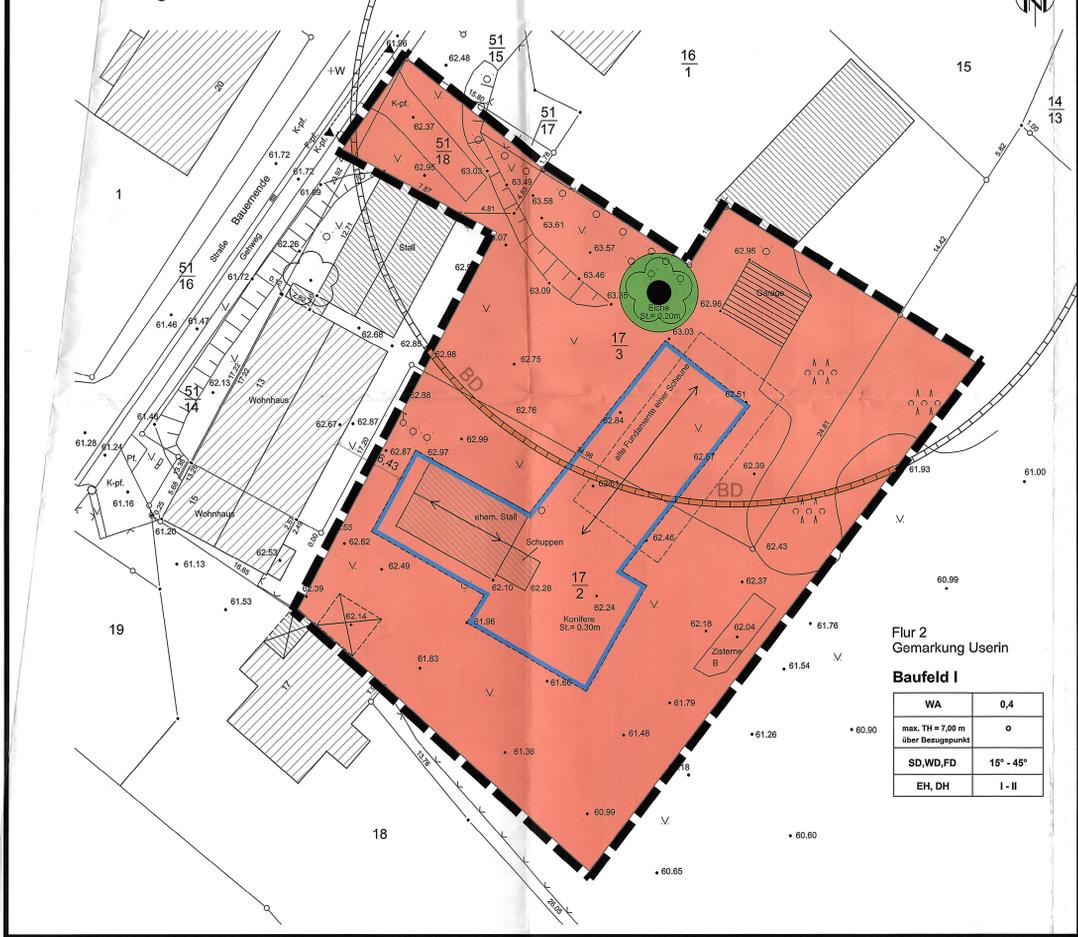


SATZUNG DER GEMEINDE USERIN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Koch'scher Hof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Koch'scher Hof", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Koch'scher Hof"

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (AW) sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Das sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude, die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, die gem. Nr. 4. genannten Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 genannten Tankstellen können auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1.3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist 63,00m (Höhenbezugsystem DHHN 92).

1.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Bauweise

1.2.1.1 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Baugrenzen

1.2.2.1 Es werden Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.2.3.1 In der Wohnbaufläche ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich außerhalb des Baufeldes zulässig.

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V1 Zum Schutz von Vögeln sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

1.4 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.4.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Holzfassaden
- Putzoberflächen
- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- Glasflächen

1.4.2 Dächer und Dachdeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer für die Hauptbaukörper zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen. Als Dachfarben sind rot, rotbraun, hellgrau und anthrazit zulässig.

1.5 Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.5.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat

2. Hinweise

2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Torsten Sy, DöVl, Am Anger 8, 17039 Zirzow, vom 12.06.2020 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

2.2 Bodendenkmalpflege

2.2.1 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Useriner Fundplatz 7". Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o. g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DShG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DShG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden. Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des v. g. Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gem. § 8 Abs. 5 DShG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.3 Baumschutzsatzung

Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf das geltende Ortsrecht zum Baumschutz. Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzsicherungsgesetz M-V werden erst auf Vorhandensein durch die untere Naturschutzbehörde im Landkreises MSE auf Antrag erteilt und dabei auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

2.4 Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Mit diesem Hinweis im Teil B - Text wird auf die veränderte rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

2.5 Wasserwirtschaft

Im Allgemeinen gilt: Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 15 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

2.6 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau

Im Allgemeinen gilt: Die bei der geplanten Baumaßnahme etwaig anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KrW-/AbfG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KrW-/AbfG).

2.7 Verkehr

Im Allgemeinen gilt: Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumseinschränkung beim Straßenverkehrsmittel des Landkreises MSE einzuholen ist. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Planzeichnerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- o Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- max. TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
- 40° - 45° Dachneigungswinkel
- EH, RH, DH nur Einzel-, Reihen-, und Doppelhäuser zulässig

- 1.2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

- 3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtbereich

- 4. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Firstrichtung

- 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Baum - Erhaltungsgebot

- 6. Darstellungen ohne Normcharakter
- Hauptgebäude, Bestand
- Nebengebäude, Bestand
- Bestandshöhe nach DHHN 92
- Zaun
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- Maßkette / Bemaßung

- 9. Nachrichtliche Übernahme
- Bodendenkmale

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Geltungsbereichsgrenzen:

Das Plangebiet, gelegen in der Gemarkung Userin, Flur 2, wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das bebaute Grundstück Bauernende 11

Im Süden: durch das bebaute Grundstück Bauernende 17

Im Osten: durch Gartenflächen, die wiederum an die Feldmark angrenzen

Im Westen: durch die Straße Bauernende

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 0,22 ha

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung (PlanZV)) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 206)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 229)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
 - Kommunalarbeitsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kv M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
 - Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
 - Denkmalschutzgesetz (DShG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2589), in Kraft getreten am 07.06.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255)
 - Wasserschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (WVSG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
 - Hauptsatzung der Gemeinde Userin
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensmerkmale

- 1. Die Gemeindevertretung Userin hat am 30.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 auf der Internetseite des Amtes www.amtneustrelitz.de bekannt gemacht.

Userin, den 01.02.2020

Bürgermeister

- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V mit beteiligt worden.

Userin, den 01.20.2020

Bürgermeister

- 3. In Verbindung mit § 13 a BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am 01.03.2020, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 01.03.2020, zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Userin, den 04.03.2020

Bürgermeister

- 4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koch'scher Hof“ der Gemeinde Userin, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am 20.12.2019 beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.2.2020 bis einschließlich 4.3.2020 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt.
Montag: 9:00 - 12:00 Uhr
Dienstag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag: 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
Freitag: 9:00 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes www.amtneustrelitz.de bekannt gemacht worden.

Userin, den 04.03.2020

Bürgermeister

- 5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2020, zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Userin, den 06.03.2020

Bürgermeister

- 6. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2020 die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Userin, den 25.03.2020

Bürgermeister

- 7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Koch'scher Hof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.03.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 26.03.2020 gebilligt.

Userin, den 26.03.2020

Bürgermeister

- 8. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 01.04.2020

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- 9. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.04.2020, Az. Abf. 1000/2020 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet. Der Bebauungsplan "Koch'scher Hof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgerefertigt.

Userin, den 06.05.2020

Bürgermeister

- 10. Der Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.05.2020, durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes www.amtneustrelitz.de ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 1214 und 215 BauGB) sowie die Möglichkeit und Erläuterung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalarbeitsgesetz Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.05.2020 in Kraft getreten.

Userin, den 24.05.2020

Bürgermeister

Übersichtslageplan



SATZUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koch'scher Hof"

Gemeinde Userin	Der Bürgermeister, Herr Malonek über Amt Neustrelitz-Land
Vorhabenträger:	E. und C. Korenke Achterdiek 70 26131 Oldenburg
städttebauliche Planung:	lutz braun architekt + stadtplaner stadtbau.architekten mbh Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-52
Planstiel I: M 1:250 (AO)	Datum: 09.09.2020