

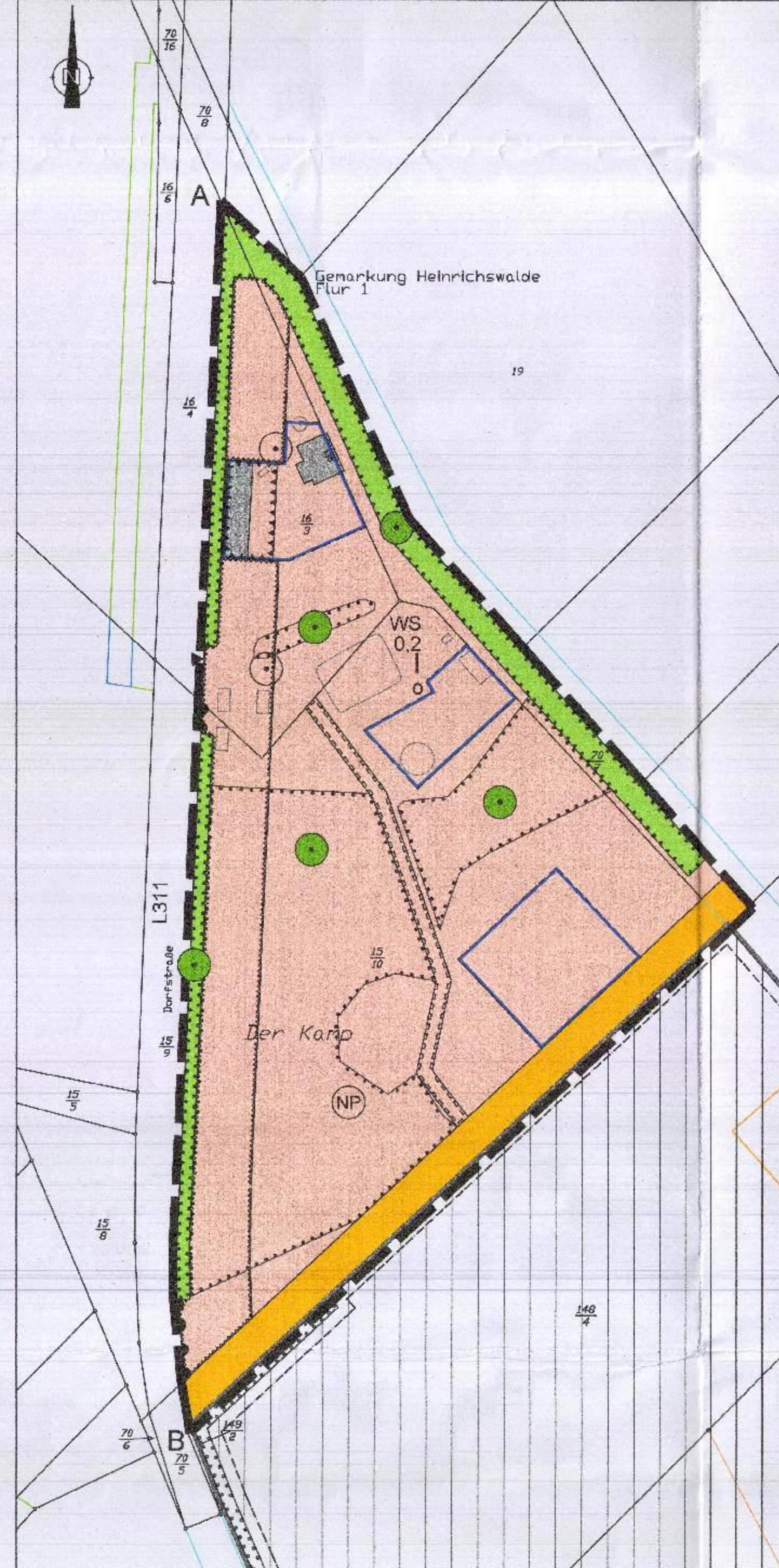
SATZUNG DER GEMEINDE HEINRICHSWALDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2020

"Wohnen in Heirichswalde Nord"

Satzung der Gemeinde Heirichswalde über den Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Wohnen in Heirichswalde Nord“ für das Gebiet östlich der Landesstraße L311 (Gemarkung Heirichswalde, Flur 1, Flurstücke 15/10, 16/3 und 70/7 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Wohnen in Heirichswalde Nord“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 08.04.2020

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
 0,2 Grundflächenzahl
 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

■ Private Verkehrsfläche
▲ Einfahrt
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen

■ private Grünflächen hier Zweckbestimmung Baumreihe

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○ Erhaltung von Bäumen
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5
□ festgesetzte Immissionsschutzmaßnahmen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Nachrichtliche Übernahmen

NP Naturpark
□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

III. Hinweise

□ Sondergebiet Photovoltaik (vB Nr. 01/12)
 Baugrenze (vB Nr. 01/12)
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (vB Nr. 01/12)
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 01/12

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

□ Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.
 Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Im Kleinsiedlungsgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Die Geltungsbereichsgrenze stellt zwischen Punkt A und B zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 entspricht M2
 Werden die nicht zur Erhaltung festgesetzten geschützten Einzelbäume (1 Linde + 4 Ahorne siehe Abb 4 des AFB) gefällt, sind diese durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung je einer Birke in der Qualität „Hochstamm mit durchgehendem ungekürztem Leittrieb, Stammumfang 10 bis 12 cm“ zu ersetzen. Die Bewässerung, die Abstützung mit Doppelpfahl und Gurt, die Anbringung von Verblisschutz sowie von Arboflex-Stammfarbe ist zu sichern. Bei Verlust des Ersatzbaumes ist dieser in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzung ist spätestens im Herbst des Jahres nach Fällung durchzuführen. Die Fällungen sind bei der UNB zu beantragen.

4.2 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis 1 Jahr nach Genehmigung im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
 2 Nistkästen Hausperling ø 32 mm – 34 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die Unterhaltung der Nistkästen ist im Zeitraum Oktober bis Februar regelmäßig abzusichern. Defekte Kästen sind fachgerecht zu reparieren oder auszutauschen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 § 22 BauNVO
 § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

CEF 2 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis 1 Jahr nach Genehmigung im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
 4 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Die Unterhaltung der Nistkästen ist im Zeitraum Oktober bis Februar regelmäßig abzusichern. Defekte Kästen sind fachgerecht zu reparieren oder auszutauschen.

CEF 3 Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren ist vorsorglich zu ersetzen. Bis 1 Jahr nach Genehmigung sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausfachkasten z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des hinterliegenden Baufeldes auf dem Flurstück 15/10 Flur 1 Gemarkung Heirichswalde sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

6. Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 In dem gekennzeichneten Teil des nördlichen Baufeldes sind Wohnungen nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Die Geltungsbereichsgrenze stellt zwischen Punkt A und B zugleich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dar.

III. Hinweise

1. Bodenkennkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschütete Gewölbe, Verfallungen von Gräber, Brunnenstüben, verfüllte Gruben, Gräben, Pflanzlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind dies gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den West des Gegenstandes erkennen.
 Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
 Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Artenschutz

V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 V2 Kurzfristig sind keine Bauarbeiten an Gebäuden als potenzielle Lebensstätten gebäudebewohnender Arten vorgesehen. Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden sind diese 1 Jahr vorher auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel, Hornissen) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3. Baumschutz


V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Sind Fällungen innerhalb der Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen beabsichtigt, sind die betroffenen Bäume vorher auf Vorkommen von höhlenbewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

4. Externe Kompensation

Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes sind 6.525 Ökopunkte eines Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 05/2020 am 14.05.2020 sowie zusätzlich im Internet unter www.amt-torgelow-ferdinandshof.de.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 26.06.2020 bis 27.07.2020 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 02.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2020 „Wohnen in Heirichswalde Nord“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 01/2020 „Wohnen in Heirichswalde Nord“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2020 bis 14.12.2020 während folgender Zeiten ausliegen: montags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 15:30 Uhr, dienstags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 17:30 Uhr und freitags von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.10.2020 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 10/2020 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Torgelow-Ferdinandshof unter www.amt-torgelow-ferdinandshof.de eingeteilt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 01.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Wohnen in Heirichswalde Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

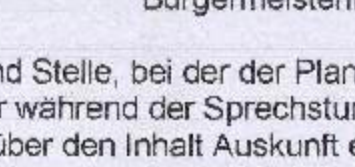
Heirichswalde, den 16.06.2021

 Siegel
 Bürgermeisterin

Heirichswalde, den 28. Okt. 2021

 Siegel
 Bürgermeisterin

Heirichswalde, den 28. Okt. 2021

 Siegel
 Bürgermeisterin

Heirichswalde, den 29.10.2021

 Siegel
 Bürgermeisterin

Heirichswalde, den 19.11.2021

 Siegel
 Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 01/2020 "Wohnen in Heirichswalde Nord" der Gemeinde Heirichswalde
 Stand: April 2021, geändert 11.10.2021
 Planverfasser: Gudrun Trautmann