

Es gilt die BauNVO 1990 / 2013.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
0,30 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. I Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Feuerwehrezufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter	
Nummerierung Grundstücke	AS Anliegerstraße
zukünftige Flurstücksgrenze	AW Anliegerweg
493 Flurstücksbezeichnung	FWZ Feuerwehrezufahrt
bestehende Gebäude	Querschnitt
bestehende Flurstücksgrenze	
bestehender Baum	

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 4 Bau NVO

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhenlage baulicher Anlagen

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von bis zu 0,60 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes zulässig.

§ 9 Abs. 3 BauGB

3. Höhe baulicher Anlagen

Es ist nur eine Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) von 3,80 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauernd zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Spätestens eine Pflanzperiode nach Bauende ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

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

6.2 Als Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche und als Pufferzone zum Uferbereich des Gewässers wird ein extensiver Grünstreifen angelegt. Dieser wird 1 bis 2 mal jährlich vom Flächeneigentümer gemäht.
6.3 An der Eiche (Altbau), die als zu erhaltener Baum in der Maßnahmenfläche gekennzeichnet ist, werden die notwendigen Pflegeschnitte durch den Flächeneigentümer veranlasst.
6.5 Als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen wird innerhalb der Maßnahmenfläche ein Steinriegel von mind. 5m x 2m, Ausführung wie im Artenschutzfachbeitrag beschrieben, errichtet und erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

6.1 Durch die Flächeneigentümer wird ein regelmäßiger Pflegeschnitt der Hain buchenhecke im flächeneigenen Heckenabschnitt vorgenommen.
6.2 Der Grünstreifen entlang der landwirtschaftlichen Fläche wird 1 bis 2 mal jährlich vom Flächeneigentümer gemäht.
6.3 Am Naturdenkmal, das als zu erhaltener Baum, in der Maßnahmenfläche gekennzeichnet ist, werden die notwendigen Pflegeschnitte durch den Flächeneigentümer veranlasst.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dächer
Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.
7.2 Einfriedungen
Eine Umfriedung der Grundstücke ist nur mit für Amphibien und Zauneidechsen durchlässigen Grenzelementen oder Lebendgehölzen zulässig.

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

Hinweise:

Baumfällung

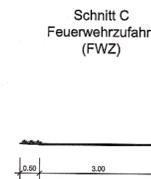
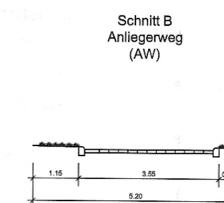
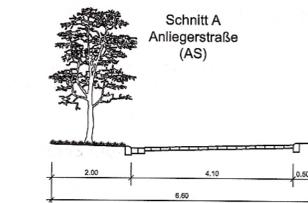
Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nur im Monat Dezember, außerhalb der Vogelbrutzeiten, erfolgen. Sollte von diesem Hinweis abgewichen werden, sind Bruten am betroffenen Baum zuvor auszuschließen.

Maßnahmen Artenschutz

Je abgenommenen Obstbaum ist ein Nistkasten für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Errichtung der baulichen Anlagen soll außerhalb der Überwinterungszeit für Amphibien und Zauneidechsen liegen. Vor Baubeginn sind vorgefundene Individuen aus dem Baufeld zu entfernen und an geeignete Orte zu verbringen. Das Eindringen von Amphibien und Zauneidechsen ist während der Bauphase durch Abgrenzung des Baufeldes zu verhindern.

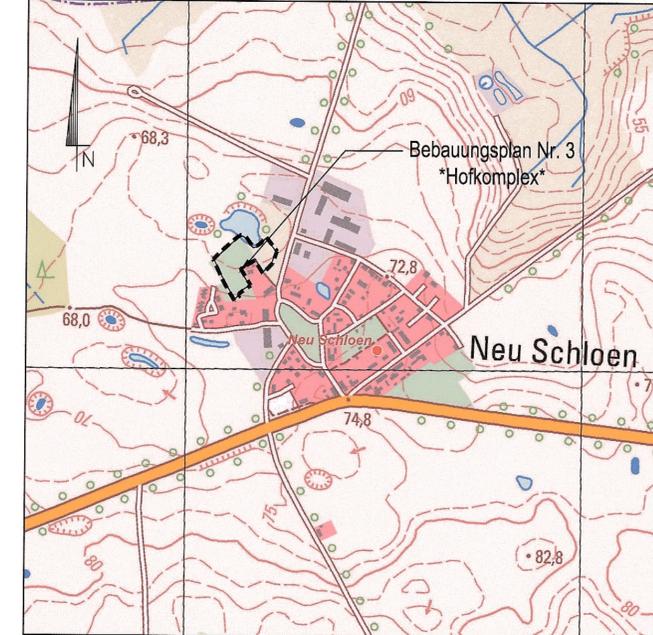
Querschnitt

M: 1 : 100



Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow vom 24.09.2014.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 07.10.2014 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkomplex" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofkomplex", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo-Fr 8.00-12.00 Uhr, Mo-Mi 13.30-16.00 Uhr, Do 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schloen, den

Bürgermeister

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

Waren (Müritz), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schloen-Dratow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Hofkomplex", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Schloen, den

Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Hofkomplex" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im "Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Schloen, den

Bürgermeister

Satzung der
Gemeinde Schloen-Dratow
Amt Seenlandschaft Waren
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den Bebauungsplan Nr. 3
Hofkomplex

ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 - 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 - Fax +49 3991 6409-10

ign+architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 20.05.2015



Entwurfsbearbeitung: ign waren GbR Siegfried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritzk) Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10			Datum	Name
	bearbeitet	17.09.2014	Busse	
	gezeichnet	17.09.2014	Grimmberger	
	geprüft			
Projekt-Nr.:			2014-381	

Bauherr:	
Gemeinde Dratow - Schloen Amt Seenlandschaft Waren Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Entwurf

Unterlage / Blatt-Nr.:	1 / 1
Gestaltungsplan	
PROJIS-Nr.:	Maßstab 1 : 1000

Satzung der Gemeinde Dratow - Schloen
 Amt Seenlandschaft Waren
 (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den Bebauungsplan Nr. 3
Hofkomplex

Aufgestellt	
....., den	