Satzung der Stadt Grabow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Breunig" Blievenstorfer Weg

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **11.12.2013**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Grabower Amtsanzeiger am **03.01.2014** erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V mit Schreiben vom **09.01.2014 / 26.02.2014 / 22.09.2014** beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **18.03.2014** bis **22.04.2014** während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Grabow, Berliner Straße 8a in 19300 Grabow, im Bauamt erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist im Grabower Amtsanzeiger Nr. 03 **07.03.2014** bekannt gemacht worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **26.02.2014** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertretung hat am **03.09.2014** 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 **22.09.2014** 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 **14.10.2014** bis **14.11.2014** während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Grabow, Berliner Straße 8a in 19300 Grabow, im Bauamt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am **02.10.2014** im Grabower Amtsanzeiger Nr. 10 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass umweltbezogene Stellungnahmen zusätzlich ausliegen und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können..

   Grabow, 02.06.2015

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister
8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **03.09.2014 / 15.04.2015** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **15.04.2015** von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

   Grabow, 02.06.2015

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

    Grabow, 02.06.2015

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister
11. Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Grabower Amtsanzeiger am 05.06.2015 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 05.06.2015 wirksam geworden.

    Grabow, 12.06.2015

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.04.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Breunig" Blievenstorfer Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Grabow, 02.06.2015

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohnen

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

0,4 — Grundflächenzahl

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)

Ö/P — öffentliche/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)

M — 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)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen — Erhalt

Sträucher — Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Haupt- / Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

112/13 — Flurstücksnummer

Bestandsbaum Vermessung

abzunehmende Bäume im Bebauungsplan "Wohnbebauung Blievenstorfer Weg"

ungefährer Verlauf unterirdische Leitung

3,00 m — Bemaßung

HP 29,00m — Höhenbezugspunkt

Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Grabow "Wohnbebauung Blievenstorfer Weg" für das Gebiet im Bereich Blievenstorfer Weg, Rudolf-Tarnow-Straße und Weg zur Hechtsforthschleuse

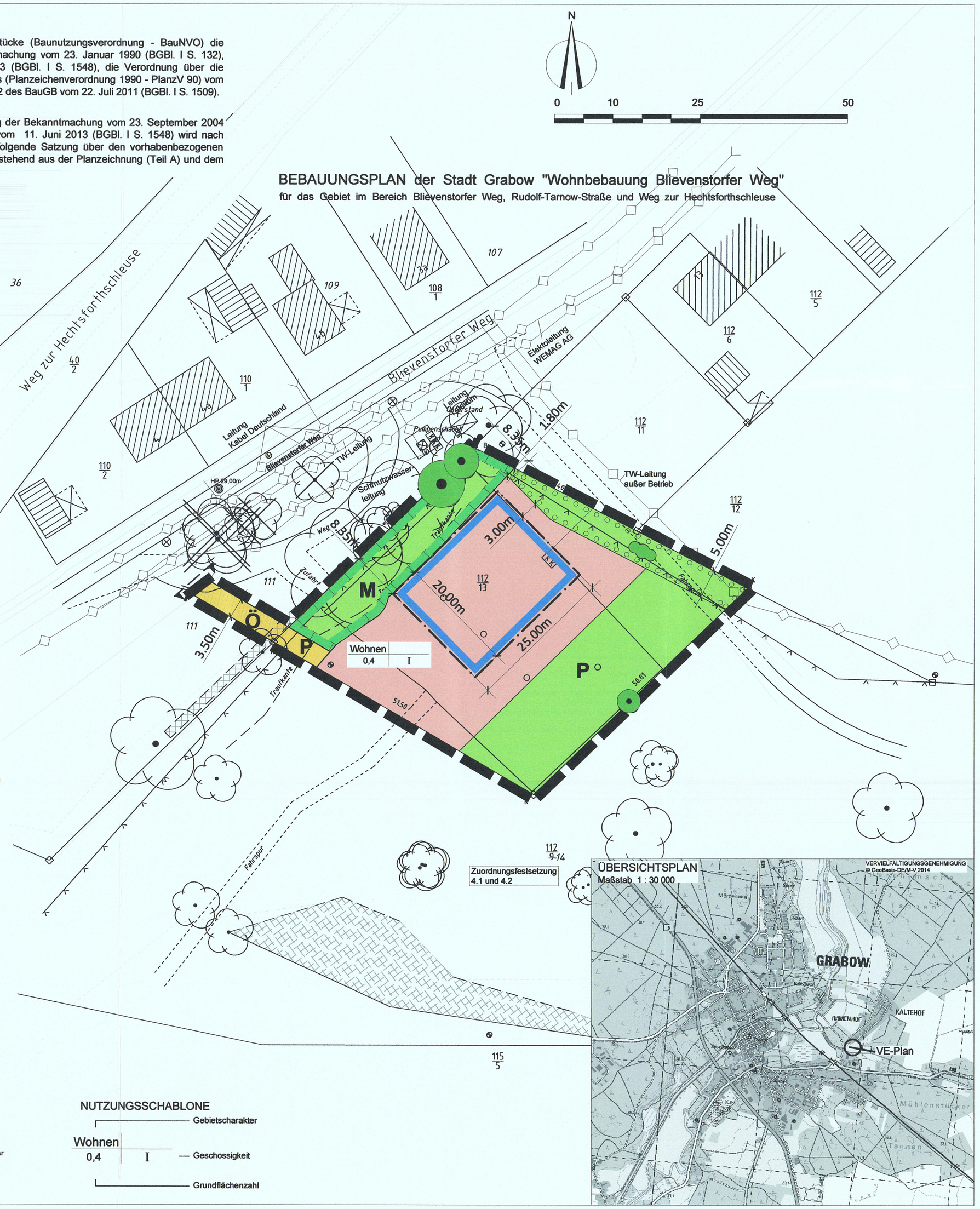
Überlagerung mit rechtskräftigen Bebauungsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Wohnen — Gebietscharakter

0,4 | I — Geschossigkeit

Grundflächenzahl



Teil B - TEXT -

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

1. Bauliche Nutzung

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

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur nichtunterkellerte Gebäude zulässig.

1.3 Das Anlegen und Bewirtschaften von Brunnen für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser ist nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist eine max. Traufhöhe von 4,20 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt, zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

2.2 Als Höhenbezug (HP) gilt der Kanaldeckel in der angrenzenden Straße „Blievenstorfer Weg" mit 29,00 m NHN.

3. Grünflächen

Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

3.1 Die private Grünfläche P ist landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen zu gestalten. Obstgehölze sind ausgeschlossen.

3.2 In der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine zweireihige Strauchhecke als Abschirmung zum Nachbargrundstück anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen siehe Pflanzenliste, Reihen- und Pflanzabstand 1,5m). Es ist auch eine Hecke aus einer Art zulässig.

3.3 Pflanzliste

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2x verpflanzt, 2x verpflanzt norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Weigelia x Hybriden	Weigelie
Deutzia x Hybriden	Maiblumenstrauch
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin

3.4 Die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M ist zugunsten des Schutzes des Kronentraufbereiches der Alt-Eichen als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

4. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

4.1 Als Ersatz für Baumrodungen nach § 18 NatSchAG M-V sind innerhalb des Flurstückes 112/14 zwei Eichen in der Qualität Hst. 2x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Als Anpflanzgebot ist innerhalb des Flurstückes 112/14 eine Eiche in der Qualität Hst. 2x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

5.1 Da das Plangebiet vollständig im Lärmpegelbereich III liegt, sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm - Maß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm - Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[2] und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	*	50	45
7	VII	>80	*	*	50

[1] An Außenbauteilen von Wohnungen, die Medien des nächtlichen Lärms mitgerechnet, darf es zu Nachts ungestörtem Schlafen nicht kommen. Freiguschnitte eines computerbasierten Berechnungsverfahrens, welches keine Aufrichtungen zulässt.
[2] Zur Aufrichtung und Ein-/Ausgang der Verglasungen Gegebenheiten Betriebsgrößen.
Tabelle 3: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 /9/

5.2 Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung (R'w,res) des gesamten Außenwandteiles gewährleisten.

5.2 Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind an der lärmabgewandten Seite des Wohngebäudes anzuordnen.

5.3 Das Nebengebäude (Garage) ist im südlichen bis südwestlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche so zu errichten, dass die auf der Südostseite des Wohngebäudes anzuordnende Terrasse abgeschirmt wird. Zwischen dem Wohngebäude und dem Nebengebäude (Garage) ist im lückenlosen Anschluss an beide Gebäude eine Lärmschutzwand von mindestens 2,00 m Höhe sowie einer Schalldämmung von mindestens 20 dB zu errichten, so dass nach Südwesten (Lärmeinwirkungsrichtung) eine durchgehende Abschirmung des Wohngebäudes und der Terrasse erreicht wird (siehe Lageplan als Anlage 4 zur Begründung).

Hinweise:

1 Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Die Zwischenräume sind frei zustellen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege (mit Freistellung 5 Jahre) vorzusehen. Maßnahmen gegen Wildverbiss sind vorzusehen.

2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V der zuständigen untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

3 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sind auf dem Flurstück 112/14 für Reptilien geeignete Strukturen zu schaffen. (2 kleine Sandhügel mit ca. je 10 m² als Sonnenplatz am Rand zum Kiefernwald und 1 Lesesteinhaufen als Sonnen- und Versteckplatz zum Mühlengraben) Der Lesesteinhaufen, der auch aus Bruchziegeln bestehen kann, ist am Rand der Hecke (Südseite) anzulegen, sollte einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben. Der Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter ist mit einer 15 cm starken Sandschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

4 Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen entsprechend Artenschutzfachbeitrag sind zu berücksichtigen:

- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, und Reptilien, ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken. (amtlichen Gehölzschutz beachten).
- Um das Artenspektrum nicht zu stören, ist das Gelände außerhalb des Baufeldes nicht baulich umzugestalten.
- Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Rand zum Kiefernwald.
- Während der Baumaßnahmen (z.B. beim Abplaggen der Grasnarbe) entdeckte Reptilien und Amphibien müssen in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden.
- Die großen Gebüschkomplexe am NW-Rand (nahe Mühlengraben-Straße) sind als Brutplatz für Vögel zu erhalten.
- Als Ausgleichsmaßnahmen bzw. naturschutzfördernde Maßnahmen sind auf dem Gelände neue, für Reptilien geeignete Strukturen zu schaffen. (kleine Sandhügel als Sonnenplatz und Lesesteinhaufen als Sonnen- und Versteckplatz, vorzugsweise am Rand zum Kiefernwald oder an der Grenze zum Mühlengraben)

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**Februar 2015**
Entwurf:	Juli 2014
Vorentwurf:	Februar 2014
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Stadt Grabow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Breunig" Blievenstorfer Weg

Kartengrundlage:

Lageplan — Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, 19258 Ludwigslust, Grunzerweg 8, Tel: 03874/423610 Fax: 03874/425911, e-mail: info@urban-vb.de

Gemeinde:	Grabow	Auftrag Nr.:	130026
Gemarkung:	Grabow	Bearbeiter:	Kothnert
Flur:	1	Plan Nr.:	1
Maßstab:	1:250	Datum:	05.04.2013
Lagesystem:	42/83(3°)	Höhensystem:	DHHN92 m ü. über NHN

Maßstab 1 : 500

Auftragnehmer:
Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Ziegelsteg 1 Telefon: 03860 489758601
e-mail: g.schwarz@sprint-ad.de Fax: 03860 489758609

Zeichner:
Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin, Ziegelsteg 1 Telefon: 03860 489759602
e-mail: f.ortelt@sprint-ad.de Fax: 03860 489759609

D:\Projekte\15-02 VE-Plan-Wohnbebauung-Breunig.dwg