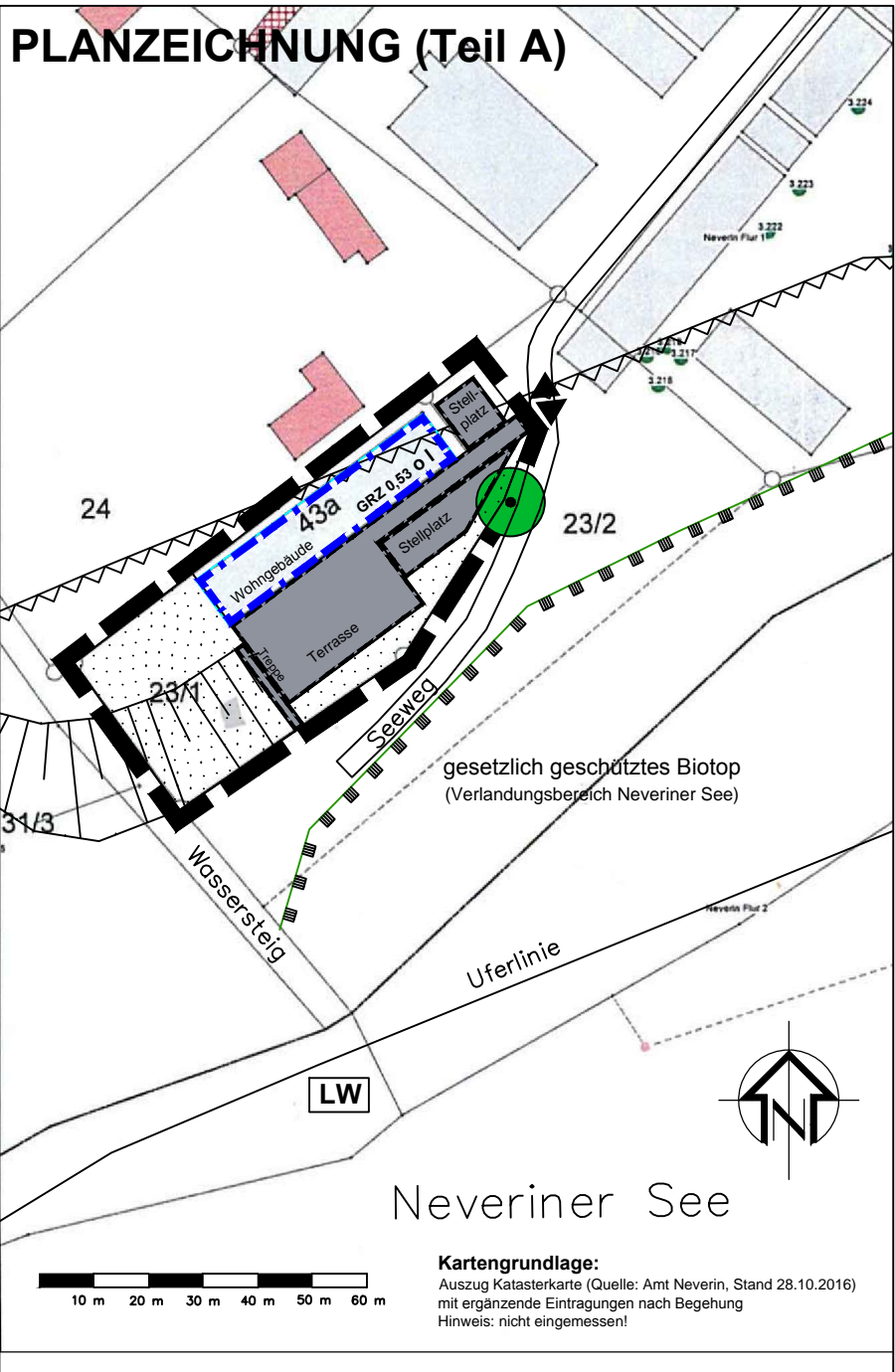


GEMEINDE NEVERIN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin"

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)



Rechtsgrundlagen

- 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
- 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 1013 (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

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO



offene Bauweise

§ 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



Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen (mit Bezeichnung der Zweckbestimmung)

Nachrichtliche Übernahme



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

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 29 NatSchAG M-V



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



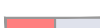
gesetzlich geschützter Baum (außerhalb Plangebiet)

§ 18 NatSchAG M-V

Darstellung ohne Normcharakter



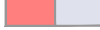
Flurstücksgrenze



vorh. Gebäude lt. Kataster (Wohnen/ Gewerbe)



Böschung



vorh. versiegelte Flächen



Bemaßung in Meter



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)

- Im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 3 altersgerechten Wohnungen zulässig.
- 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

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

2. Fassaden

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

3. Einfriedungen

- 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

- Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- 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

- Aufgestellt auf Grund des Antrages des Vorhabenträgers vom und Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.2016 .
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Auf der Grundlage des Vorentwurf (Stand:) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (durch Einwohnerversammlung am) und der Behörden (mit Schreiben vom).
- 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

- 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

- 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

- 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: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:

Vorentwurf

Datum: April 2017

Maßstab: 1:500