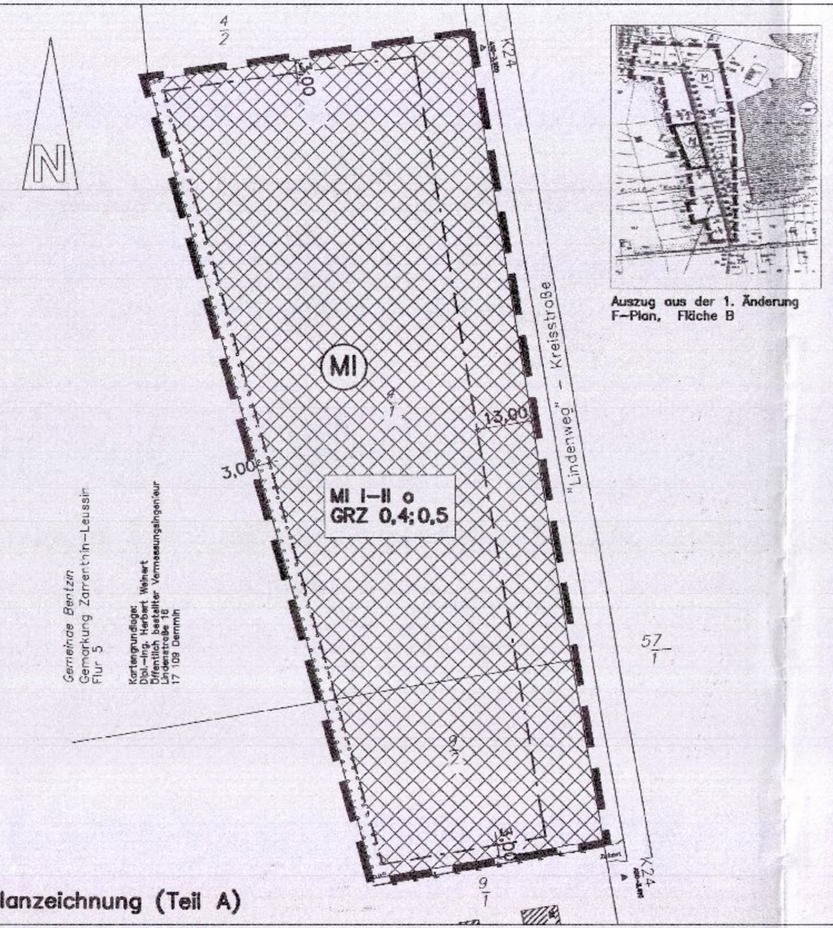
GEMEINDE BENTZIN Landkreis Demmin

Satzung ueber den Bebauungsplan Nr.2 "Mischgebiet am Lindenweg in Zarrenthin"
Flur 5, Teilflächen der Flurstücke 4/1 und 9/2 der Gemarkung Zarrenthin–Leussin



Planzeichnung (Teil A)

Auszug aus der 1. Änderung F-Plan, Fläche B

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9/1/1 BauGB)

MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§16/2/1 BauNVO)
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (§16/2/1 BauNVO)
I–II	Geschossigkeit (§ 16/2/3 BauNVO)

Bauweise (§9/1/2 BauGB)

———	Baugrenze (§23/3 BauNVO)
o	offene Bauweise (§22/2 BauNVO)

Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9/1/25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Sträucher 2– reihig)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9/7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

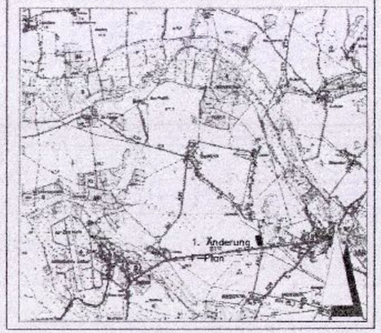
4/7 Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

10 Bemaßung in Meter

Auf Grund des §10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersatzung der Gemeinde Bentzin vom 31.03.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 "Mischgebiet am Lindenweg in Zarrenthin" Flur 5, Teilflächen der Flurstücke 4/1 und 9/2 der Gemarkung Zarrenthin–Leussin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festlegungen (Teil B) erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB t. V. m. BauNVO)

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- Wohnen
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen zur Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe, da der entsprechende Flächenanteil fehlt
- Tankstellen, da kein entsprechender Standort und der Bedarf nicht vorhanden ist
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, da die Voraussetzungen durch Mischnutzung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und der Konzentration von Wohnen in diesem Bereich fehlen.

Damit schließt sich auch nach §6 Abs.3 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus.

1.2 Gemäß §16 Abs.2 Punkt 1 BauNVO werden nachfolgende GRZ der Art der Bebauung zugeordnet:
GRZ 0,4 – Wohnen
GRZ 0,5 – Geschäfts- und Bürogebäude
– Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes
– sonstige Gewerbebetriebe
– Anlagen zur Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die mögliche zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 und GRZ von 0,5 wird ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB darf im MI die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossbodens max. 1 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt wird nach § 18 Abs. 1 BauNVO die mittlere Gradiente des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bestimmt.

2. Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich/Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzungen (§ 1a/3 und § 9/1a BauGB, § 9/1/20 und 25 BauGB)

2.1 Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Festsetzung von Pflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

1. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2–reihige Strauchpflanzung vorzunehmen (Arten gemäß Punkt a, Pflanzung gemäß Punkt b). Sträucher werden je Art in Gruppen zusammen gepflanzt.
2. An den jeweils südlichen Grenzen zwischen den Baugrundstücken sind Strauchgruppen auf je 100m2 sowie je 1 Laubbaum zu pflanzen (Arten, Pflanzung, Pflege gemäß Punkt a und Punkt b).

Punkt a
Sträucharten:
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
- Corylus avellana (Hasel),
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn),
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen),
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche),
- Prunus avium (Vogel–Kirsche),
- Prunus padus (Traubenkirsche),
- Rhamnus frangula (Faulbaum),
- Ribes nigrum (Schwarze Johannesbeere),
- Rosa canina (Hunds–Rose)

Baumarten:
- Acer campestre (Feld–Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz–Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silber–Weide)

Punkt b
Sträucher:
- Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Pflanzgröße 60–150cm, Erziehungsschnitt, freiwachsend, Pflanzabstand ca. 1,5m

Bäume:
- Pflanzqualität: 3x verpflanzt mB, Mindeststammumfang 16–18cm, 2 Pfahlpfähle mit Baumgurt, Rindenmulchabdeckung

Pflegemaßnahmen für Gehölze:
- Gewährleistung der Pflanzungen durch einjährige Garantiepflege und zweijährige Entwicklungspflege sowie der Bewässerung, Ersatzbepflanzungen bei Ausfällen

Hinweise:
Zur möglichst weitgehenden Erhaltung des Versickerungspotentials des geplanten Gebietes sind für Park–, Geh– und Wegeflächen niederschlagsdurchlässige Baustoffe zu verwenden.

HINWEISE

1.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M–V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.0 Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Gebietes mit bergbaulicher Nutzung, Kiessandtagebau Zarrenthin.

3.0 Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

4.0 Kataster– und Vermessungsamt
Geodätische Festpunktfelder und Grenzmerkmale aller Arten dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Die Lage der geodätischen Festpunkte kann im Kataster– und Vermessungsamt des Landkreises Demmin abgefragt werden.

5.0 Deutsche Telekom
Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden.
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG, ist einschließlich der Stellungnahme vom 15.02.2011, zu beachten.

6.0 E.ON/edis
Im betroffenen Plangebiet befinden sich Gas–und Elektroverteilungsanlagen.
Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zu Bepflanzungen sind einschließlich der Stellungnahme vom 24.02.2011 zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2009.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.12.2009 im "Jarmener Informationsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bentzin, den 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) mit Schreiben vom 06.01.2010 beteiligt worden.
Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 17.03.2010 vor.

Bentzin, den 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretersitzung am 30.06.2010. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte mit Schreiben vom 06.01.2010.
Auf die Durchführung des Scopingtermins wurde mit der Beschlussfassung verzichtet.

Bentzin, den 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht, sowie mit Landschaftspflegerischen Begleitplan gebilligt und zur Auslegung, sowie die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange, bestimmt.

Bentzin, 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und den Umweltbericht, sowie mit Landschaftspflegerischen Begleitplan, sowie Stellungnahmen mit umweltrelevanten Aussagen, haben in der Zeit vom 22.02.2011 bis zum 25.03.2011 während folgender Zeiten,
Montag von 7.30–12.00 und 12.30–14.30, Dienstag von 7.30–12.00 und 12.30–18.00, Mittwoch von 7.30–12.00 und 12.30–14.30, Donnerstag von 7.30–12.00 und 12.30–16.00 und Freitag von 7.30–12.00,
nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Jarmen, Bauamt öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die örtliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentzin, den 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 08.04.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die topografische Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Bestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum 08.04.2011 Siegel Unterschrift Vermessungsbüro

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 31.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bentzin, den 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.03.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht, sowie mit Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.03.2011 gebilligt.

Bentzin, den 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bentzin, den 01.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 11.04.2011 durch Veröffentlichung im "Jarmener Informationsblatt".
Die Satzung ist mit Ablauf des 11.04.2011 in Kraft getreten.

Bentzin, den 12.04.2011 Siegel Giermann Bürgermeister

GEMEINDE BENTZIN

Satzung ueber den

BEBAUUNGSPLAN NR.2

"Mischgebiet am Lindenweg in Zarrenthin"

Flur 5, Teilflächen der Flurstücke 4/1 und 9/2 der Gemarkung Zarrenthin–Leussin

M 1:1000 Stand: März 2011