000