

SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2018 "Neufeld"

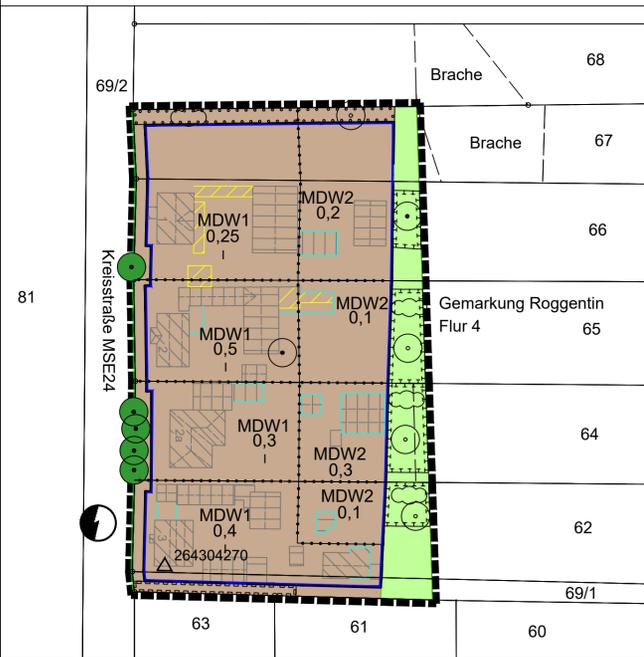
für den Wohnplatz Neufeld

Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Neufeld“ für das Gebiet östlich der Kreisstraße MSE24 (Gemarkung Roggentin, Flur 4 Flurstücke 62, 64, 65, 66, 67 und 69/1 [alle 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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Neufeld“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 17.04.2019

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MDW1 Dörfliche Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 5a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen Nr. 2 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Straucher

Erhaltung: Bäume zu erhaltender Baum

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO

1.1 Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) MDW1 Im MDW1 sind Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

MDW2 Im MD2 sind Wohngebäude, Wohnungen und Wohngebäude von Wirtschaftsstellen von Nebenerwerbsbetrieben sowie Kleinsiedlungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Wohngebäude von Wirtschaftsstelle und Tankstellen, werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen ist nicht zulässig. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt sind, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

M1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzen können verwendet werden: Heister der Arten Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus communis), Holzapfel (Malus sylvestris), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus laevigata), Strauchhasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Brombeere (Rubus fruticosus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Bibernellose (Rosa pimpinellifolia), Hundsröse (Rosa canina).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des Dorfgebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

7. Sonstige Planzeichen

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme

264304270 Höhenfestpunkt

III. Hinweise

geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

65 Flurstücksgrenze Flurstücksnummer nachgetragenes Bestandsgebäude mit Hausnummer und Dachform

nachgetragener Stall oder Nebengebäude

Neubau der letzten Jahre

Abbruch der letzten Jahre

2) Artenschutz

V1 Sind Abrisse, Fällungen oder die Beseitigung von Nistkästen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Bei beabsichtigter Fällung der Birke in Neufeld 1, der 60 cm und 80 cm starken Hainbuchen oder der Walnuss in Neufeld 2 sowie beabsichtigter Beseitigung von Nistkästen sind diese im Vorfeld auf Vorkommen höhlenbewohnender Tierarten untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese 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.

V3 Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten des östlichen Stalls, des westlichen Stalls, des Drempels des Wohnhauses in Neufeld 1, der Drempel des Wohnhauses, des Nebengebäudes, des Stalls und des östlichen Wohnhauses in Neufeld 2, des Stalls, des Hühnerstalls, der Laube, des Carports in Neufeld 2 a, Werkstatt, der Scheune, des Bootslagers, des Holzlagers in Neufeld 3 sind diese im Vorfeld auf Vorkommen von Fledermäusen untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese 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.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 18.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Neufeld“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2019 im „Kleinseenlotse“ Nr. 09/2019 bekanntgemacht.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 08.10.2019 bis 08.11.2019 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2019.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Neufeld“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Neufeld“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im „Kleinseen-Lotse“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Neufeld“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Mirow beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Mirow, den

Siegel Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom den

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Neufeld“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am mit Auflagen und Hinweisen erteilt

11. Der Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Neufeld“ wird hiermit ausgefertigt.

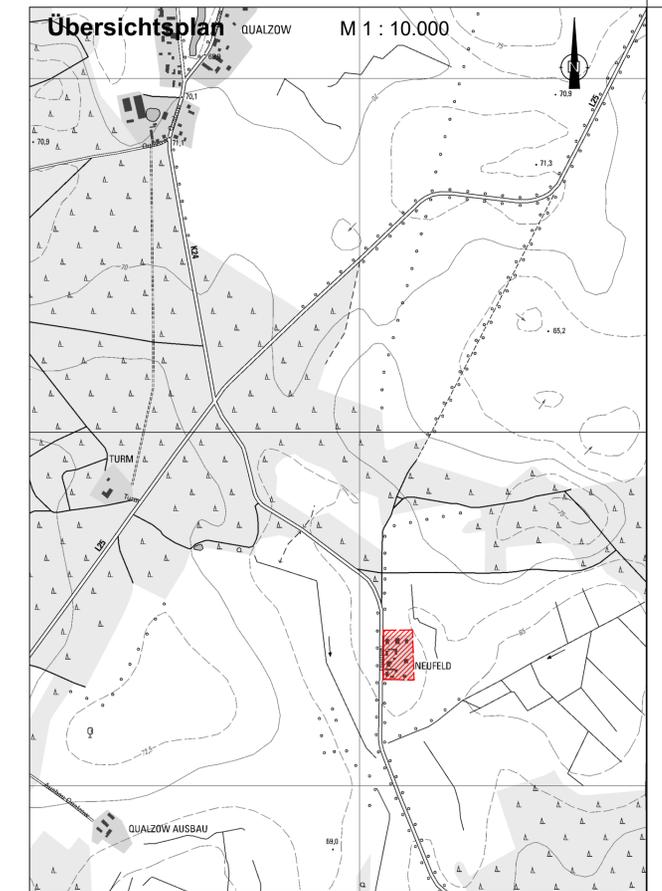
Mirow, den

Siegel Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Neufeld“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im „Kleinseen-Lotse“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Mirow, den

Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 01/2018 "Neufeld" der Stadt Mirow
Stand: Entwurf April 2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann