

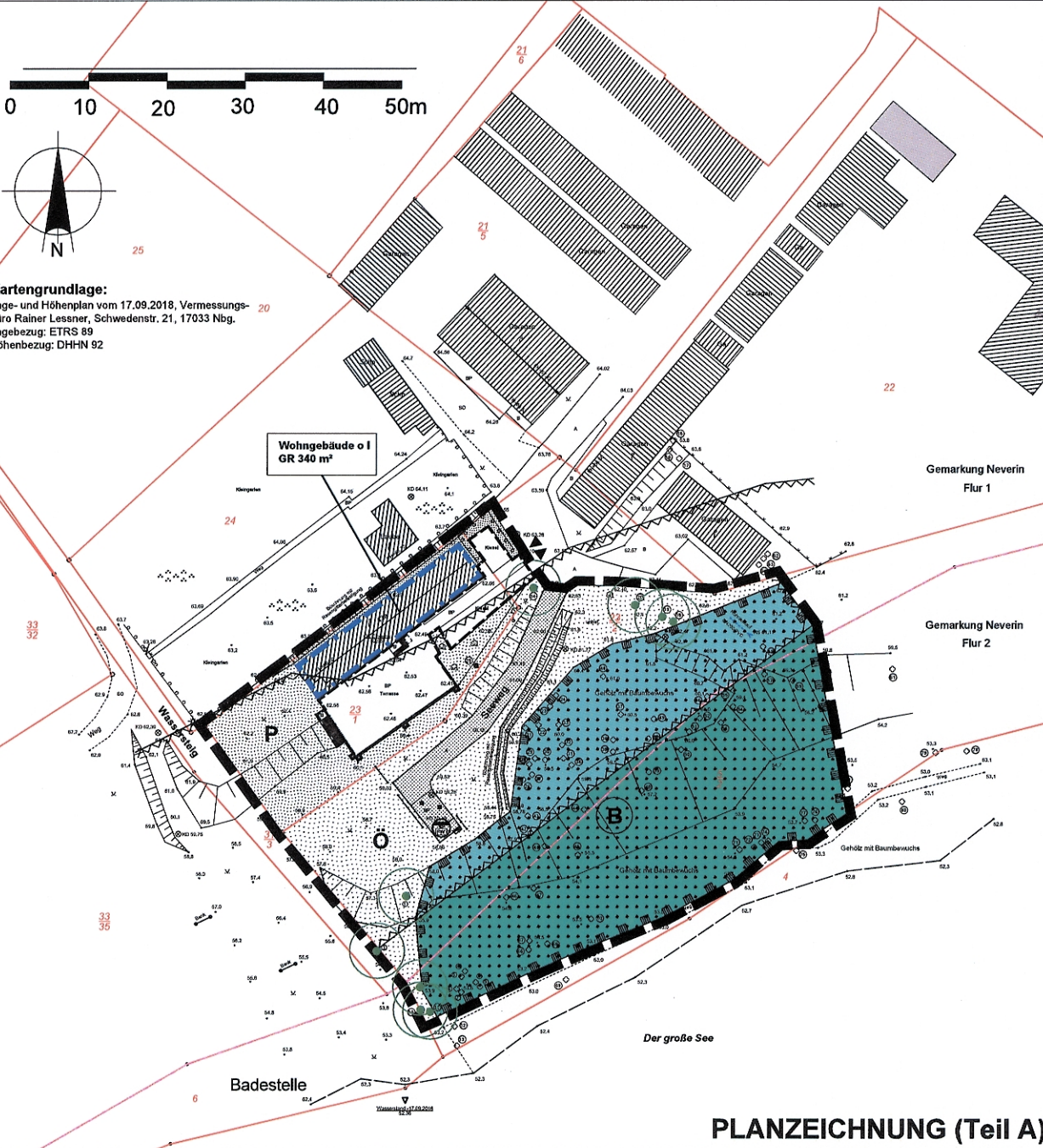
GEMEINDE NEVERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener B-Plan

Nr. 9 "Wohnanlage am See"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neuekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neverin vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnanlage am See Neverin", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GR 340 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- o offene Bauweise
- Baugrenzen

Verkehrsflächen /Anschluss an Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Ein- / Ausfahrt

Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flächen für Nebenanlagen
- Flächen für Waldumwandlung (30m Bereich-Teilfläche 1)
- Fläche für Waldumwandlung (Restfläche Ufergehölze- Teilfläche 2)
- Pumpwerk

Nachrichtliche Übernahme

- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / hier: 50m Gewässerschutzstreifen 30m Waldbestand
- Umgrenzung von Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts
- B - gesetzlich geschütztes Biotop
- gesetzlich geschützter Baum

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in Meter
- vorh. Gebäude
- Nutzungsschablone:

§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
§ 22 Abs.2 BauNVO
§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauG

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB

§ 29 NatSchAG M-V

§ 20 LWaldG M-V

§ 18 NatSchAG M-V

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

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

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen zulässig. Zulässig ist die Unterbringung von max. 2 Wohnungen.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. Hinweise

- 1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- 2.0 Bei weiteren baulichen Tätigkeiten im Plangebiet gelten die Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG. Zum Schutz von eventuell vorkommenden Fledermaushabitaten sind der Abbruch von Gebäuden bzw. Dach- und Fassadenarbeiten im Zeitraum vom 15. Oktober - 5. April durchzuführen.
- 3.0 Die geplante Umnutzung der vorhandenen Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 1.619 m² Waldfläche in eine andere Nutzung und einen Eingriff von 539 m² in das gesetzlich geschützte Biotop "Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten (VXS)".

Der Eingriff in den Wald bzw. in das gesetzlich geschützte Biotop ist durch den Kauf von 5.100 Waldpunkten auszugleichen. Diese Waldbilanz wurde durch die zuständige Forstbehörde nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in M-V“ erstellt.

Durch den Vorhabenträger ist bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V zu stellen; bei der unteren Naturschutzbehörde ist eine Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop zu beantragen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung sind durch den Vorhabenträger durch Kauf von 5.100 Waldpunkten auszugleichen; die Waldpunkte sind durch Erwerb entsprechender Ökopunkte des Kompensationspools "Wildberg" (Gemarkung Wildberg, Flur 2, Flurstück 338/ 8 zu kompensieren.

Die Gehölze, die im Rahmen der Waldumwandlung abgebrochen werden, sind vor Abbruch durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. sind Ersatzmaßnahmen zu treffen.

Die Gehölze sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu entnehmen. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Antrages des Vorhabenträgers und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.2016 .
2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
3. Auf der Grundlage des Vorentwurf (Stand: April 2017) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (durch Einwohnerversammlung am 18.07.2017), der Behörden und der Nachbargemeinden (mit Schreiben vom 7.06.2017).
4. Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen über den Entwurf konnten außerdem während der öffentlichen Auslegung im Internet eingesehen werden. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neverin, Amtsvorsteher

5. Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 als Satzung beschlossen.

Neverin, Amtsvorsteher

6. 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.

Neubrandenburg Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

6. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: erteilt.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neverin, Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage Am See" Neverin, 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 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Neverin, Bürgermeister

Gemeinde Neverin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.09
"Wohnanlage am See Neverin" (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB)

Phase: Entwurf
Datum: 13.03.2019
N:\2016B030\VERFAHREN 2018_2019\dwg\Plan Entwurf 13.03.2019.dwg
M:1:500

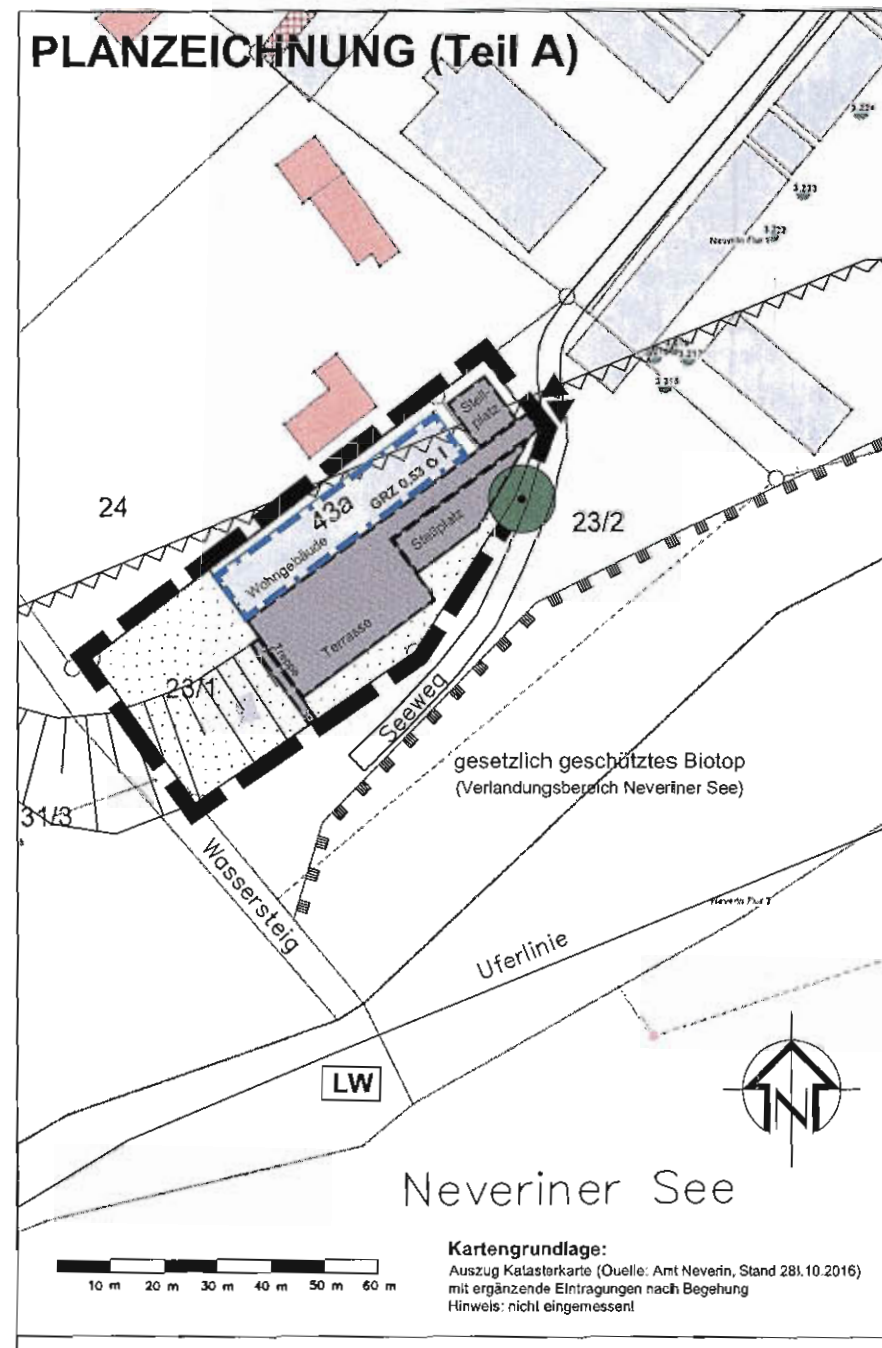
GEMEINDE NEVERIN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neverin vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:



PLANZEICHNUNG (Teil A)



Kartengrundlage:
Auszug Katasterkarte (Quelle: Amt Neverin, Stand 28.10.2016)
mit ergänzenden Eintragungen nach Begehung
Hinweis: nicht eingemessen!

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,53 zul. Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen
 offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Anschluss an Verkehrsflächen

Ein- / Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Terrasse
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(mit Bezeichnung der Zweckbestimmung)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (hier: 50m Gewässerschutzstreifen)

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 29 NatSchAG M-V

Umgrenzung von Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts
(hier: gesetzlich geschütztes Biotop)

gesetzlich geschützter Baum (außerhalb Plangebiet)

§ 18 NatSchAG M-V

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer

vorh. Gebäude lt. Kataster
(Wohnen/ Gewerbe)

Böschung
 Bemaßung in Meter

vorh. versiegelte Flächen
auf dem Flurstück 23/1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- 1.1 Im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 3 altersgerechten Wohnungen zulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

1. Dachausbildung

- 1.1 Zulässig ist nur ein geneigtes Dach in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit.

2. Fassaden

- 2.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; Fachwerk ist zulässig.
- 2.2 Zulässig ist Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun/ rotgelb und weiß.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen in Form von blickdichten Zäunen sind nicht zulässig.

4. Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

- das Dach nicht so wie in Punkt 1.1 vorgegeben, ausführt
 - die Fassaden nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 ausbildet
 - die Einfriedungen nicht so wie in Punkt 3.1 geregelt, vornimmt.
- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

III. Hinweise

- 1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- 2.0 Bei weiteren baulichen Tätigkeiten im Plangebiet gelten die Störungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 BNatSchG. Zum Schutz von eventuell vorkommenden Fledermaushabitaten sind Dach- und Fassadenarbeiten im Zeitraum vom September bis Oktober/ November (je nach Witterung) durchzuführen.
Die am Plangebietsrand stehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten und vor jeglicher Beschädigung zu schützen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Antrages des Vorhabenträgers vom und Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.2016.
2. Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: April 2017) erfolgten die frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 28.06.2017 bis 31.07.2017 im Bauamt des Amtes Neverin (Dorfstraße 36 in 17039 Neverin). Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad erfolgte mit Schreiben vom 09.06.2017.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Neverin am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neverin, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 als Satzung beschlossen.

Neverin, Bürgermeister

6. 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.

Neubrandenburg Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnanlage Am See" Neverin, 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 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Neverin, Bürgermeister

Projekt:

GEMEINDE NEVERIN

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin"

Auftraggeber:

Herr Walsdorf im Einvernehmen mit der Gemeinde Neverin
über das Amt Neverin
Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Plan:

Plan zur Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9

N:\2016B030\20\dwg\Vorentwurf April 2017.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietiedt
M.Sc. A. Jastrzebska



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Phase:
Vorentwurf

Datum: April 2017

Maßstab: 1:500