

Gemeinde Fincken Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 "Alter Schulgarten", Fincken

(selbständiger Bebauungsplan § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB / Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

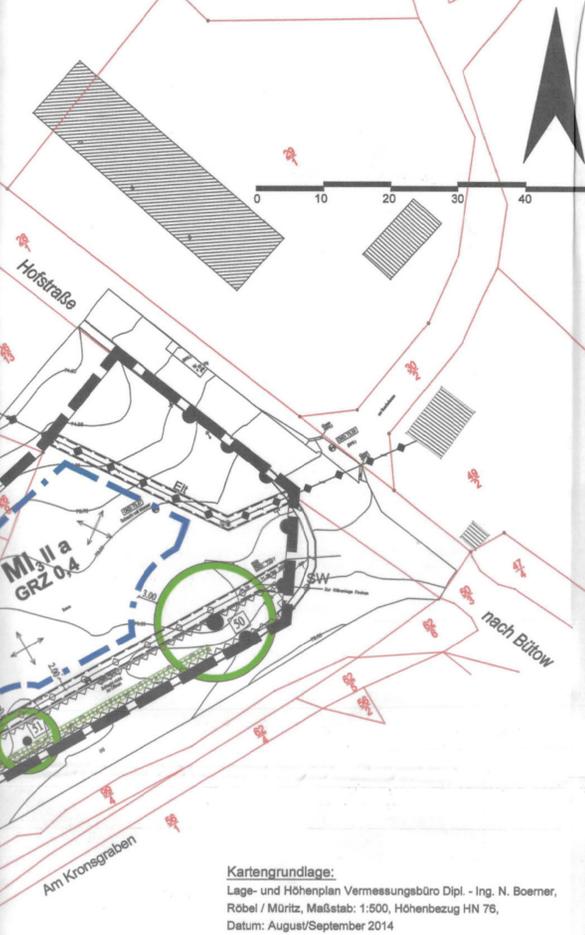


Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Fincken vom 25.10.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.03 "Alter Schulgarten", Fincken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO, LBauO M-V)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9/11 BauGB**
 - Das Mischgebiet MI dient der Unterbringung von Wohngebäuden und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gemäß 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs.2 BauNVO unter Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr.5 (Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle Zwecke), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In der festgesetzten Höchstzahl der Vollgeschosse ist die Errichtung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss mit enthalten (§ 87 Abs.2 LBauO M-V).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung § 9/1/2 BauGB**
 - Im MI 1-3 sind die Gebäude so zu errichten, dass der First (oberste Schrittlinie der gegenüberliegenden Dachoberflächen) bzw. der Giebel zur Längsachse der Dörpstrat und Hofstraße parallel ausgerichtet ist. An der Hofstraße werden Abweichungen von +10° zugelassen.
 - In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzelhäuser mit einer straßenseitigen Frontbreite von max. 15 m zulässig; bei Doppelhäusern werden max. Frontbreiten von 22 m zugelassen.
 - In den MI-Gebieten 1-3 sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen i.S. § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Carports erst hinter der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes (Fassaden zur Dörpstrat und zur Hofstraße) zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind § 9/1/10 BauGB**
 - In den MI-Gebieten 1-3 sind die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen an der Grenze zum Park und an der vorhandenen Mauer bzw. an der Hecke, die den ehemaligen Mauerverlauf aufnimmt, dauerhaft als Hausgarten anzulegen.
 - Zwischen der privaten Verkehrsfläche (Anliegerweg im MI 1) und der südlich verlaufenden Mauer ist ein Differenzstreifen (Banket) von 1m freizuhalten. Der zwischen Bord und Mauer liegende Streifen ist als private Grünfläche (Rasen) anzulegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
 - Die Beseitigung von Gehölzen hat in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
 - Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu verstoßen, ist das vorhandene Gebäude im MI 4 vor Beginn von Baumaßnahmen gutachterlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren und im Gebäude lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung des Daches und von Gebäudeufungen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Nester gebäudeübergreifender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG zu stellen. Neben der Dokumentation besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen darzustellen.
- Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
 - Nach der Fällung der abgestorbenen Robinie am Rand des Parkes (Baum Nr.31) ist im darauf folgenden Herbst an deren Standort durch die Gemeinde Fincken eine neue Robinie *Robinia pseudoacacia* als Hochstamm, 3x verpflanzt, Kronenansatz in 2m Höhe, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
 - An der südwestlichen Grenze des MI 1 ist vom Grundstückseigentümer als Abgrenzung zum Flurstück 22/5 eine Rotbuchenhecke zu pflanzen. Für die Rotbuchenhecke sind Heckenpflanzen, Höhe 80 - 100 cm zu verwenden.
 - Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgestorbene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.
 - Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte Hecke an der Dörpstrat kann im MI3 durch eine maximal 5m breite Zufahrt pro Grundstück unterbrochen werden.



PLANZEICHNUNG (Teil A)

Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

- Fassaden Hauptgebäude**
 - Zulässig sind nur Putzfassaden in den Farben Weiß und Grau (helle Töne); außerdem sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Rot/ Rotbraun zulässig.
- Dächer Hauptgebäude**
 - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von mehr als 28° und max. 45° in harter Bedachung mit nicht glänzenden einfarbigen Dachsteinen/ -ziegeln in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit.
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum**
 - An der Dörpstrat sind als Einfriedungen nur die vorhandene Mauer und die den ehemaligen Mauerverlauf aufzeigende Hecke zulässig.
 - An der Hofstraße sind nur Einfriedungen aus Holz oder in Form einer Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.
- Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)**
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt, wer
 - die Fassaden nicht so wie in Punkt 1.1 vorgegeben, gestaltet,
 - die Dächer nicht so wie in Punkt 2.1 vorgegeben, ausbildet,
 - die Einfriedungen nicht gemäß Punkt 3.1 und 3.2 vornimmt.
 - Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

- D1** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (mit Nr.)
 - D1 - MÜR 128 Fincken, Feldsteinmauer
 - D2 - MÜR 131 Fincken, Park
- BD** Plangebiet = Bestandteil einer Gesamtanlage, die dem Denkschutz unterliegt (Bodendenkmal Farbe BLAU)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenzen Flurstücksnr.
- eingemessener Gehölzbestand
- Höhenlinien
- Stellung der baulichen Anlagen (Trauf- oder Giebelstellung zulässig)
- unterirdische Hauptversorgungsleitung (Trinkwasser- / Schmutzwasserleitung)
- oberirdische Hauptversorgungsleitung
- Bemaßung

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB
- MI 1** Mischgebiet (Teilgebiete 1-4) § 4 BauNVO
 - GRZ 0,4 II** Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
 - o** Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO
 - a** offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
 - a** abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
- Verkehrsräume**
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)
 - private Verkehrsfläche (Anliegerweg)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche / öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Park
 - Erhaltung vorhandene Hecke § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
 - Anpflanzung einer Hecke (Rotbuche) § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 - Anpflanzung einer Robinie nach Fällung des abgestorbenen Baumes § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
 - Leitungsrecht zugunsten der Versorger (MEWA, E.DIS AG) § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Gäste und Versorger § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - Erhaltungsgebot geschützter Bäume (mit Nr.lit. Baumkataster) § 18 NatSchAG M-V
 - geplante Fällung von geschützten Bäumen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Umgrenzungsschutz zur Wahrung der originalen Substanz u. Struktur sowie der Wirkung des typischen Erscheinungsbildes des Baudenkmals Park-/ Gutshofanlage) § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Hinweise

- Der ehemals im MI 3 an der Hofstraße gestandene Speicher der alten Gutsanlage wurde vor 1989 abgebrochen. Bei einer Bebauung der Flächen ist davon auszugehen, dass im Boden noch Fundamentreste vorhanden sein können.
- Pflanzungen von Ersatzbäumen außerhalb des Plangebietes**
Nach der Fällung des Walnusbaumes (Baum Nr.54) sind im darauf folgenden Herbst als Ergänzung der Lindenallee an der Straße von Fincken nach Bülow an den im Beiplan gekennzeichneten Standorten des Flurstücks 28/10, Flur 1, Gemarkung Fincken durch die Gemeinde Fincken 3 Winterlinden *Tilia cordata* als Hochstamm, 3x verpflanzt, Kronenansatz in 2m Höhe, Stammumfang 16 - 18cm, Abstand ca. 12m zu pflanzen. Die Bäume sind für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgestorbene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.



Pflanzung von Ersatzbäumen außerhalb des Plangebietes als Ergänzung der Lindenstraße zwischen Fincken und Bülow:

3 Winterlinden *Tilia cordata* als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Kronenansatz in 2 m Höhe, Stammumfang 16 - 18 cm, Abstand ca. 12 m auf dem Flurstück 28/10, Flur 1, Gemarkung Fincken

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.11.2012. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.10.2013 ortsüblich im Mürz-Anzeiger Nr.21/2013 gemäß § 13a Abs.3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.10.2013 im Mürz-Anzeiger Nr. 21/2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 08.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentscheid am 02.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Fincken, den 10.01.2017 Bürgermeister
- Der Entwurf ist nach der Auslegung geändert worden. Am 02.06.2015 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf (mit Stand vom 28.10.2014) gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der überarbeitete Entwurf hat vom 12.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 öffentlich ausliegen; die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des überarbeiteten Entwurfs erfolgte am 02.10.2015 ortsüblich im Mürz-Anzeiger Nr.20/2015.
Die Behörden wurden am 06.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fincken, den 10.01.2017 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.10.2016 abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.10.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.
Fincken, den 10.01.2017 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 01.01.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lichterichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lichterichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Röbel/ Mürz, den 19.12.2016 Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 07.02.2017 AZ: 21/16/2017-2017 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Eine Nebenbestimmung zur Erfüllung der Anforderungen an die Umkehrwirkung vom 05.10.2021 AZ: 28/04/2021-522.
Fincken, den 27.10.2021 Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Fincken, den 27.10.2021 Bürgermeister
- Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 27.10.2021 im Mürz-Anzeiger Nr. 22/2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 30.10.2021 in Kraft getreten.
Fincken, den 18.11.2021 Bürgermeister

Projekt: GEMEINDE FINCKEN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 "Alter Schulgarten", Fincken (Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Fincken über Amt Röbel - Mürz Marktplatz 1, 17207 Röbel / Mürz

Plan: N:\2011B121\Verfahren 2016\Satzungsbeschluss.dwg

Phase: Satzungsbeschluss

Datum: 25.10.2016

Maßstab: M:1:500

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
www.as-neubrandenburg.de