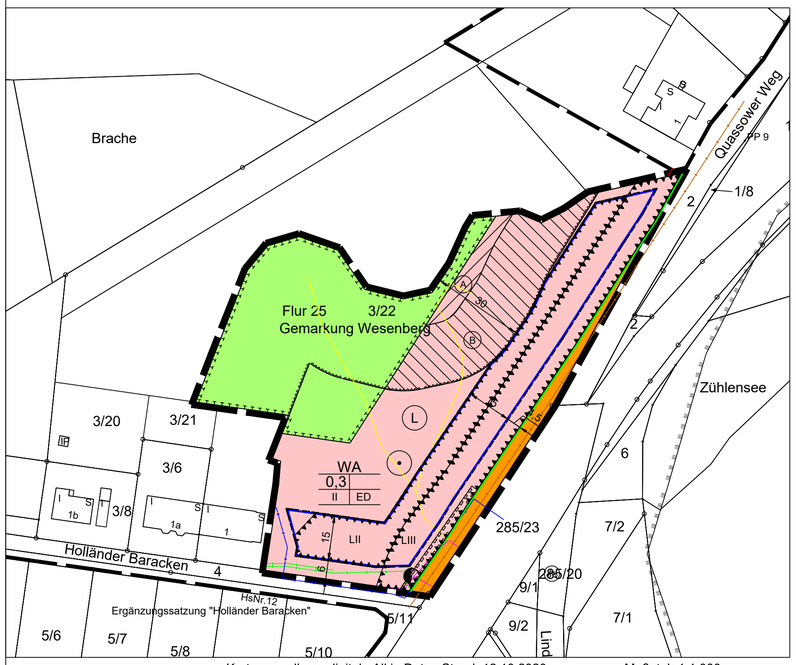
SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2021 "AM ROBINIENHAIN"

für das Gebiet Quassower Weg Ecke Holländer Baracken

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage: digitale Alkis-Daten Stand: 12.10.2020 Maßstab 1:1.000

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
A	Zone A i. V. mit textlicher Festsetzung Nr. 2.2	
B	Zone B i. V. mit textlicher Festsetzung Nr. 2.2	
3. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald		§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m . textlicher Festsetzung Nr. 3.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
LIII	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung	§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

L	Landschaftsschutzgebiet
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind; hier Waldabstand

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO
2.1 Garagen sind auf dem nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitigen Grundstücksgrenzen am Quassower Weg und den Holländer Baracken bzw. den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
2.2 In der gekennzeichneten Zone A des Waldabstandes sind Nebenanlagen unzulässig. In der Zone B des Waldabstandes können Nebenanlagen die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
3.1 CEF-Maßnahme
Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den zu erhaltenden Baum zu installieren. Die Umsetzung der CEF- 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.
3.2 FCS- Maßnahmen
Auf den unversiegelten Grundstücksflächen sind pro 300 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (insgesamt 11 Stück) aus ansässigen Baumschulen StU 8 - 10, (z.B. Apfelbäume Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.3 Vermeidungsmaßnahme V3
Die Fläche für die Landwirtschaft ist von Bebauung, Versiegelung und Gehölzaufwuchs jeglicher Art freizuhalten und 1x im Jahr außerhalb der Brutzeit unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 3 m beidseits der Leitung.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
5.1 Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich III) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen auszubilden, die sich aus dem Lärmpegelbereich ergeben.
Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. An der der Kreisstraße zugewandten Seite sollten vorzugsweise nicht schutzbedürftige Räume wie z. B. Bäder, Flure, Wintergärten, verglaste Vorbauten o. ä. vorgesehen werden.
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereich als festgesetzt erreicht werden können. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend reduziert werden.
5.2 Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich II) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:
Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungsvorrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen.

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Waldabstand
Im gekennzeichneten Waldabstand innerhalb der Bauflächen, sind bauliche Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können, nicht zu lässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese 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 zufällige Zeugen, die den Wert 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 - Vermeidungsmaßnahmen
V1 Die Baufeldfreimachungen haben außerhalb des Zeitraumes 01. April bis 30. August zu erfolgen.
V2 Die Fällungen sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Bäume vor Fällung auf vorkommende Individuen von Fledermäusen zu kontrollieren. Hierfür sind 3 Detektoruntersuchungen in der Schwärmphase durchzuführen. GGF. ist durch sie eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

III. Hinweis

•	Nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum
	Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG
	zurückzubauende Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG
	Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH
	Wasserleitung (unterirdisch)
	Schmutzwasserleitung (unterirdisch)
	Niederspannungskabelverteiler Holländerbaracken der E.DIS Netz GmbH

IV.Darstellungen ohne Normcharakter

3/22	Flurstück mit Flurstücksnummer
1 m	Gebäudebestand

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

Satzung der Stadt Wesenberg über den Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain" für das Gebiet Quassower Weg Ecke Holländerbaracken (Gemarkung Wesenberg Flur 25 Flurstück 3/22 (teilweise))
Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), , das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom …… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den ……

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

11. Der Bebauungsplan Nr. 02/2021 „Am Robinienhain" wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, ... Siegel Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain" auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am …… im Kleinseenlotse Nr. …… bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des …… in Kraft getreten.

Wesenberg, ... Siegel Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 16.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Am Robinienhain" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom 16.09.201 als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Am Robinienhain" hat in der Zeit vom 07.12.2021 bis zum 14.01.2022 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 27.11.2021 im Kleinseenlotse Nr. 11/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenpatte.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2021 und 29.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom 28.04.2022 als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

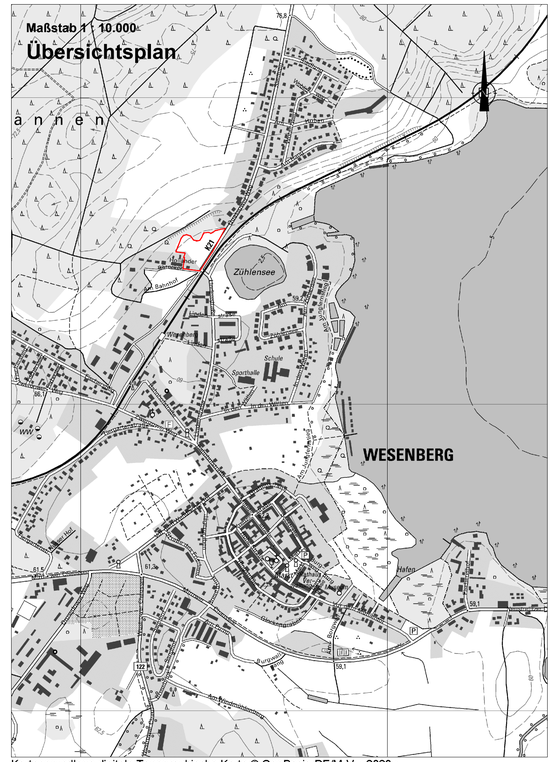
6. Der Entwurf des geänderte Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Am Robinienhain" Stand März 2022 hat in der Zeit vom …… bis zum …… während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am …… im Kleinseenlotse Nr. …… ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenpatte.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Stadtvertretung Wesenberg hat die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am …… geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain" wurde am …… von der Stadtvertretung Wesenberg beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wesenberg, ... Siegel Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2020 >

Bebauungsplan Nr. 01/2021 "Am Robinienhain" der Stadt Wesenberg

Stand: Entwurf März 2022

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann