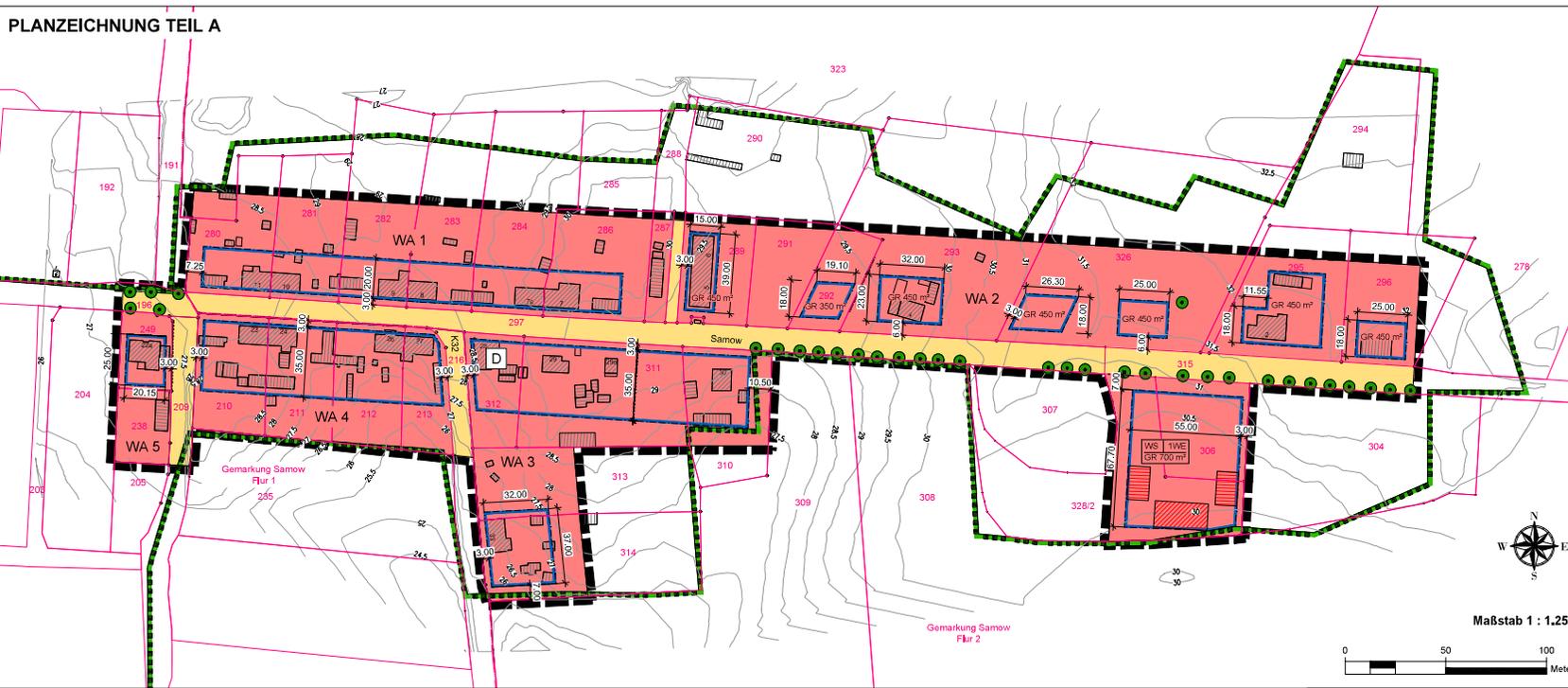


PLANZUEHNUNG DER GEMEINDE BEHREN-LÜBCHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "ORTSENTWICKLUNG SAMOW"

PLANZUEHNUNG TEIL A



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Planzuehnungsverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Hauptsatzung der Gemeinde Behren-Lübchin in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von 6,6 ha. Er erstreckt sich ganz oder in Teilen auf die Flurstücke 210, 211, 212, 213, 249, 238, 312, 313, 314, 315, 306, 310, 326, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 295, 296, 297, 328/2, 216, 209 der Flur 2 in der Gemarkung Samow.

Hinweise

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1996 (GVBl. M-V, Teil II, S. 12) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie alle Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage

Katastralsache sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

- Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 19.03.2020
- Fachbereich 340 - DGMS-Daten als Koordinatendarstellung vom 15.04.2020

Lagebezug: ETRS89_33_EPSG 25833; Höhenbezug: DHHN2016

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2939) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortsentwicklung Samow" der Gemeinde Behren-Lübchin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Die ortsbildliche Bekanntheit des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien, dem "Gnoierer Amtskurier" Nr. .., am
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsbildliche Bekanntheit des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien, dem "Gnoierer Amtskurier" Nr. .., am

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertretersitzung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis erfolgt. Die ortsbildliche Bekanntheit erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Gnoien, dem "Gnoierer Amtskurier" Nr.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Str. 11a, 17179 Gnoien sowie auf der Homepage des Amtes Gnoien <http://www.amtgnoien.de> unter Öffentliche Bekanntmachungen / Satzungen / Sonstige öffentliche Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ortsbildlich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bürgermeister
..... den Siegel
Gemeinde Behren-Lübchin, den
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Der Bürgermeister
..... den Siegel
Gemeinde Behren-Lübchin, den
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am Az.: genehmigt.
- Der Bürgermeister
..... den Siegel
Gemeinde Behren-Lübchin, den
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.
- Der Bürgermeister
..... den Siegel
Gemeinde Behren-Lübchin, den
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, 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 ortsbildlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Vortragung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden, Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Der Bürgermeister
..... den Siegel
Gemeinde Behren-Lübchin, den

Planzeichnungserklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 2 BauNVO § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung

GR 450 m²	Grundfläche mit Flächenangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
-----------	-------------------------------	------------------------
- Baugrenzen

—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	-----------	------------------------
- Verkehrsflächen

—	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	------------------------------------	-------------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

—	Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Sonstige Planzeichen

—	vorf. bauliche Anlage	gepl. bauliche Anlage (Wohngebäude mit Nebenanlagen)
—	Kataster	Flurgrenze
—	Bemesslung in Meter	—
—	1WE	Wohneneinheit
—	WS 1WE GR 700 m²	Nutzungscharakter

II. Darstellung ohne Normcharakter

— vorf. bauliche Anlage (Wohngebäude mit Nebenanlagen)
— gepl. bauliche Anlage (Wohngebäude mit Nebenanlagen)
— Flurgrenze

III. Nachrichtliche Übernahme

— Vogelschutzgebiet *Recknitz- und Trebbal mit Seitentälern und Fehkmak* (Genauigkeit: ca. +/- 10 m)
— Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
— vorf. Höhen in Meter über NN im amtlichen Höhenbezugsystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Das Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Ausnahmen im Sinne von § 2 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrschranke der anliegenden Erschließungsstraße.

