

GEMEINDE FÜNFSEEN

Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte

Bebauungsplan "Am Hof", Satow

(selbständiger Bebauungsplan
nach § 13 b i.V.m. § 13 a Bau GB)

Übersichtsplan



Aufgrund des § 13b i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Fünfseen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Am Hof" Satow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen/ Firstlinie	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung: Anliegerweg	
	Container- und Wendeplatz	
Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	Umgrenzung der von der Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen hier: 30m Waldabstand (§ 20 LWAidG M-V)	§ 9 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts	
	Europäisches Vogelschutzgebiet "Feldmark Massow-Wendisch Priborn-Satow"	
	gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchAG M-V)	

Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäudebestand lt. Kataster		an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen
	Flurstücksgrenze		Fluchtlinie von der angrenzenden vorh. Bebauung
	Flurstücksnummer		
	Bemaßung		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Das Reine Wohngebiet WA dient dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im WR allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden außerdem die nach § 3 Abs.4 den zulässigen Wohngebäuden zuzuordnenden Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WR wird als zulässige Grundflächenzahl die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ 0,3 festgesetzt.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Beseitigung von Gehölzen sowie die sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 15. Juli des Jahres bis 15. März des Folgejahres durchzuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. Fassaden Hauptgebäude

1.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Sichtmauerwerk sowie Mischformen dieser. Fachwerk ist zulässig.

1.2 Sichtmauerwerk ist nur in den Farben rot, rotbraun und weiß zulässig.

2. Dächer Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer in Harteindeckung (Betondachsteine, Tonziegel) mit einer Dachneigung von 25° bis 45° in den Farben anthrazit, rotbraun und rot.

2.2 Reeteindeckung ist zulässig.

3. Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

- die Fassaden der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausbildet
- die Dächer der Hauptgebäude nicht so wie in Punkt 2.1 und 2.1 vorgegeben, ausführt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

III. Hinweise

1. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2017. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB beschleunigt ohne Umweltprüfung durchzuführen ist.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "....." ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fünfseen, den Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Fünfseen, den Bürgermeister

- 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.

Röbel/Müritzt, den ÖBVI

- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom AZ:erteilt.

Fünfseen, den Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Fünfseen, den Bürgermeister

- Die Bekanntmachung der Genehmigung 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 im "....." Nr. am 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 in Kraft getreten.

Fünfseen, den Bürgermeister

GEMEINDE FÜNFSEEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan "Am Hof", Satow

(selbständiger Bebauungsplan nach 13 b i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch)

Auftraggeber: Gemeinde Fünfseen im Einvernehmen mit dem Amt Malchow,
Alter Markt 1, 17213 Malchow

Plan: **Bebauungsplan "Am Hof", Satow**

N:\2017B050\dwg\Entwurf neu.dwg	Dipl.-Ing. R.Nietiedt M.Sc. N. Eßer
	Phase: Entwurf
A & S GmbH Neubrandenburg architekten stadtplaner ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de	Datum: 19.12.2017
	Maßstab: 1 : 1000