

Gemeinde Fincken

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 "Alter Schulgarten", Fincken

(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Auf Grund des §10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Fincken vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 "Alter Schulgarten", Fincken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Bauweise	
a	abweichende Bauweise
Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche
	Ö - öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)
	P - private Verkehrsfläche (Anliegerweg)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
	Ein- / Ausfahrt
Grünflächen	
	Grünfläche
	Ö - öffentliche Grünfläche (Park)
	P - private Grünfläche (Differenzgartenstreifen)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Leitungsrecht zugunsten MEWA
	Erhaltungsgebot geschützter Bäume
	geplante Fällung von geschützten Bäumen
	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
	§ 4 BauNVO
	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
	§ 16 Abs.2 Nr.3 / § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 87 Abs.2 LBauO M-V
	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
	§ 23 Abs.3 BauNVO
	§22 Abs.4 BauNVO
	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
	§ 9 Abs.7 BauGB
	§ 16 Abs.5 BauGB
	§ 9 Abs.1Nr.21 BauGB
	§ 18 NatSchAG M-V

Nachrichtliche Übernahme	
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen/Mauer, Park (denkmalgeschützter Mauerverlauf)
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Umgebungsschutz zur Wahrung der originalen Substanz und Struktur sowie der Wirkung des typischen Erscheinungsbildes des Baudenkmals Park-/ Gutshofanlage)
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Gebäudebestand
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	eingemessener Gehölzbestand
	Höhenlinien
	unterirdische Hauptversorgungsleitung TW - Trinkwasserleitung SW - Schmutzwasserleitung
	oberirdische Hauptversorgungsleitung Eit - Energiefreileitung
	§ 9 Abs.6 BauGB
	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	§ 9 Abs.6 BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9/1/1 BauGB**

1.0 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA folgende nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

 - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4Abs.2 Nr.2 BauNVO)
 - Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO).

1.2 Gemäß 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA alle nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung § 9/1/2 BauGB**

2.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. An der Dörpstrat sind die Gebäude parallel zur Straße anzuordnen; an der Hofstraße sind die Gebäude parallel zur vorgegebenen Baugrenze anzuordnen.

2.2 In den WA-Gebieten sind gemäß § 22 Abs. 4 BauGB nur Einzelhäuser mit einer straßenseitigen Frontbreite von max. 15m zulässig; bei Doppelhäusern werden max. Frontbreiten von 22m zugelassen (abweichende Bauweise).

2.3 Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen i.S. § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Carports erst hinter der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes zulässig.

2.4 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen an der Grenze zum Park und an der vorhandenen Mauer bzw. an der Hecke, die den ehemaligen Mauerverlauf aufnimmt, sind dauerhaft als Hausgarten anzulegen.
- 3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

3.1 Die Beseitigung von Gehölzen hat in der Zeit vom 1.Oktober bis zum 28.Februar zu erfolgen.

3.2 Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15.Juli) zu erfolgen.
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V**

1.0 Fassaden Hauptgebäude

1.1 Zulässig sind Putzfassaden in den Farben Weiß und Grau (helle Töne); außerdem sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Rot/ Rotbraun zulässig.

2.0 Dächer Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28°-45° in harter Bedachung mit nicht glänzenden einfarbigen Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit.

3.0 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum

3.1 An der Dörpstrat sind keine Einfriedungen zulässig; die vorhandene Mauer und die den ehemaligen Mauerverlauf aufzeigende Hecke sind zu erhalten. An der Hofstraße sind nur Einfriedungen aus Holz oder in Form einer Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.
- III. ORDNUNGSWIDRIGKEIT §84 LBauO M-V**

1.0 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt, wer

 - die Fassaden nicht so wie in Punkt II.1 vorgegeben, gestaltet,
 - die Dächer nicht so wie in Punkt II.2 vorgegeben, ausbildet,
 - die Einfriedungen nicht gemäß Punkt II.3 vornimmt.

2.0 Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs.6 BauGB

1.0 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.	Fincken, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.	Fincken, Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.	Fincken, Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Fincken, Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Fincken, Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Waren (Müritz), Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Fincken, Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Fincken, Bürgermeister
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.	Fincken, Bürgermeister
10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "....." ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 vom 08.08.2004 (GVOBl. M-V S. 205 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.07.2010, GVOBl. M-V S. 366, 378) hingewiesen worden.	Fincken, Bürgermeister
Die Satzung ist am Ablauf des in Kraft getreten.	
Fincken, Bürgermeister	

Projekt:

GEMEINDE FINCKEN
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03
"Alter Schulgarten", Fincken
(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Fincken
über Amt Röbel / Müritz
Marktplatz 1, 17207 Röbel / Müritz

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03**

N:\2011B121\dwg\Plananzeige.dwg

Dipl.-Ing. R.Nietedt
Dipl.-Ing. U.Schürmann

Phase:
Plananzeige

Datum: Nov. 2012

Maßstab: 1:1000

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