

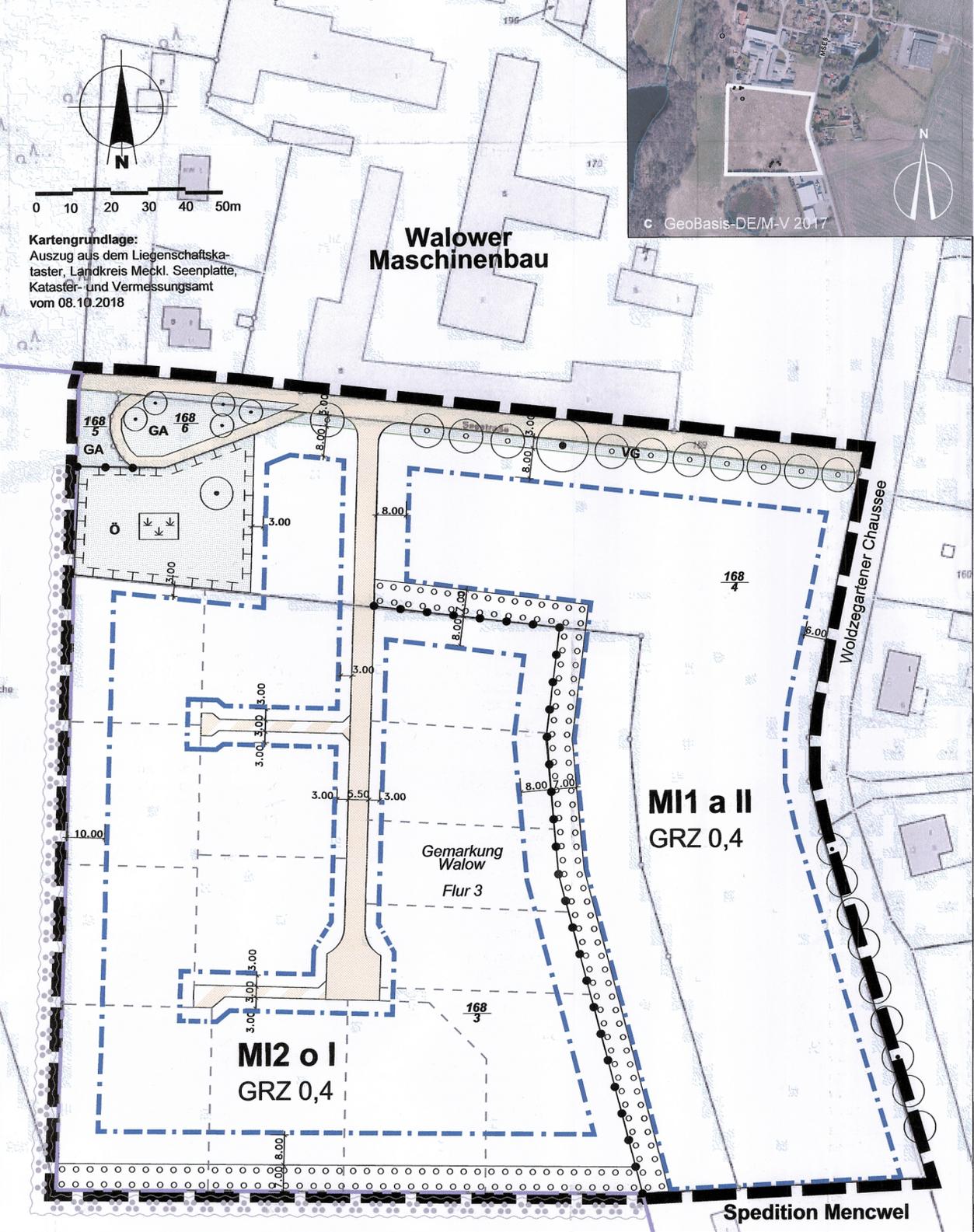
GEMEINDE WALOW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den B-Plan Nr.6 "Seestraße", Walow

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Walow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Seestraße", Walow bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen		
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
MI1	Mischgebiet (Teilfläche 1 und 2)	§ 6 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
H=10m	max. Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugs-OK Fahrbahn Erschließungsstraße vor Mitte Haus	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche (Anliegerstraße/ Mischverkehr)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerweg)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Ö- öffentl. Grünflächen (GA-Grünanlage, VG-Straßenbegleitgrün)	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wiese)	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Anpflanzgebot Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 BauNVO
II. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs.6 BauGB
gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V)		
III. Darstellung ohne Normcharakter		
	Gebäude lt. Kataster	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 1.0 Art u. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 3 BauGB)**
- 1.1** Das im Plan festgesetzte Mischgebiet (MI1 und MI2) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).
- Im MI1 sind zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohngebäude.
- Im MI2 sind zulässig:
- Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.2** Im Mischgebiet MI1 werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die im MI allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.1 (Wohngebäude), Nr.3 (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen) u. Nr.8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen werden Wohngebäude.
- Im MI1 werden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die nach § 6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3** Im Mischgebiet MI2 werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die im MI allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr.4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Allgemein zugelassen werden nicht störende Handwerksbetriebe.
- Im MI2 werden gemäß 1 Abs.6 BauNVO die nach §6 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4** Für die gem. § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise gilt:
Die Gebäudelängen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichte / Gebäudelängen > 50m sind zulässig.
- 1.5** Im MI2 wird als Mindestmaß die Größe der Wohnbaugrundstücke mit 1.000 m² festgesetzt.
- 2.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. § 9 Abs.1a BauGB), Anpflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.1** Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Anpflanzen einer Baumreihe entlang der Seestraße (11 standortgerechte einheimische Laubbäume)
 - Anpflanzen von 3-reihigen Hecken mit Überhältern aus standortheimischen Gehölzen auf den im Plan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"
 - Entwicklung einer natürlichen Sukzessionsfläche auf der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit dem Entwicklungsgebot "Wiese"
- Hinweis: zu Arten, Qualitäten, FUMsetzung siehe im Einzelnen Ausführungen in der Begründung.
- 2.4** Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit vom 31. August bis 01. März des Folgejahres durchzuführen. Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen 1.Oktobert bis 28.Februar entfernt werden.
- HINWEIS:**
Der Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen; es sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen (siehe dazu Ausführungen in der Begründung).
Über die Kompensationsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren entschieden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.März 2016.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
 - Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Oktober 2018) erfolgte mit Schreiben vom die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom bis
 - Die Gemeindevertretung hat am 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 "....." Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Unterlagen über den Entwurf konnten außerdem während der öffentlichen Auslegung im Internet auf der Homepage des Amtes Malchow www.amt-malchow.de unter dem Pfad "laufende Bauleitplanverfahren" eingesehen werden.
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.
- Walow, 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.
- Walow, 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 der höheren Verwaltungsbehörde vom, AZ: erteilt.
- Walow, den Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Walow, 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 Fornschriften 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.
- Walow, den Bürgermeister

Gemeinde Walow - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Seestraße", Walow
(vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB)

Phase: Vorentwurf
Datum: Oktober 2018
M:1:1000
N:\2018B064\dwg\Vorentwurf.dwg