

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO
- 1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Inhalte der Nutzungsschablone:

WBFI	Art d. Nutzung	Vollgeschosse
0,4	GRZ	

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze, gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche für fließenden und ruhenden Verkehr

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Trinkwasserleitung, PE 32, unterirdisch

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, gem. § 9 Abs. 7 BauGB

HINWEIS ZUM DENKMALSCHUTZ
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, sind dem Landkreis Rostock, Untere Bauaufsicht, Bereich Denkmalschutz unverzüglich anzuzeigen.

LEGENDE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- 69/4 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung
- Nutzartengrenze
- PE 90 Trinkwasserleitung, PE 90, unterirdisch
- Gewässer, stehend und fließend
- L11 Landesstraße L11

Teil B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die innerhalb der Baugrenze dargestellte Fläche ist als Standort für ein Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen von Familie Nowack festgesetzt. Sonstige Nebenanlagen, die der Nutzung des Gebäudes dienen, wie z. B. Garagen oder Geräteschuppen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nur 10 % betragen. Die Kubatur des jetzigen Gebäudes ist dabei einzuhalten. Die Traufhöhe wird auf max. 5,00 m und die Firsthöhe auf max. 10,00 m festgesetzt, bezogen auf die mittlere Geländehöhe von Festpunkt Brunnendeckel = 0,00m.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Fläche für das Wohnhaus wird durch eine Baugrenze definiert und orientiert sich am Bestand des jetzigen Gebäudes. Die Baugrenze umschließt eine Fläche von 22 x 12 Metern.

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die dargestellten Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden definiert durch die Anbindung an die örtliche Straße sowie durch vier Pkw-Stellplätze.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUR SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die nicht für die Bebauung in Anspruch genommene Fläche ist zu begrünen. Dabei ist der Laubbaumbestand ≥ 60 cm Umfang gemessen in 1,30 m Höhe als Bestand zu erhalten. Zusätzlich ist ein Laubbaum gem. Artenliste zum Ausgleich der teilversiegelten Verkehrsflächen auf dem Flurstück 69/4 zu pflanzen.

- Arten-/Pflanzenliste
Laubbäume (Mindestgüte Hochstamm, 14-16 cm StU)
- Sorbus aucuparia Eberesche
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Castanea sativa Kastanie
 - Quercus robur Stieleiche
 - Betula spec. Birke

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert wurde § 84 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).

1. Gestaltung baulicher Anlagen auf Grundlage von örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Die Fassade ist als Sichtklinkermauerwerk auszuführen. Das Dach ist als Kehlbalkendach ggf. mit Drempel und Spitzdachgaube herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß (Amt Krakow am See) hat in ihrer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 31.05.2016 mit Beschlussvorlage 2016/150 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen" der Gemeinde Kuchelmiß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kuchelmiß, den Siegel Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Durchführung der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen" der Gemeinde Kuchelmiß, bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht nebst Anlagen, Stand in der Zeit vom bis und wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde mit Schreiben vom die frühzeitige Beteiligung der Behörden in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die hervorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß (Amt Krakow am See) am mit Beschluss-Nr. abgewogen und beschlossen.

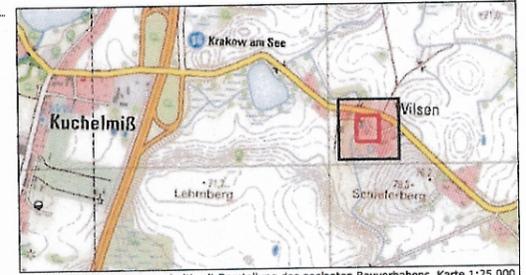
Kuchelmiß, den Siegel Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO: BauNutzungsverordnung 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.
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- NatSchG M-V: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).
- LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: § 84 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- KV M-V: Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen" Gemeinde Kuchelmiß Ortsteil Wilsen

Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB



Gemeinde Kuchelmiß, Amt Krakow am See
Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8
"Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnungen"
Gemeinde Kuchelmiß, Ortsteil Wilsen
Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Stand: September 2016 M 1:500

K.K.-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12
16928 Pritzwalk
Tel.: 03365 / 309996
Fax: 03365 / 300238
Mobil: 0172 9330662
e-mail: k.kostka@regio-plan.de
R0K: 2_0621/16