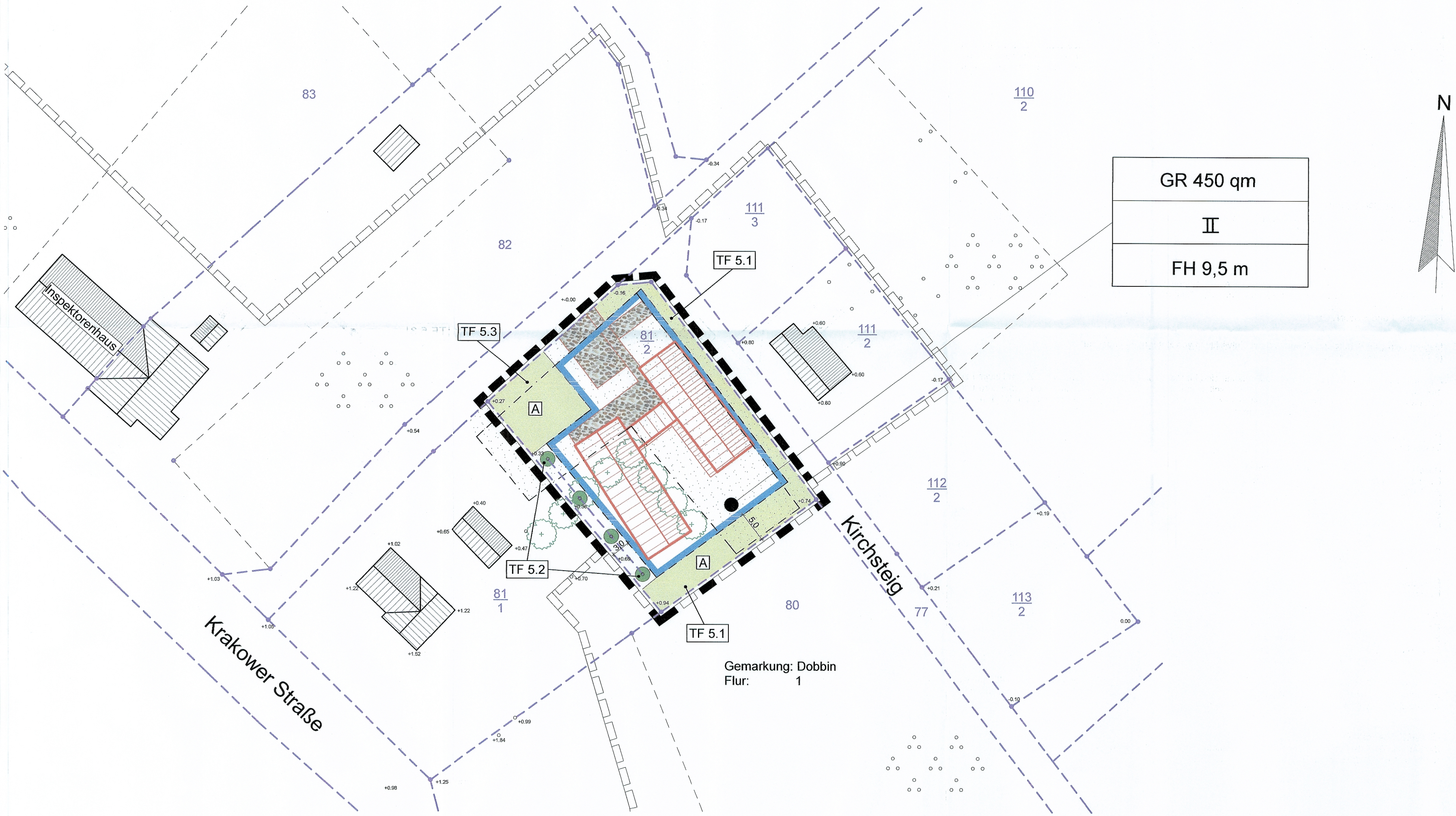


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Atelierhaus Frauke Eigen"

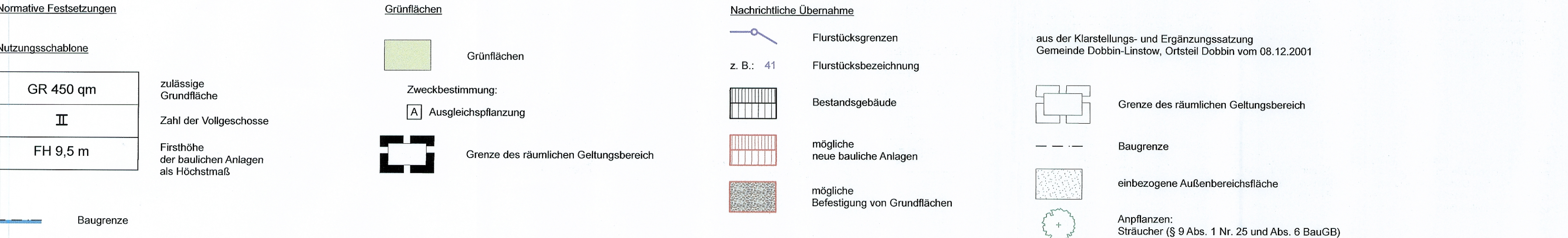
Plangebietsgröße: 1.509 qm

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



Planzeichenerklärung



Satzung

der Gemeinde Dobbin-Linstow über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Atelierhaus Frauke Eigen"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Atelierhaus Frauke Eigen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Dobbin-Linstow, den2014

Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**
Für das Plangebiet besteht die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Dobbin-Linstow für den Ortsteil Dobbin. Die Festsetzungen dieser Satzung, insbesondere über Baugrenzen, Anpflanzungen und gestalterische Festsetzungen, werden durch den vorhabenbezogenen B-Plan außer Kraft gesetzt und durch neue Festsetzungen ersetzt.
- Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zulässig:
 - Gebäude mit Wohnung und Fotostudio
 - Stellplätze, Carports und Garagen
 - Zur Hauptnutzung zugehörige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen GR auf 450 qm bestimmt (§ 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 3 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und Carports, Zufahrten und Zuwegungen, sowie Einfriedungen bis max. 1,2 m Höhe zulässig. (§ 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind im Plangebiet auf einer Fläche von 260 qm Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sollen aus mehrreihigen Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen der folgenden Arten und Qualitäten bestehen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 m, im Abstand von 10 m ist ein Hochstamm zu pflanzen.
Pflanzliste Sträucher:
2x verpflanzt

Hasel	- Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus oxyacantha
Hunds-Rose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
 - Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind im Plangebiet 4 Bäume der folgenden Arten und Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste Bäume:
Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16cm

Feldahorn	- Acer campestre
Esche	- Fraxinus excelsior
Birke	- Betula pendula
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	- Prunus padus
 - Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind im Plangebiet auf einer Fläche von 140 qm ein Bauerngarten anzulegen. Der Bauerngarten wird planmäßig angelegt und mit Nutz- und Zierpflanzen in artenreicher Durchmischung bepflanzt und dauerhaft erhalten.
- Niederschlagswasser**
darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 32 Abs. 4 LWaG)

Gestalterische Festsetzungen (GF)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend LBauO M-V § 86 Abs. 1 und 4

- Fassaden**
Zur äußeren Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.
- Dach**
Satteldächer, Pultdächer, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 2% sind zulässig. Für die Dachdeckung sind naturfarbene Schiefer, rote Dachziegel und Dachsteine sowie Flachdachabdichtungen mit Gründach zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Überdachungen von Vorbauten wie Erker, Balkone, Frontspieße und Hauseingängen sind von dieser Festsetzungen ausgenommen.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.1993 (GVBl. S. 975) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dobbin-Linstow hat in ihrer Sitzung am 16.09.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Vorentwurf vom 20.08.2014 wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie Behördenbeteiligung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am2014 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom2014 bis zum2014 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2014 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange wurden am2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:2.914 sowie 1:4.910 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow, den2014 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dobbin-Linstow, den2014 Siegel Der Bürgermeister

7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 am2014 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 15 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am2014 in Kraft getreten.

Dobbin-Linstow, den2014 Siegel Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geister
Kirchenstraße 11
18 292 Krakow am See
Tel. 03 84 57/51 444

20. August 2014

Die Verfahrensvermerke sind am 17.09.2014 ergänzt worden.

Gemeinde Dobbin-Linstow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2
"Atelierhaus Frauke Eigen"

Entwurf für Behördenbeteiligung
und öffentliche Auslegung