

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 19 "Am Wald" in Conrade der Gemeinde Plate nach § 13 a als Bauabwägungsplan der Innenentwicklung i.V.m. § 13 b BauGB

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 05.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.02.2018 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Nr. 02 und zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 27.02.2018 beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 05.02.2018 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bauabwägungsplans Nr. 19 "Am Wald" in Conrade mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
5. Der Entwurf des Bauabwägungsplans Nr. 19 "Am Wald" in Conrade, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2018 bis 12.04.2018 im Internet https://www.amt-crivitz.de und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung und während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Nr. 02 vom 23.02.2018 und zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

- 6. Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2018 beschlossen, den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bauabwägungsplans Nr. 19 "Am Wald" in Conrade mit Begründung erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf des Bauabwägungsplans Nr. 19 "Am Wald" in Conrade, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2018 bis 11.07.2018 im Internet https://www.amt-crivitz.de und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Nr. 5 vom 25.05.2018 und zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Plate, 25.05.2018. Der Bürgermeister. Siegelabdruck. Der Bürgermeister.

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB am 07.05.2018 / 10.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bauabwägungsplan Nr. 19 "Am Wald" in Conrade, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt. Plate, 10.09.2018. Der Bürgermeister. Siegelabdruck. Der Bürgermeister.

9. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 27.11.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 27.11.2018. Schwerin, 27.11.2018.

Siegelabdruck. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

10. Der Bauabwägungsplan Nr. 19 "Am Wald" in Conrade, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt. Plate, 25.05.2018. Der Bürgermeister. Siegelabdruck. Der Bürgermeister.

Siegelabdruck. Der Bürgermeister.

11. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.02.2018 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsboten" Jahrgang 65 Nr. 12 und zusätzlich im Internet https://www.amt-crivitz.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft. Plate, 04.04.2018. Der Bürgermeister. Siegelabdruck. Der Bürgermeister.

Siegelabdruck. Der Bürgermeister.

Bebauungsplan Nr. 19 "Am Wald" in Conrade der Gemeinde Plate nach § 13 a als Bauabwägungsplan der Innenentwicklung i.V.m. § 13 b BauGB

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.09.2018 folgende Satzung der Gemeinde Plate über den Bauabwägungsplan Nr. 19 "Am Wald" in Conrade nach § 13 a als Bauabwägungsplan der Innenentwicklung i.V.m. § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

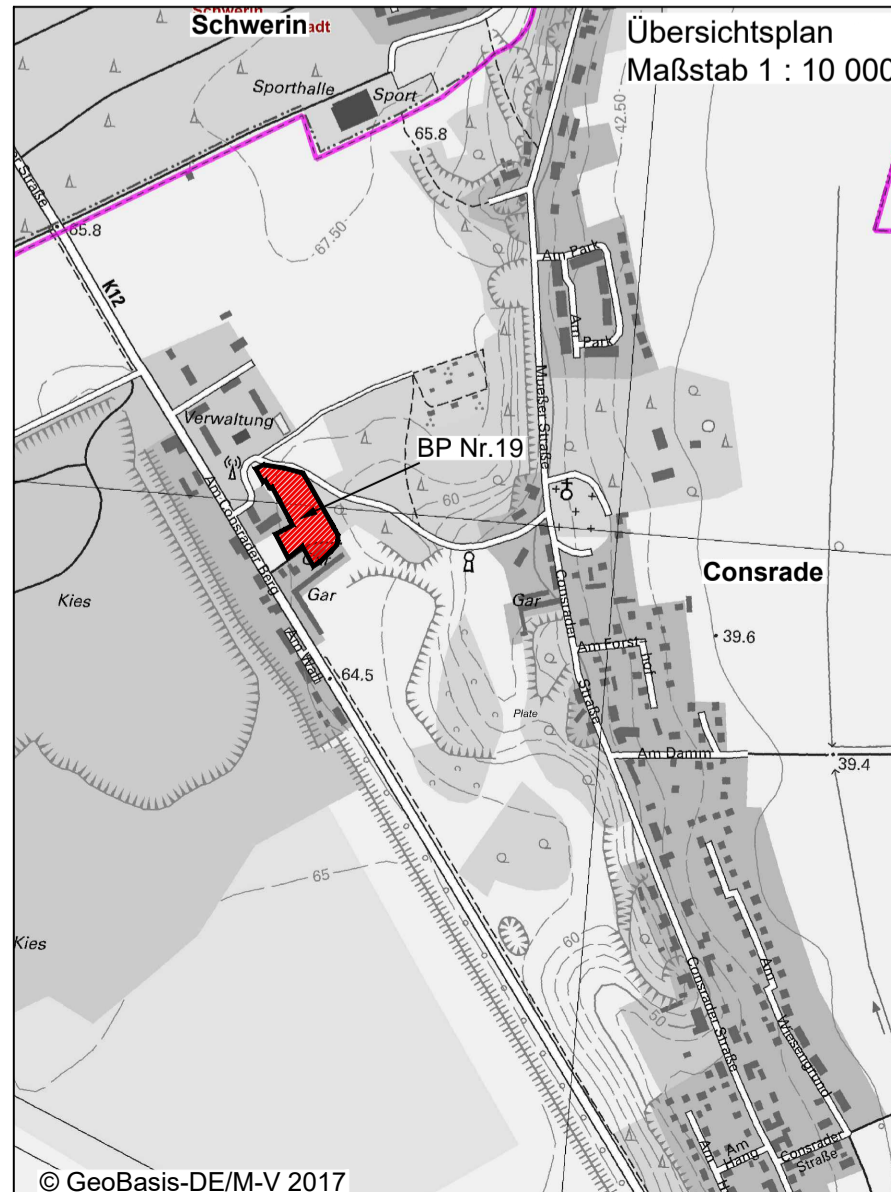
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Baugrenze
offene Bauweise
VERKEHRSLÄCHEN
Ö/P öffentliche / private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
GRÜNFLÄCHEN
Ö öffentliche Grünflächen
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwägungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
30 m Waldabstand
HP1 Höhenfestpunkte 1 und 2
Lärmpegelbereich IV ... II

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
Haupt-/Nebengebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Bemaßung
Abriss Gebäude / Betonflächen
unterirdische Leitungen
unterirdische Leitung (Niederdruckgasleitung) Rückbau



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke
ausgeschlossen.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
ausgeschlossen.
1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Je Wohngebäude ist die Nutzung max. einer Wohnung als Ferienwohnung/Wohnung zur Fremdenbeherbergung zulässig.
1.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße Am Conrader Berg keine Garagen und Carports zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 4,20 m über die Höhe des dazugehörigen Höhenfestpunktes bestimmt. Für den Bereich des Baufeldes von der Straße Am Conrader Berg bis zur vorderen Gebäudekante der Reihenhäuser Nr. 13 bis 18 gilt der Höhenfestpunkt HP 1 mit 65,51 m NHN, für den Bereich in Richtung Garagen der Höhenfestpunkt HP 2 mit 65,10 m NHN. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
3. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Je Baugrundstück ist nur eine max. 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R_w,res) in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Rows II, III, IV.

- 4. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4.1 Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Wiesenfläche zu erhalten. Die jeweils halbe Fläche ist im jährlichen Wechsel (damit alle 2 Jahre) zu mähen und das Mahgut zu mulchen. Die Flächen sind dauerhaft, auch während der Bauarbeiten (Straßen- und Wohnungsbau), vor Befahren mit einem ortsfesten Schutz zu sichern. Die Einordnung eines Baumes ist zulässig.
4.2 Die Ersatzpflanzung für die Beeinträchtigung der Eiche ist mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum in der Qualität Hst STU 16-18cm innerhalb des Geltungsbereiches auszuführen.
5. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Table with 2 columns: Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A), Abstand in m. Rows 36, 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Anzahl der Stellplätze
1. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
1.1 Wandmaterial der Außenfassaden von Hauptgebäuden ist nur als Verblendmauerwerk, Putz oder Holz (bis max. 20 % der Außenwandflächen) zulässig, ausgenommen untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten.
1.2 Die Außenwandgestaltung von Garagen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.
2. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
2.1 Die Neigung der Dachhauptflächen der Hauptgebäude ist nur von 25° bis 48° zulässig. Friesengiebel sind erlaubt.
2.2 Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 25° bis 48° bzw. den Friesengiebeln sind nur rote bis rotbraune, dunkelgrüne, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel und Dachpflannen zulässig.
2.3 Für Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Kellermiedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude, Carports und Garagen sind zusätzlich zu den vorgenannten Dacheindeckungen auch Eindeckungen aus Bitumen, Metall und Glas sowie Gründächer sowie andere Dachneigungen als in 2.1 festgesetzt zulässig.
2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
3.1 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,20 m hoch sein. Dies gilt auch auf einer Länge von 2 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen.
3.2 In Sichtbereichen von Straßenkreuzungen und Einmündungen wird eine max. Höhe von 80 cm festgelegt.
4. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.
5. Verfahren
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

III. Hinweise

- 1 Allgemeine Hinweise
1.1 Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
1.2 Innerhalb der Grünfläche für den Waldabstand ist die Pflanzung des Ersatzbaumes nach Baumkompensationserlass zulässig.
2 Artenschutzrechtliche Hinweise
2.1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2.2 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
2.3 Der Beginn der Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit vom 15. August bis 29. Februar zulässig.
2.4 Bei Abrissanträgen, Umbauten oder Erweiterungen von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (Fledermause, Gebäudebrüter Avifauna).
2.5 Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
2.6 Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist am Waldrand ein Lesesteinhaufen einzurichten. Ein Lesesteinhaufen besteht aus etwa 4 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 3 m² gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

Kopie

Table with 2 columns: Rechtsverbindlich, genehmigungsfähige Planfassung, geänderter Entwurf, Entwurf, Planungsstand. Dates: 22.12.2018, September 2018, April 2018, Februar 2018, Datum.

Bebauungsplan Nr. 19 "Am Wald" in Conrade der Gemeinde Plate nach § 13 a als Bauabwägungsplan der Innenentwicklung i.V.m. § 13 b BauGB

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Richers und Müller, Feldstraße 70, 19230 Hagenow. Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz, Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung. Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt. Maßstab 1: 1000.