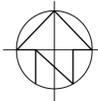


SATZUNG DER GEMEINDE PASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GUTSHOF WELZIN - AN DER EICHE"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (hier: Bildung, Begegnung und Erholung)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl
GR Grundfläche: GR 50m²
II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
— Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privat Private Grünflächen

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

▭ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● Erhaltung: Bäume
● Erhaltung: Sträucher

7. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

9. Darstellung ohne Normcharakter

○ Flurstücksgrenzen
7/3 Flurstücksnummer
▭ Böschungen
10 Bemaßung alle Angaben in Meter
▭ vorhandene Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
○ Bestandsbäume (hier: Laubbäume)
①-⑥ Räumliche Bereiche mit Bereichsnummern
BP Bezugspunkte üNHN gemäß DHHN2016

TEXT TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient den Zwecken der Betreuung, Bildung und Freizeit. Alle zulässigen Nutzungen müssen einen „dienenden“ Charakter für die Zweckbestimmung „Betreuung, Bildung und Freizeit“ haben.

Das sonstige Sondergebiet „Bildung, Begegnung und Erholung“ wird wie folgt in 6 separate Nutzungsbereiche gegliedert. In den einzelnen Nutzungsbereichen sind entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Nutzungen zulässig:

Bereich 1

Zulässig sind:

- Gebäude und Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen dienen
- Gebäude, Räume und Anlagen, die zur Versorgung des Gebietes dienen, insbesondere Wasch- und Toilettenanlagen, Räume zum zeitweiligen Aufenthalt, Küche und Lagerräume
- Anlagen und Einrichtungen für spielerische und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
- Schwimmbecken / -teich bis zu einer Größe der Wasserfläche von höchstens 250 m²
- Saunahütten oder vergleichbare Einrichtungen

Bereiche 2:

Zulässig sind:

Empfangsräume, Veranstaltungs- und Seminarräume, Büro- und Personalräume sowie Übernachtungsräume und dieser Nutzung zugeordnete Folgeeinrichtungen innerhalb des Gebäudes sowie einen Freisitz innerhalb der Baugrenze

Bereich 3:

Zulässig sind:

- Gebäude und Räume für Seminare und Tagungen sowie für die der Versorgung des Gebietes dienenden Werkstätten und Lagerräume
- Anlagen für kulturelle, künstlerische, spielerische und sportliche Zwecke
- Garagen

Bereich 4:

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sind überdachten Freisitze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Bereich 5:

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Geräte
- Anlagen für die Tierhaltung i. S. d. § 14 BauNVO

Bereich 6:

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sind zulässig:

- Nutzgärten
- Gewächshäuser
- Geräteschuppen
- baulich eingefasste Teiche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im gesamten Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser und Fernmelde-technik sowie der Entsorgung des Gebietes von Abwasser und Abfällen dienen, zulässig auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sowie für erforderliche Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen wird folgende Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

- Im Bereich 3: max. Firsthöhe (FH) 10,00 m ü. BP 1
- Im Bereich 5: max. Firsthöhe (FH) 3,50 m ü. BP 2

2.2. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird

- für BP1 mit 69,29 über DHHN2016 und
- für BP2 mit 65,77 über DHHN2016 bestimmt.

2.3. Kleinwindränder dürfen eine Höhe von 15,00 m ab der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Innerhalb des Bereiches 1 sind baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO M-V mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Einzelbäumen zu errichten. Lediglich für jederzeit ortsveränderliche bauliche Anlagen (Abstand 3 m vom Baumstamm) darf dieser Wert unterschritten werden.

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 14 BauGB)

Das anfallende, nicht schädliche Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Die Zurückhaltung und Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die vorhandenen Laubgehölze zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Laubgehölzen sind diese mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen.

5.2. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, Einzelsträucher und Gruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (H 12/14, 3xv, mB), Sträucher als 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch, zu pflanzen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Zuordnungsfestsetzung für Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Auf dem Flurstück 15/8 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Welzin ist auf 849 m² eine Streuobstwiese anzulegen.

II Hinweise

1. Begriffsdefinition

Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016)

DHHN2016 - Höhen sind als "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Das Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel.

2. Kompensation des ermittelten Eingriffs

Die Eingriffe werden teilweise durch die Beteiligung am Ökokonto "LUP-065 "Erweiterung Extensive Agrarlandschaft Muschwitz" kompensiert.

3. Artenschutzrechtliche Hinweise

Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen sind nach Artenschutzfachbeitrag folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Rückbau der Scheune nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar
- Gegebenenfalls erforderliche Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar
- Alternativ sind der Rückbau des Gebäudes und die Fällung von Bäumen außerhalb der oben genannten Zeiträume, durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung die Nichtansiedlung mit Fledermäusen oder Brutvögel nachzuweisen.
- Neubaumaßnahmen sind nur am Tage und nicht in der Nachtzeit durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.09.2021 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Eidenburg Lütz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Eidenburg Lütz „TURMBLICK“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-eidenburg-luebz.de ins Internet gestellt.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. 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 Stadtvertretung vom gebilligt.

Passow,
 (Siegel) B. Schrul
 Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (ALK) im Maßstab 1: (aus de, ursprünglichen Maßstab 1: abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Passow,
 (Siegel) B. Schrul
 Bürgermeister

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vomAZ: erteilt.

Passow,
 (Siegel) B. Schrul
 Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Passow,
 (Siegel) B. Schrul
 Bürgermeister

13. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vomAZ: erteilt.

Passow,
 (Siegel) B. Schrul
 Bürgermeistern

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Eidenburg Lütz "TURMBLICK" und zusätzlich in das Internet unter www.amt-eidenburg-luebz.de ortsüblich 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 (§215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

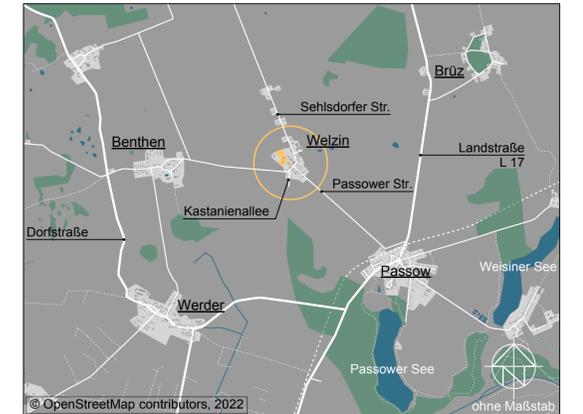
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Passow,
 (Siegel) B. Schrul
 Bürgermeistern

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Passow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Gutshof Welzin - An der Eiche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE PASSOW ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "GUTSHOF WELZIN - AN DER EICHE"

ENTWURF
 APRIL 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
 SCHWERIN