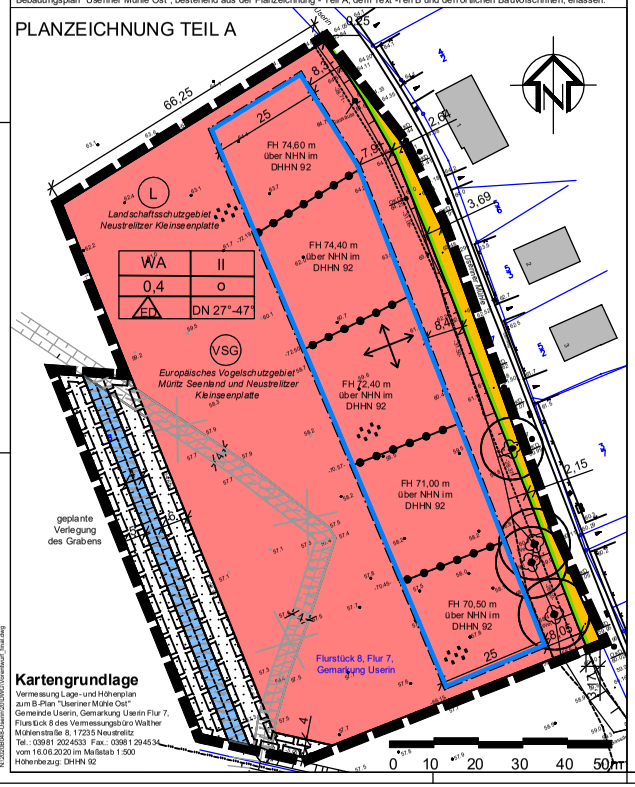
Gemeinde Userin, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan "Useriner Mühle Ost"

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Userin vom xx.xx.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Useriner Mühle Ost", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text -Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Kartengrundlage

Vermessung Lage- und Höhenplan zum B-Plan "Useriner Mühle Ost"
Gemeinde Userin, Gemarkung Userin Flur 7, Flurstück 8 des Vermessungsbüro Walther
Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz
Tel.: 03981 2024533 Fax.: 03981 294534
vom 16.06.2020 im Maßstab 1:500
Höhenbezug: DHHN 92

N:\2020\BSH8-Useriner\2020\VO\Vorentwurf_Final.dwg

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 BauNVO

II — Maximale Zahl der Vollgeschosse — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

FH 73 m NHN in DHHN 92 — maximale Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt NHN im DHHN 92 — § 18 BauNVO

2. Bauweise / Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Verkehrsfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

4. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft — **§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB**

Wasserfläche

5. Flächen für Landwirtschaft und Wald — **§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB**

Fläche für die Landwirtschaft

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

8. Nachrichtliche Übernahme — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

gesetzlich geschützte Bäume — § 18 NatSchAG M-V

Umgrenzung von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes

L — Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte"

E — Europäisches Vogelschutzgebiet "Müritz Seenland" und "Neustrelitzer Kleinseenplatte"

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Neustrelitzer Kleinseenplatte" und innerhalb der europäischen Vogelschutzgebiete "Neustrelitzer Kleinseenplatte und "Müritz-Seenland".

9. Darstellung ohne Normcharakter

8 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

Böschung

3,00 — Bemassung in Meter

Abbruch eines Gewässers

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es gilt der § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 1 BauNVO unzulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.3 Es sind maximal zwei Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 5 BauNVO
Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports nicht zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3.1 Gestaltung von Fassaden - Zulässig ist Putz, rote Vormauerziegel und Holzverschalung. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser.

3.2 Dächer - Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27° bis 47°. Die Dachdeckung ist nur in Hartdeckung, in den Farben rot/rotbraun bis braun zulässig. Eine Glanzengobe ist nicht zulässig.

3.3 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind nur in einer Höhe von 1,20 m aus Holz, Mauern oder als durchsichtiger Metallzaun oder Maschendraht im Zusammenhang mit standortgerechten Hecken zulässig. Frei wachsende und geschnittene Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Weg dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3.4 Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

4. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das Geh- und Fahrrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel, Obere Tollense" mit der Befugnis, das westlich liegende Gewässer II.Ordnung zu unterhalten. Eine Überbauung und Bepflanzung mit tiefgreifenden Wurzeln sowie Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist nach Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Denkmalschutzbehörde über die Ausnahme.

2. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

3. Die Verlegung des Grabens ist entsprechend der Planzeichnung Teil A, innerhalb des als Wasserfläche umgrenzten Bereiches ist gem. der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom xx.xx.xxxx, durchzuführen. Das Planungsverfahren für die Verlegung des Grabens erfolgt durch die Untere Wasserbehörde.

4. Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

5. Bauzeitenregelung: Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum zwischen den 30. September und 01. März des Folgejahres zulässig.

6. Präsenzkontrolle: Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Reptilien, Amphibien, Wirbellose Tiere) muss direkt vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebietes sowie angrenzender Gehölze im Untersuchungsraum durchgeführt werden.

7. Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde "Mecklenburgische Seenplatte" zu stellen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV)
  i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 31.07.2019, S. 467)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Userin hat am **20.12.2019** den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Useriner Mühle Ost" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Strelitzer Echo und im Internet.

   Userin, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Userin, den Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Userin hat am xx.xx.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

   Userin, den Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, haben in der Zeit vom xxxxxxxxxx bis zum xxxxxxxxxx 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, ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

   Userin, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xxxxxxx geprüft und abgewogen.
   Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am xxxxxxx von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .....2020 gebilligt.

   Userin, den Bürgermeister

6. 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 , den öffentlich bestellter Vermesser

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom xx.xx.2020, AZ: ..... erteilt.

   Userin, den Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan "Useriner Mühle Ost" wird hiermit ausgefertigt.

   Userin, den Bürgermeister

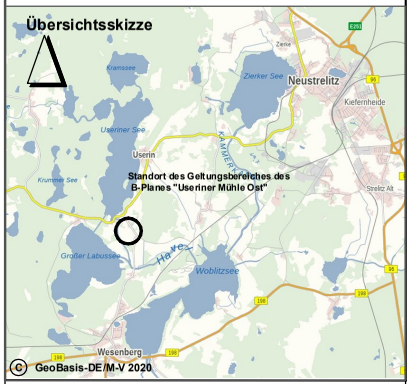
9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am xx.xx.2020 im Amtsblatt "Strelitzer Echo" ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden.
   Der Bebauungsplan "Useriner Mühle Ost" ist mit Ablauf des..... 2021 in Kraft getreten.

   Userin, den Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Gemeinde Userin

Übersichtsskizze



Bebauungsplan nach §13b BauGB "Useriner Mühle Ost"

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marita Klohs B.Sc. Ina Hackel

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

Phase: Vorentwurf
Datum: Nov. 2020
Maßstab: 1:500