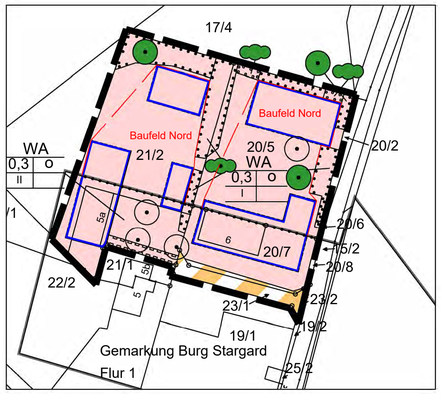
SATZUNG DER STADT BURG STARGARD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "Wohnen Lindenhof Nord" im Ortsteil Lindenhof

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Stand: 04.10.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 — § 4 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr, 1 BauNVO

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

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

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung: Bäume

Erhaltung von Einzelbäumen

5. Sonstige Planzeichen

Baufeld Nord — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets — § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

21/2 — Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

6 — Gebäudebestand entsprechend ALKIS

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Lindenhof

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 4.05.2017 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In den Baufeldern Nord sind nur Nebenanlagen zulässig. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig.

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

2.1 entspricht V3 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2.2 entspricht V4 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Im Bereich der Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen sind Sträucher heimischer Arten (z. B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2.3 entspricht CEF 1 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Durch 1 Fledermaus-Ersatzquartier entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB oder Erzeugnis: Fledermausflachkasten z. B. FFAK-R der Firma Hasselfeldt oder gleichwertig ist der Verlust von potenziellen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

2.4 entspricht CEF 2 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Der Verlust von 6 Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch-32 mm breit
1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
1 Nistkasten Star ø 45 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB.

2.5 entspricht CEF 3 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des AFB.

2.6 entspricht CEF 4 aus dem Artenschutzfachbeitrag
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen Lieferung und Anbringung von: 3 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. Abbildung 11 des AFB.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 22/2 Flur 1 Gemarkung Burg Stargard sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Artenschutz

V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Abrisse und Fällungen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu realisieren.

V2 Die Fäll- und Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 5 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 4 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am 10.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2021 in der Stargarder Zeitung Nr. 11/2022.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 05.01.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 24.01.2023 vor.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 28.11.2022 bis zum 12.12.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …….

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis zum …… öffentlich im Rathaus der Stadt Burg Stargard ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am …… in der Stargarder Zeitung Nr. …… ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.burg-stargard.de/wirtschaft/ auslegungsunterlagen eingestellt.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat in ihrer Sitzung am …… die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am …… von der Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom …… gebilligt.

Burg Stargard, den ……

Siegel Bürgermeister

9. 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 ……

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg Stargard, den ……

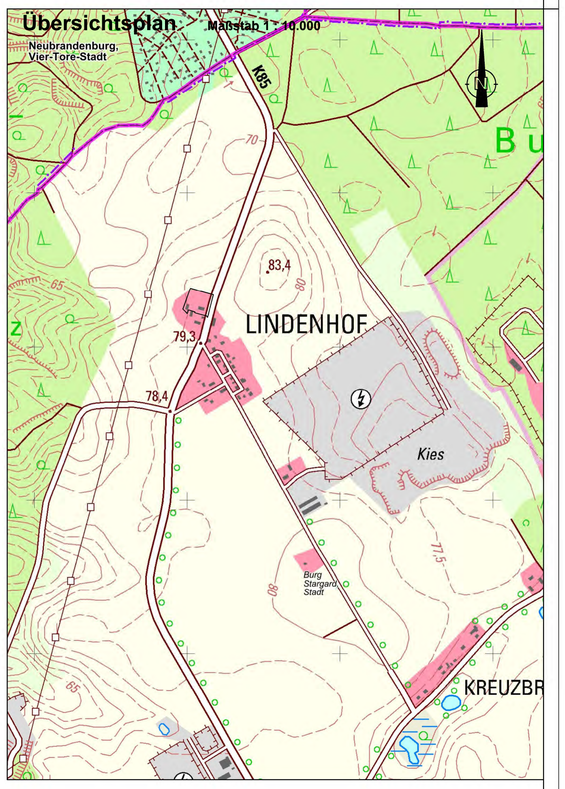
Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… in der Stargarder Zeitung Nr. …… ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am …… in Kraft getreten.

Burg Stargard, den ……

Siegel Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Stadt Burg Stargard über den Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord" (Gemarkung Burg Stargard, Flur 1, Flurstücke 20/5, 20/7, 21/2 (teilweise) und 23/1)
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom …… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Bebauungsplan Nr. 27 "Wohnen Lindenhof Nord"
der Stadt Burg Stargard
Stand: Entwurf 29.03.2023
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann