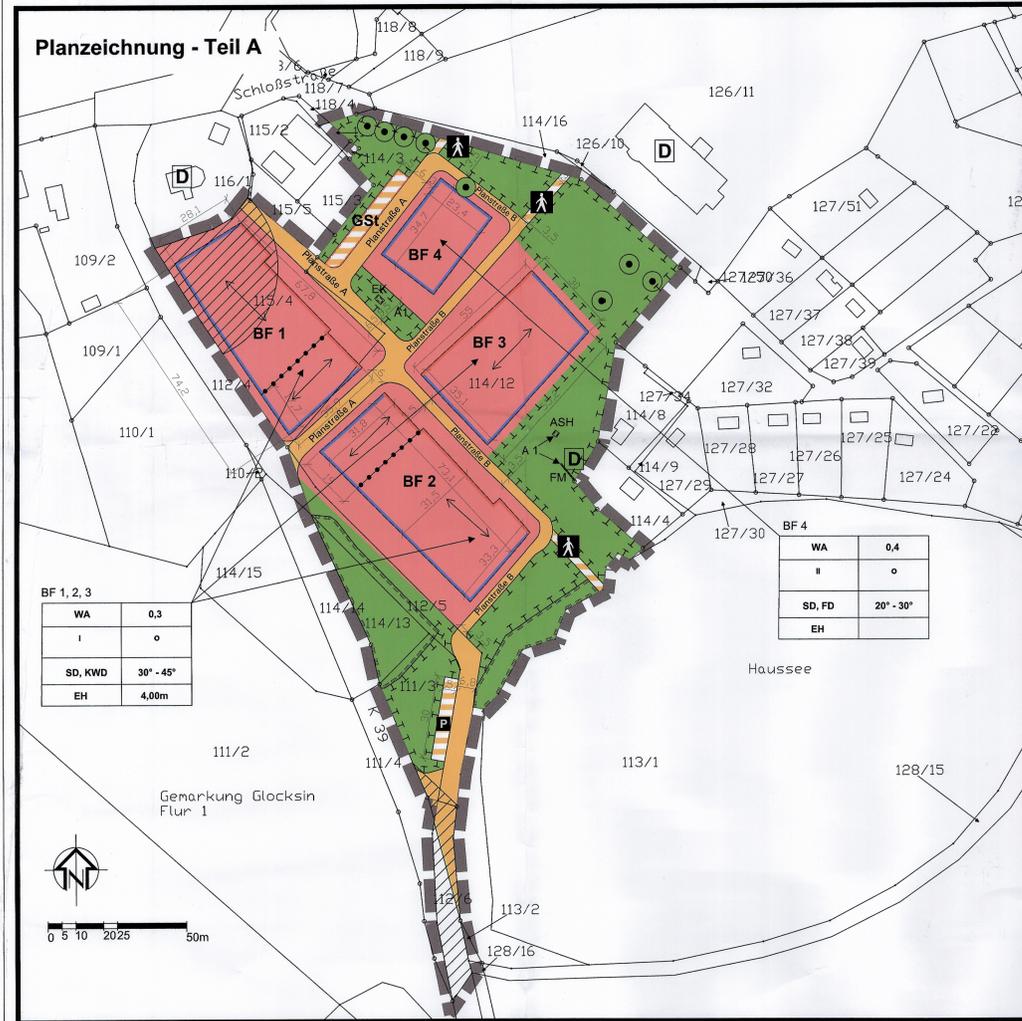


SATZUNG DER GEMEINDE NEVERIN über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 216 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBAu M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan 08 „ehemalige Gutsanlage“

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Abweichend von der Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine GRZ von 0,3 für Allgemeine Wohngebiete in den Baufeldern BF 1, 2, 3 festgesetzt.

1.1.2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

1.1.3.1 In den Baufeldern BF 1, 2 und 3 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.1.3.2 Im Baufeld BF 4 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2 Bauweise und Baugrenzen überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Im Baufeld 1 ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich zwischen hinterer Gebäudekante der Hauptgebäude und der Kreisstraße nicht zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.3.1 Für Verkehrsflächen (Planstraße A, B) sowie Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich gelten die Straßenquerschnitte.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

1.4.1.1 Die bestehenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen A 1 „Eiskeller“, „Findlingsmauer“ und Bebauung freizulassen.

1.4.1.2 Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März-30. September durchzuführen. Sollte die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Ist der Baum Bestandteil eines geschützten Biotops muss eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt werden. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompendium.

1.4.1.3 Vom März bis September vor Baubeginn sind Bepflanzungen bezüglich Zaunedeckens und Amphibienvorkommen durchzuführen. Falls Zaunedeckens oder Amphibien auf den Baulflächen nachgewiesen werden, sind durch den Gutachter entsprechende Maßnahmen zur Verminderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen. Diese sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzulegen, durchzuführen und zu dokumentieren.

1.4.2 Kompensationsmaßnahmen

1.4.2.1 Pro 200 m² Neumierungsleistung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Apfel; z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gransteinler, Gelber Richard, Clivia, Carola, Rote Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlich Kurzeitel, Birnen: z.B. Konferenz, Claps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibüne, Pastorenbüne, Kleine Landmeie, Alexander Lüg, Gute Luise, Tangem; Quitten: z.B. Apfelquitten, Birnenquitten, Konstanziener Apfelquitten und 5 m² Lavendel oder Sommerflieder und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hassel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus nas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.2.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden von Versiegelungen freigehalten und mit Wildblumenmischsaat sowie 1x jährlicher Mahd aufgeweidet. Die bestehende Granarbe und Oberbodendecke ist etwa 10 cm tief aufzuarbeiten und mit einer Blumen- Kiefern Mischung durch sparsame Ansaat anreichert. Die Rasenansaat ist in einer frostfreien Frühjahrshase durchzuführen. Es ist eine Blumen-Kräuter-Nachsaatmischung ohne Gräser für alle Böden z.B. 9023 von Horst Gewilke GmbH Blumenziebelimport und Großhandel Bestell-Nr.: 44 14 60 zu verwenden. Die Mahd ist 1 x jährlich ab 1. August bis spätestens Mitte September vorzunehmen. Das Mahdgerät ist zu beseligen. Auf Düngung ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Die Fläche ist nicht zu düngen. Punktuelle Nachsaaten sind ggf. vorzunehmen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.5.1 Für die Fassadengestaltung sind zulässig:
- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- ein Holzanteil von maximal 25%
- Holzfachwerk mit Klinkerausfärbung

1.5.2 Die Firstrichtung wird festgesetzt. Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind zulässig, im:
- BF 1, 2, 3 Satteldächer, Krüppelwalmdächer
- BF 4 Satteldächer und Flachdächer

1.5.3 Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.

1.5.4 Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit Hecken zu errichten in einer maximalen Höhe von 1,20 m.

2. Hinweise

2.1 **Denkmalschutz**
Bodendenkmäler
Im Planbereich befinden sich Bodendenkmäler, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DtschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäler sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DtschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten. Die zu erhaltenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen geknüpft.
Für Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DtschG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Bauführers des Landesamtes unverändert zu erhalten. Die Verletzung erzieht für Tage nach Zugang der Anzeige.

2.2 **Baudenkmalpflege**
In der Peripherie des Plangebietes befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Baudenkmale:
337 1 Schlossstr. 12/14 Gutshaus
373 1 Zum Alten Dorf 1 Kirche mit Schlossstr.
373 2 Feldalektrokkennauer
An der Peripherie des Geltungsbereichs der Satzung sind Baudenkmale bekannt, Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungsrichtige von Denkmälern sind gemäß § 8 DtschG M-V grundsätzlich verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren dienlichgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DtschG M-V ist die untere Denkmalbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DtschG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

2.3 **Alltaben und Bodenschutz**
Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttüberbringungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfVG M-V). Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein abgestalteter Materialien und Bauliste erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementbetonbeständen (M 50/1 Nr. 170/10) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.
Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und womöglich die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundätze des BBodSchG und des Bundesbodenschutzgesetzes sind in der Anlage 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchV) enthalten. Die Zielsetzungen und Grundätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind hiermit zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutzgesetz und Alltabenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19711 (Vermeidung von Bodenverunreinigungen) wird besonderes Augenmerk zu legen.
Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenverunreinigungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anomale Färbung des Bodenmaterials, Anzeichen von Grundwasser, Risse oder Abflinger) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltschutzamt des Landesamtes umgehend zu informieren. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den KrWG und des AbfVG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

2.4 **Umweltschutz**
Überschneidungsbereiche
Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen. Sie lässt sich hierzu von Bauherren eine Dokumentation über die Fortschritt und Funktionsfähigkeit der Maßnahmen vorlegen. Der Zugang zu den Flächen während der Umsetzung der CEF - Maßnahmen dienen, ist zu gewährleisten. Die Fortschritt der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 2. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachkräfte auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

2.5 **Kartengrundlage**
Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurstakauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Seitenkarte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalamt Neubrandenburg, Planstr. 43A, 17033 Neubrandenburg, Stand: Liegenschaftskataster: 06.11.2017
Längeneinheit und Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NNN), Stand: Kataster: 06.11.2017

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Algemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - KWD Krüppelwalmdach
 - 30° - 45° Dachneigungswinkel
 - EH nur Einzelhäuser zulässig

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - P öffentliche Stellplätze
 - A öffentlicher Fußgängerbereich

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Bestandsbaum - Erhaltungsgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB

5. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - GSi Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatz
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

6. nachrichtliche Übernahmen
- D Baudenkmäler
 - Bodendenkmäler

6. Darstellungen ohne Normcharakter
- Gebäude, Bauwerk
 - 114/12 Flurstücksgrenzen mit -nummer
 - 4,0m Maßkette/Bemaßung
 - EK Eiskeller
 - ASH Artenschutzhaus
 - FM Findlingsmauer
 - ← Firstrichtung

Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|----------------|
| Art der baulichen Nutzung | GRZ |
| Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
| Haustrom | max. Traufhöhe |

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: durch die Kirche und den Friedhof sowie ein Wohnhaus
Im Süden: durch den Glocksiner Haussee
Im Osten: durch die ehemalige Gutshaus, die Schlossstraße und die Kleingartanlage
Im Westen: durch die Kreisstraße K39

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 23.467,75 m² (2,35 ha)

Straßenquerschnitte , Maßstab 1:250



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung/PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz -LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), letzte berichtigte Änderung: § 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V), I in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), letzte berichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 431, 436)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz -LUVPG M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. M-V S. 30)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777).
- Landeswäldergesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 436).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2385), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.w.v. 05.04.2017
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 432)
- Hauptsatzung der Gemeinde Neverin

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Neverin hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage“ für den Ortsteil Glocksin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Neverin, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.

Neverin, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung.

Neverin, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Neverin, den Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Neverin, den Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage“ für den Ortsteil Glocksin, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am getilgt und haben gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten öffentlich ausliegen.
Dienstag: 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Donnerstag: 7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:30 Uhr
Freitag: 7:30 - 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt "Heimat- und Bürgerzeitung" am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neverin, den Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat am die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neverin, den Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan Nr. 08 „Ehemalige Gutsanlage“ für den Ortsteil Glocksin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

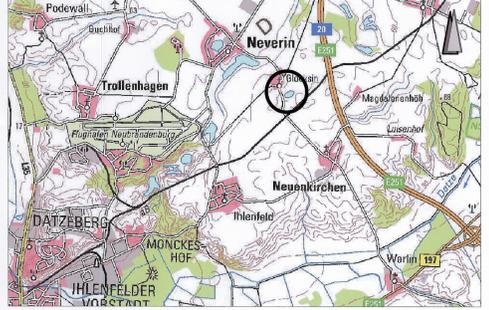
Neverin, den Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgesetzt.

Neverin, den Bürgermeister

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Übersichtslageplan



Quelle: LUNG M-V, Stand: 02.11.2017

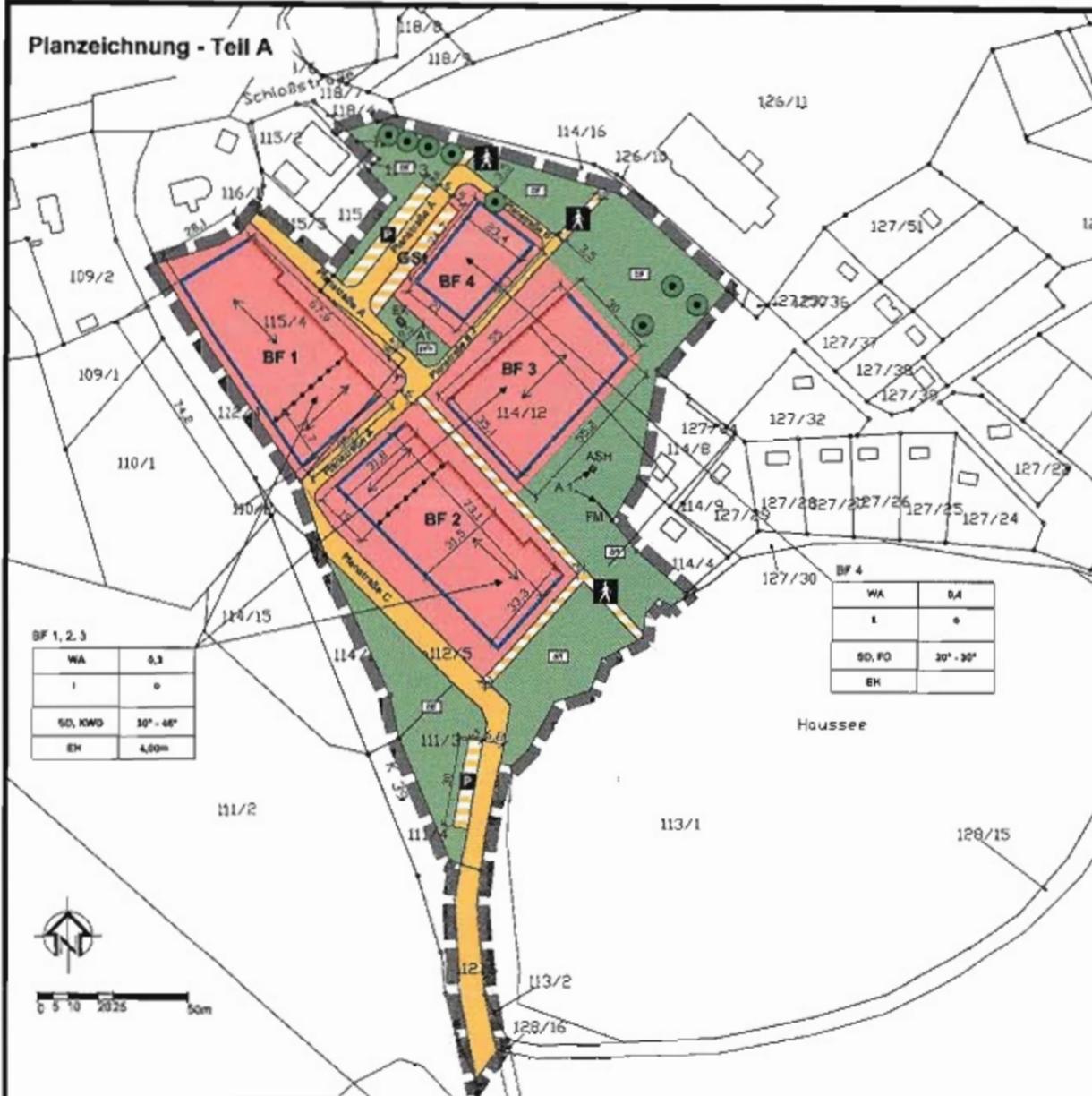
Entwurf

Satzung der Gemeinde Neverin über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ehemalige Gutsanlage"

| | |
|---|--|
| Gemarkung Glocksin, Flur 1 | |
| Flurstückes: 111/3, 112/5, 112/6, 114/12 (tw.), 114/13, 115/4 (tw.) | |
| Auftraggeber: | Gemeinde Neverin über Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin Tel. 039608/251 0 Fax 039608/251 26 |
| städtebauliche Planung: | lutz braun architekt+stadtplaner architekturfabrik Augustastraße 16, 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 / 363 171-55 Fax: 0395 / 369 499 19 |
| Planteil: M 1:1.000 (A0) | Datum: 07.06.2018 |

SATZUNG DER GEMEINDE NEVERIN über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 16.04.2008), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 08 "Ehemalige Gutsanlage", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan 08 „Ehemalige Gutsanlage“

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (AW) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auszuweisende zulässigen Dachausbauten und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auszuweisende zulässigen Terrassen nicht zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Abweichend von der Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine GRZ von 0,3 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt in dem Bebauungsplan BF 1, 2, 3.

1.1.2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.

1.1.2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die bei der Oberkante der angrenzenden straßenbegleitenden Straße.

1.1.2.4 Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt der Dachoberfläche bestimmt.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

1.1.3.1 In den Bebauungsplan BF 1, 2 und 3 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

1.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbebauung und nicht überbebaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Im Bebauungsplan 1 ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich zwischen höherer Gebäudemasse der Hauptgebäude und der Kreisstraße nicht zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.3.1 Für Verkehrsflächen (Planstraße A, B, C) sowie Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußgängerbereich gelten die Festsetzungen.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

1.4.1.1 Die bestehenden archaischen Erbsen- und Ackerbauflächen sind zu erhalten. Die private Grünfläche beim Eckstein ist von Bebauung freizuhalten.

1.4.1.2 Notwendige Gehölzbestimmungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

1.4.1.3 Vom April bis September vor Beginn sind Begrünungen hinsichtlich Zustand und Ausmaß vorzunehmen durchzuführen.

1.4.1.4 Falls Zäunungsarbeiten oder Amphibien nachgewiesen wurden, sind die geeigneten Heilbereiche vor Beginn, bei neuer Witterung unter Berücksichtigung des Maßstabes, zu münden und mit einem 40 bis 50 cm hohen am Boden abgegrenzten Schutzzaun aus Holz mit verschleißfesten 5 x 10 cm (alle 10 m) zu umschließen. Die Umfährungen innerhalb der umschlossenen Fläche sind abbaufähig und in geeigneter Höhe der Umgebung anzusetzen. Die Funktionen sind vor der Errichtung der Zäunungsarbeiten bzw. während der Fröhlingsperiode der Amphibien in Richtung Laichgewässer (von Anfang März bis Ende Juli) oder vor dem Rückzug der Zäunungsarbeiten in die Winterquartiere während der Herbstperiode der Amphibien Richtung Landabwärts (von Juli bis Ende Oktober) bzw. durchzuführen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung anzusetzen, durchzuführen und zu dokumentieren.

1.4.2 Kompensationsmaßnahmen

1.4.2.1 Pro 200 m² Neuanlage sind 2 hochstammige Obstbäume (z. B. 2 x 10, 2 x 10) zu verpflanzen mit Bäumen Äpfel, z. B. Pramencher Krummstiel, Oranger Krummstiel, Grewenstiel, Geber Richard, CIMA, CIMA, Roter Weinstock, Apfel aus Grünhölde, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlich Krummstiel, Birnen: z. B. Konferenz, Clappe Lebling, Gute Frau, Bunte Johanna, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luv, Gute Laune, Tengel; Obst: z. B. Apfelsorte, Birnenart, Konstantinopeler Apfelsorte und 8 m² Laubbäume oder Sommerblüher und 20 m² Staudenreiche heimischer Arten (z. B. Corylus avellana (Kornel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelrösche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Hornbäumchen), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.2.2 Zur Deckung des vorläufig ermittelten überschüssigen Kompensationsbedarfes von etwa 4.800 Punkten sind geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsbereichs zu realisieren.

CEP - Maßnahmen

CEP 1 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahmen wird nach Abschluss der Begrünung zur Erfassung der Zuwächse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Atemaufnahme kann von einer Einführung abgesehen werden. Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zäunungsarbeiten sind zwei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge ohne Wasser teil auszugraben. Die Grabenbreite ist mit einem Gerüst aus Holzbohlen und Sand 20 cm stark zu betonen. Anrechtzeitig wird die Größe mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, Stein, Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Grabenoberfläche verfüllt und mit angeordnetem Boden 10 cm Quarzschutt. Winterquartiere sind im Abstand von 20 bis 30 m zueinander anzulegen. Die CEP-Maßnahmen sind vor Baubeginn, vom August bis März zu realisieren. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

CEP 2 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahmen wird nach Abschluss der Begrünung zur Erfassung der Zuwächse und der Amphibien entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Atemaufnahme kann von einer Einführung abgesehen werden. Zwischen je zwei Winterquartieren für die Zäunungsarbeiten ist ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus einer 1/3 Mischung Sand, Geröll und Kies G22 eine Schichtung mit einer Mindestquerschnittsfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen.

Die CEP-Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen. Der betriebl. Zeitraum ist August bis März. Für die Planung, Betreuung und Dokumentation der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) LVm, § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.5.1 Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Kleber in den Fenstern rot und schwarz
- ein Holzstapel von maximal 25%
- Holzstapel mit Kletterausrichtung

1.5.2 Die Firsthöhe wird festgesetzt. Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind zulässig:

- BF 1, 2, 3 Satteldach, Krüppeldach
- BF 4 Satteldach und Flachdach

1.5.3 Gruppen sind nicht zulässig auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude.

1.5.4 Einfährungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Holzbohlen, Stabgittere oder Mauerwerk mit Hecken zu errichten.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

2.2 Altlasten

2.3 Wasserversorgung

2.4 Kampfmittel

2.5 Kartographie

Als Kartographie dient die digitale amtliche Parzellenauszug der autonomen Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamt Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalamt Neubrandenburg, Plattenstraße 43, 17035 Neubrandenburg. Stand Liegenschaftskarte: 05.11.2017. Liegenschaftliche und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes bestehen sich auf DHHN 92 (DHN). Stand Kataster: 05.11.2017.

Planzeichnerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|-----------|---------------------------------------|------------------------|
| | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 0,3 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 6 BauNVO |
| 1 | Zahl der Vollgeschosse ab Erdgeschoss | § 10 Abs. 2 BauNVO |
| SD | Satteldach | § 20 Abs. 1 BauNVO |
| FD | Flachdach | |
| KWD | Krüppeldach | |
| 30° - 45° | Dachneigungswinkel | |
| EH | Nur Einzelhäuser zulässig | |

2. Bauweise, Baugrenzen

| | | |
|--|------------------|------------------------|
| | offene Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Baugrenze | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs. 2 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

| | | |
|--|---|--|
| | Streifenverkehrsfläche | |
| | Streifenverkehrsfläche | |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| | Pflanz | |
| | Öffentliche Parkfläche | |
| | Öffentlicher Fußgängerbereich | |

4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| | Zweckbestimmung: Grünfläche | |
| | Zweckbestimmung: Grünfläche | |

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

| | | |
|--|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe h) und Abs. 6 BauGB |
| | Besondere Bäume - Erhaltungsgelände | § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzes | § 9 Abs. 6 BauGB |

6. Sonstige Planzeichen

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Saalplätze, Gassen und Dienstfahrwege | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB |
| | Zweckbestimmung: Dienstfahrweg | |
| | Umgrenzung des öffentlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne | § 9 Abs. 7 BauGB |

7. Darstellungen ohne Normcharakter

| | | |
|--|---------------------------|--|
| | Gebäude, Bauwerk | |
| | Flurabgrenzung mit Nummer | |
| | Maßstabangabe | |
| | KW | |
| | ADH | |
| | FM | |
| | Flurrichtung | |

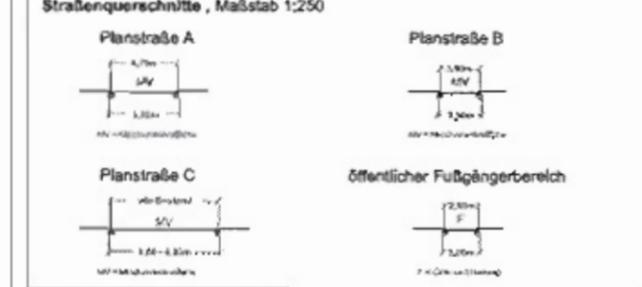
Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|----------------|
| Art der baulichen Nutzung | GRZ |
| Art der Vollgeschosse | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
| Neuform | Max. Traufhöhe |

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: durch die Kirche und den Friedhof sowie ein Wohnhaus
 Im Süden: durch den Grundstücksweg
 Im Osten: durch die ehemalige Gutsanlage, die Schlossstraße und die Klempnerstraße
 Im Westen: durch die Kreisstraße K08

Glieder des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 23.477,75 m² (2,35 ha)



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2806) m. W. v. 29.07.2017
- BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung (PlanZ)) in der Fassung vom 16.12.1990 (BOBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatschG) vom 25.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) m. W. v. 24.05.2017
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1996 (GVBl. M-V S. 503), letzte berichtigende Änderung: § 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2010 (GVBl. M-V S. 208)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2016 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 16.04.2008), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106, 107)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Vollzugsanweisungsgesetz-NatSchG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 431, 436), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 436)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 882), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. August 2015 (GVBl. M-V S. 393, 392)
- Kommunalabgabengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)
- Hauptabteilung der Gemeinde Weddenhagen vom 3. Juli 2014, in Kraft getreten am 17. August 2014, zuletzt geändert am 11. Juli 2016, in Kraft getreten am 28. August 2016 (MfRz Anzeiger Nr. 17 vom 27. August 2016)
- Landeswahlgesetz (LWahlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 436)
- Dienstrechtsgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.85 (GVBl. M-V S. 12, 347), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 393, 392)
- Wasserabgabengesetz (WAG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2545), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2017 (BGBl. I S. 626) m. W. v. 05.04.2017
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 899), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 432)
- Hauptsatzung der Gemeinde Neverin