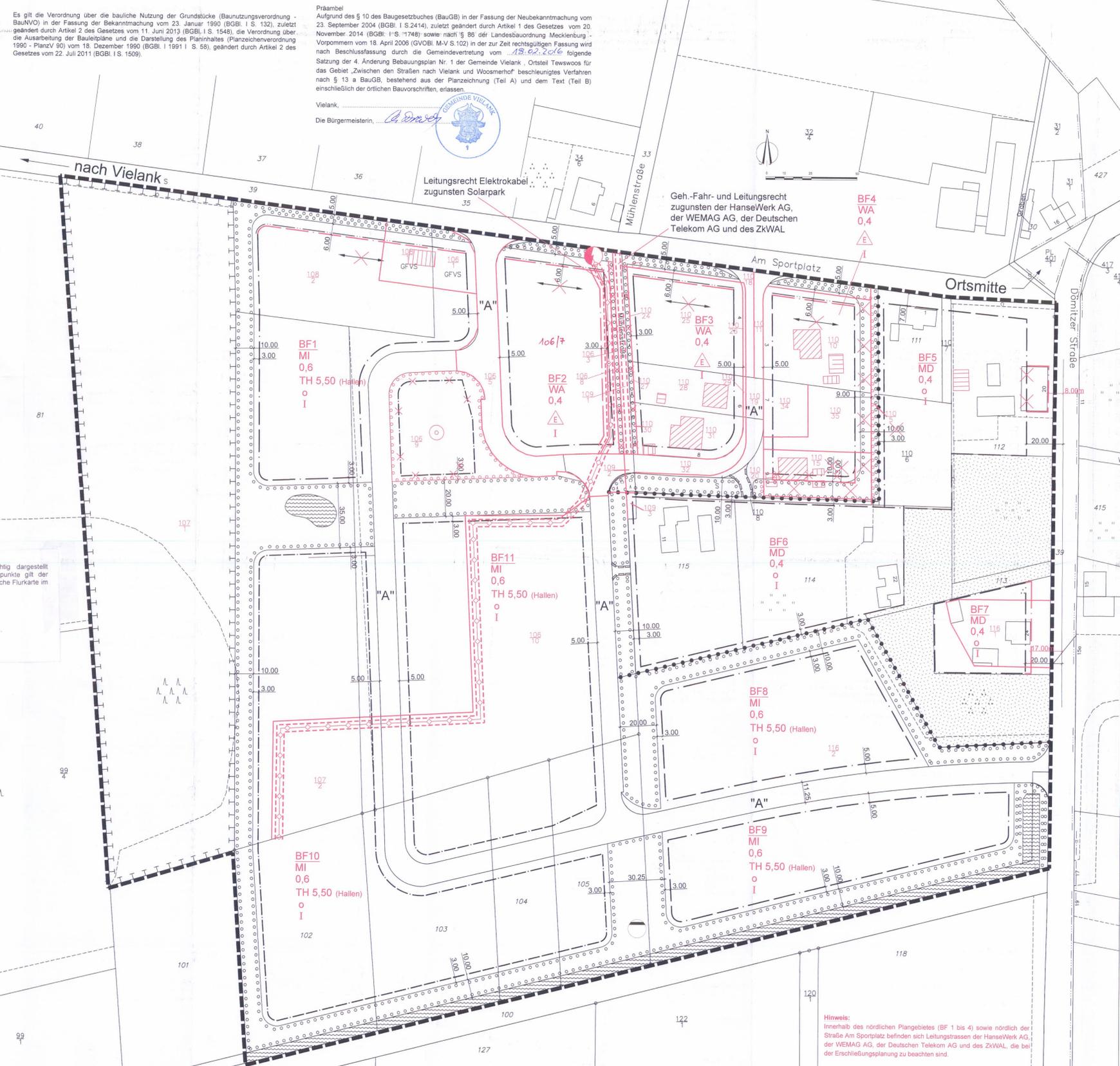


SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUNUNGSPLANES NR. 1 für das Gebiet "Zwischen den Straßen nach Vielank und nach Woosmerhof", Ortsteil Tewswos Gemeinde Vielank

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.10.2014 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Dömitz-Malliß erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.01.2015 beschlossen, den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2015 bis 15.02.2015 im Amt Dömitz-Malliß, Goethestraße 21, 19303 Dömitz, Baumt, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB am 02.02.2015 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und das nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, bekannt gemacht worden. Vielank, 19.02.2016
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 19.02.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Vielank, 19.02.2016
- Der katastermäßige Bestand am 23.01.16 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Neu Kalb, Vermessungsbüro
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung werden hiermit ausgeteilt. Vielank, 19.02.2016
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 19.02.2016 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Dömitz-Malliß, Goethestraße 21, 19303 Dömitz bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Dömitz-Malliß, Baumt, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.02.2016 in Kraft getreten. Vielank, 19.02.2016
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden. Vielank, 19.02.2016

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ### FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- | | |
|----|-------------------------------------|
| MD | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| MI | Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) |
| | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5,50 Traufhöhe in m als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o nur Einzelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - o Baufuge
 - o Baugrenze
 - o Firstbrüche
 - o Dachfach
 - o Dachneigung
- VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o Straßenverkehrsfäche
 - o Straßenbegrenzungslinie
- "A" Planstraße
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGNUNG UND WASSER-BESEITIGUNG FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- o Abwasser-Regenwasserklärbecken
 - o Trafostation
- GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- o private Grünfläche (Hausgärten, Grünland)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- 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)
- o 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)
 - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ANPFLANZUNG
- o Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- o unterirdische Leitung - ungefährender Verlauf
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- o Vorhandener / ergänzter Gebäudebestand nach Luftbild
 - o Vorhandene / Neue Flurstücksgrenzen
 - o Nutzungsgrenzen
 - o Vorhandene / Neue Flurstücknummer
 - o Bemaßung
 - o entfallende Festsetzungen

Teil B - Text

- Bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Scharn- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**

Durch die Verringerung der Fläche mit Anpflanzgebot zwischen den Baufeldern (BF) BF 4 und BF 5, sowie BF 4 und BF 5 von insgesamt ca. 2.000 m² auf ca. 780 m² und dem Wegfall des Anpflanzgebotes (insgesamt ca. 410 m²) beidseitig der Mühlenstraße wird als Ersatz festgesetzt:

 - Auf der zwischen den BF 1, BF 2 und BF 11 gelegenen Fläche mit Gebot zum Anpflanzen von Bäumen ist auf ca. 3.100 m² eine Streuobstwiese mit mind. 31 Stk. Hochstammobst STU 10-12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestbestand von 6 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Dabei wird auf durchschnittlich 10 m x 10 m = 100 m² = 1 Baum gerechnet. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (Mahd ab Anfang Juni oder Beweidung, unter Beachtung des Baumschutzes, 2-3 x jährlich mit 3 CV kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerklüftet auf der Fläche gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren. Zulässig ist auch das Pflanzen von Wildobst.
 - Obstgehölze: Verblisschutz ist vorzusehen
Apfel: Altälder, Planckuchenschäpel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternreine, Danziger Kartäpfel, Jakob Fischer, Riesenborkenapfel, Roter Esensapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
Quitten: Apfelquitten, Birnenquitten
Pflaumen: Königin Victoria, Dr. Hauswetsche, Anna Späth, Wangenheim's Frühwetsche
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten als MV oder lokale Sorten sind möglich.
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia var. edulis)
- Die wegfallenden Flächen mit Anpflanzgebot beidseitig der Mühlenstraße sind als Rasenflächen auf Dauer zu erhalten. Grundstückszufahrten auf die angrenzenden Flächen der BF 2 und BF 3 sind zulässig.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken (amtlichen Gehölzschutz beachten).
Zur Minimierung des Beeinträchtigungspotenzials für Reptilien ist bei möglichen Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Hinweis: Die rot gekennzeichneten Texte unter 1. und 2. sind Bestandteil der 4. Änderung



Rechtskraft:	Entwurf:	Dezember 2015
genehmigungsfähige Planfassung:	Vorbereitung:	April 2015
Planungsstand:	Datum:	

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUNUNGSPLANES NR. 1 für das Gebiet "Zwischen den Straßen nach Vielank und nach Woosmerhof" im Ortsteil Tewswos der Gemeinde Vielank beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Kartengrundlage: Ausschnitt Flurkarte
Auftragnehmer: Stadt- und Landschaftsplanung
digitalisierter B-Plan Nr. 1 für das Gebiet "Zwischen den Straßen nach Vielank und nach Woosmerhof" der Gemeinde Tewswos
Zeichner: Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab: 1:1000

Hinweis:
Innerhalb des nördlichen Plangebietes (BF 1 bis 4) sowie nördlich der Straße Am Sportplatz befinden sich Leitungsstrassen der HanseWerk AG, der WEMAG AG, der Deutschen Telekom AG und des ZKWAL, die bei der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Nutzungsschablonen		alt	neu
MI	Baufeld	MI	BF9
0,6	Gebietscharakter	0,6	MI
46°>51° (Wohnhaus)	Grundflächenzahl	0,6	0,6
0°>15° (Hallen)	Traufhöhe	TH 5,50 (Hallen)	TH 5,50 (Hallen)
TH 5,50 (Hallen)	Bauweise	o	o
SO	Geschossigkeit	I	I