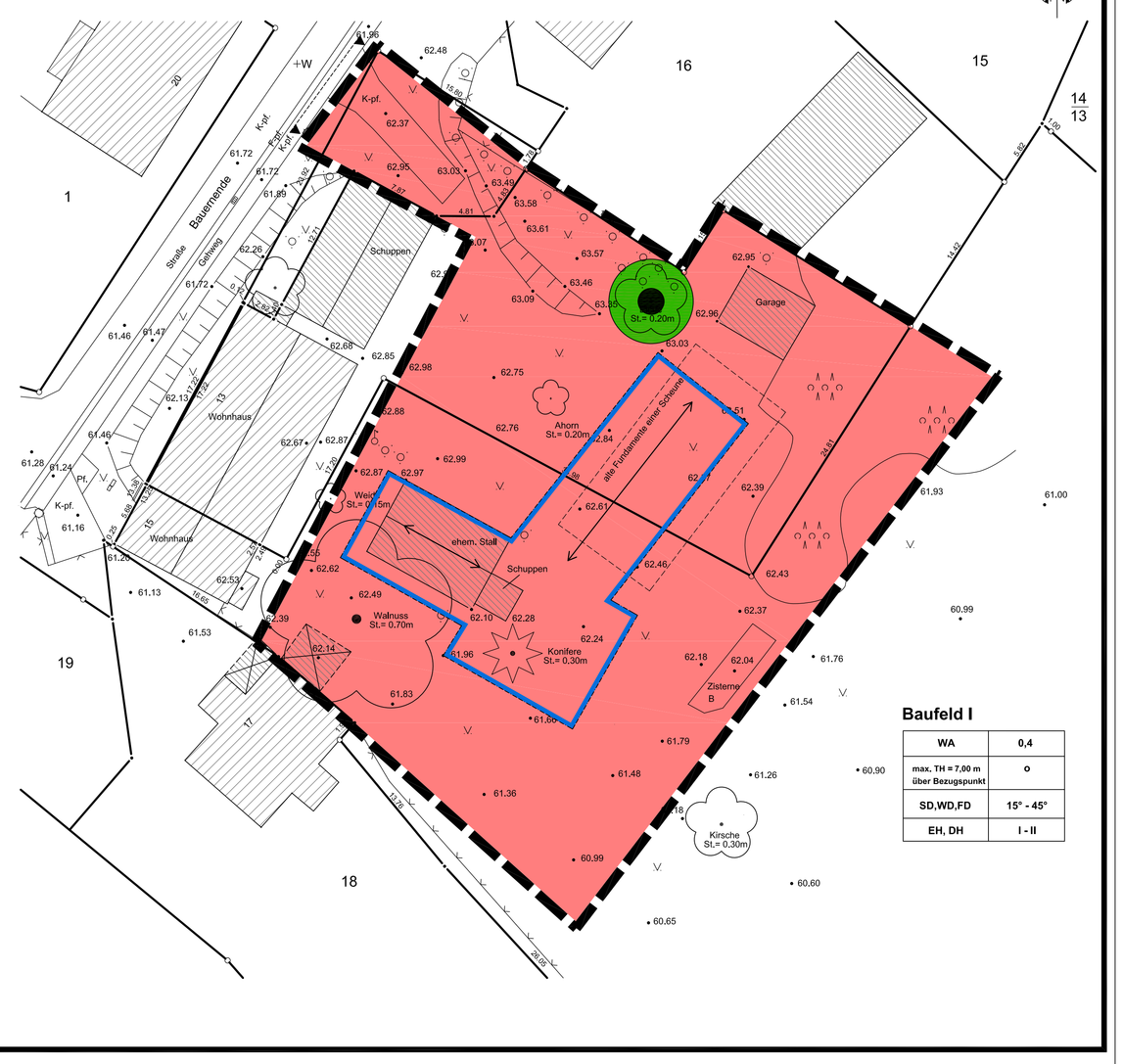
SATZUNG DER GEMEINDE USERIN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Koch'scher Hof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan "Koch'scher Hof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demText-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Baufeld I

WA	0,4
max. TH = 7,00 m über Bezugspunkt	o
SD,WD,FD	15° - 45°
EH, DH	I - II

Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Koch'scher Hof"

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Das sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude, die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gennannten Anlagen für Verwaltungen, die gem. Nr. 4, genannten Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 genannten Tankstellen können auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1.3.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist 63,00m (Höhenbezugssystem DHHN 92).

1.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Bauweise

1.2.1.1 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Baugrenzen

1.2.2.1 Es werden Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.2.3.1 In der Wohnbaufläche ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich außerhalb des Baufeldes zulässig.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V1 Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

1.4 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1.4.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Holzfassaden
- Putzoberflächen
- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- Glasflächen

1.4.2 Dächer und Dachdeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer für die Hauptbaukörper zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.

2. Hinweise

2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Torsten Sy, ÖbVI, Am Anger 8, 17039 Zirzow, vom 22.08.2018 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

2.2 Bodendenkmalpflege

2.2.1 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Im Allgemeinen gilt:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-588796811.

2.3 Baumschutzsatzung

Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf das geltende Ortsrecht zum Baumschutz.

Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises MSE auf Antrag erteilt und dabei auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

2.4 Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

Mit diesem Hinweis im Teil B - Text wird auf die veränderte rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

2.3 Wasserwirtschaft

Im Allgemeinen gilt:

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

1.1 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau

Im Allgemeinen gilt:

Die bei der geplanten Baumaßnahme etwaig anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KrW-/AbfG) oder, soweit eine Verwendung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KrW-/AbfG).

1.2 Verkehr

Im Allgemeinen gilt:

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb entsprechend § 44Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises MSE einzuholen ist. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Planzeichenerklärung

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

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
FD	Flachdach	
max. TH	max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt	
40° - 45°	Dachneigungswinkel	
EH, RH, DH	nur Einzel-, Reihen,- und Doppelhäuser zulässig	

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

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 un d 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Einfahrtbereich

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Firstrichtung

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baum - Erhaltungsgebot- — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

6. Darstellungen ohne Normcharakter

Hauptgebäude , Bestand

Nebengebäude, Bestand

61,00 Bestandshöhe nach DHHN 92

Zaun

12/2 Flurstücksgrenzen mit -nummer

4,00m Maßkette / Bemaßung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Geltungsbereichsgrenzen:

Das Plangebiet, gelegen in der Gemarkung Userin, Flur 2, wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das bebaute Grundstück Bauernende 11

im Süden: durch das bebaute Grundstück Bauernende 17

im Osten: durch Gartenflächen, die wiederum an die Feldmark angrenzen

im Westen: durch die Straße Bauernende

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 0,22 ha

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenverordnungPlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz Über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz Über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz Über die Umweltverträglichkeitsprüfung In Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfrach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Userin**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Userin hat am 30.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....12.2019 auf der Internetseite des Amtes www.amtneustrelitz.de bekannt gemacht.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V mit beteiligt worden.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

3. In Verbindung mit § 13 a BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am .....20.. gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am .....20.. zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" , die Begründung, wurden durch die Gemeindevertretung am .....20.. gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB In der Zeit vom .....20.. bis einschließlich .....20.. öffentlich ausgelegen: Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am ..... ortsÜblich bekannt gemacht worden.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... beschlossen und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB In der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.

   Dienstag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
   Donnerstag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
   Freitag: 8:30 - 12:00 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes www.amtneustrelitz.de bekannt gemacht worden.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB i.V:m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom .....20.. zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am .....20.. die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Koch'scher Hof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

   Userin, den ....
   Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, den ....
   Katasteramt

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
    Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
    Der Bebauungsplan "Koch'scher Hof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

    Userin, den ....
    Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von zu jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ....., durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes www.amtneustrelitz.de bekannt gemacht worden.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

    Die Satzung ist mit Abfauf des ..... in Kraft getreten.

    Userin, den ....
    Bürgermeister

Übersichtslageplan

Quelle: gaia-mv.de, Stand: 21.10.2019

ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koch'scher Hof"

Gemarkung Userin, Flur 2

Flurstücke teilweise: 17/2, 17/3, 51/12, 51/13

Gemeinde Userin	Der Bürgermeister, Herr Malonek über Amt Neustrelitz-Land
Vorhabenträger:	E. und C. Korenke Achterdiek 70 26131 Oldenburg
städtebauliche Planung :	lutz braun architekt + stadtplaner **stadtbau**.architekten® Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:250 (A0)	Datum: 13.12.2019