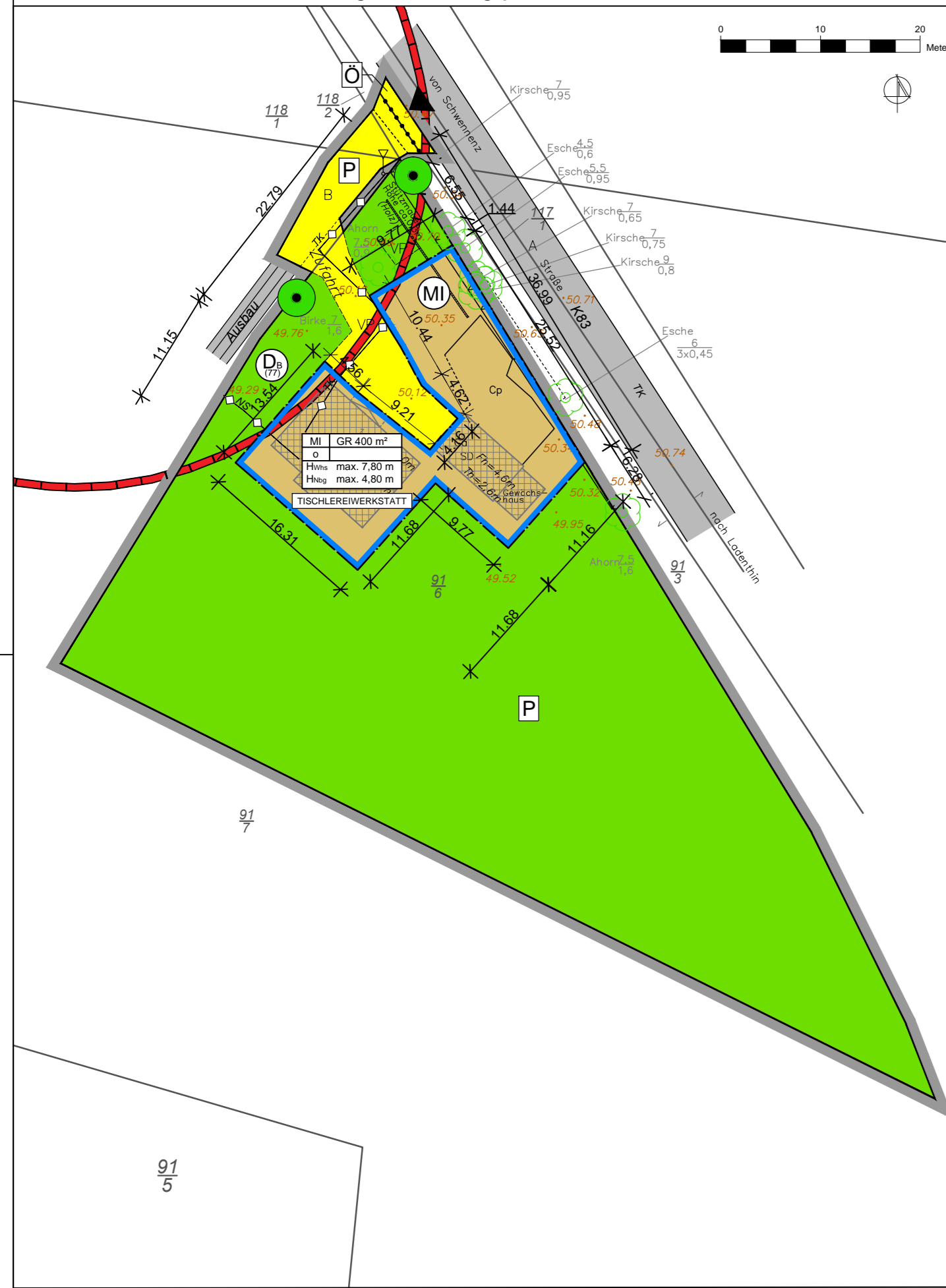


vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" der Gemeinde Grambow für den Ortsteil Schwennenz mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan - erneuter Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB

PLANZEICHNUNG Teil A, vorhabenbezogener Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO

(M) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 besonderer Nutzungszweck "Tischlereiwerkstatt"

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

GR maximale Grundfläche
H maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
H_{Wohn} max. zulässige Höhe Wohnhaus (Wohns)
H_{Neb} max. zulässige Höhe Nebengebäude (Nbg)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
— Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

□ Verkehrsflächen
○ öffentlich
□ privat
▼ Einfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15

P Grünflächen, privat

6. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

● Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ⓞ Bodendenkmal (Fundplatz 77)
— Leitungen, unterirdisch
 Elektrizität:
 - Niederspannung
 Telekommunikation:
 - TK-Linien

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
□ vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile
■ versiegelte Fläche:
 A - Asphalt
 B - Beton
 VP - Verbundpflaster

50.49 Geländehöhe in Metern über NNH des amtlichen Bezugssystems DHHN92

○ Laubbaum, Bestand Art Kronendurchmesser (in m) Stammumfang (in m)

— Mauer

— Zaun

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 BauNVO

1.1 Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet i.V.m. dem besonderen Nutzungszweck "Tischlereiwerkstatt" festgesetzt.

2. ZULÄSSIGKEIT BAULICHER UND SONSTIGER NUTZUNGEN gem. § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

3.1 Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen beträgt 400 m². Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gem. § 21a Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.

3.2 Die zulässige Höhe von Wohngebäuden beträgt 7,80 Meter. Die zulässige Höhe baulicher Nebenanlagen sowie der sonstigen Gewerbebetriebe beträgt 4,80 Meter. Die angegebenen Höhen in Meter beziehen sich auf die Oberkante (OK) der Bodenplatte. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Metern über NNH des amtlichen Bezugssystems DHHN92.

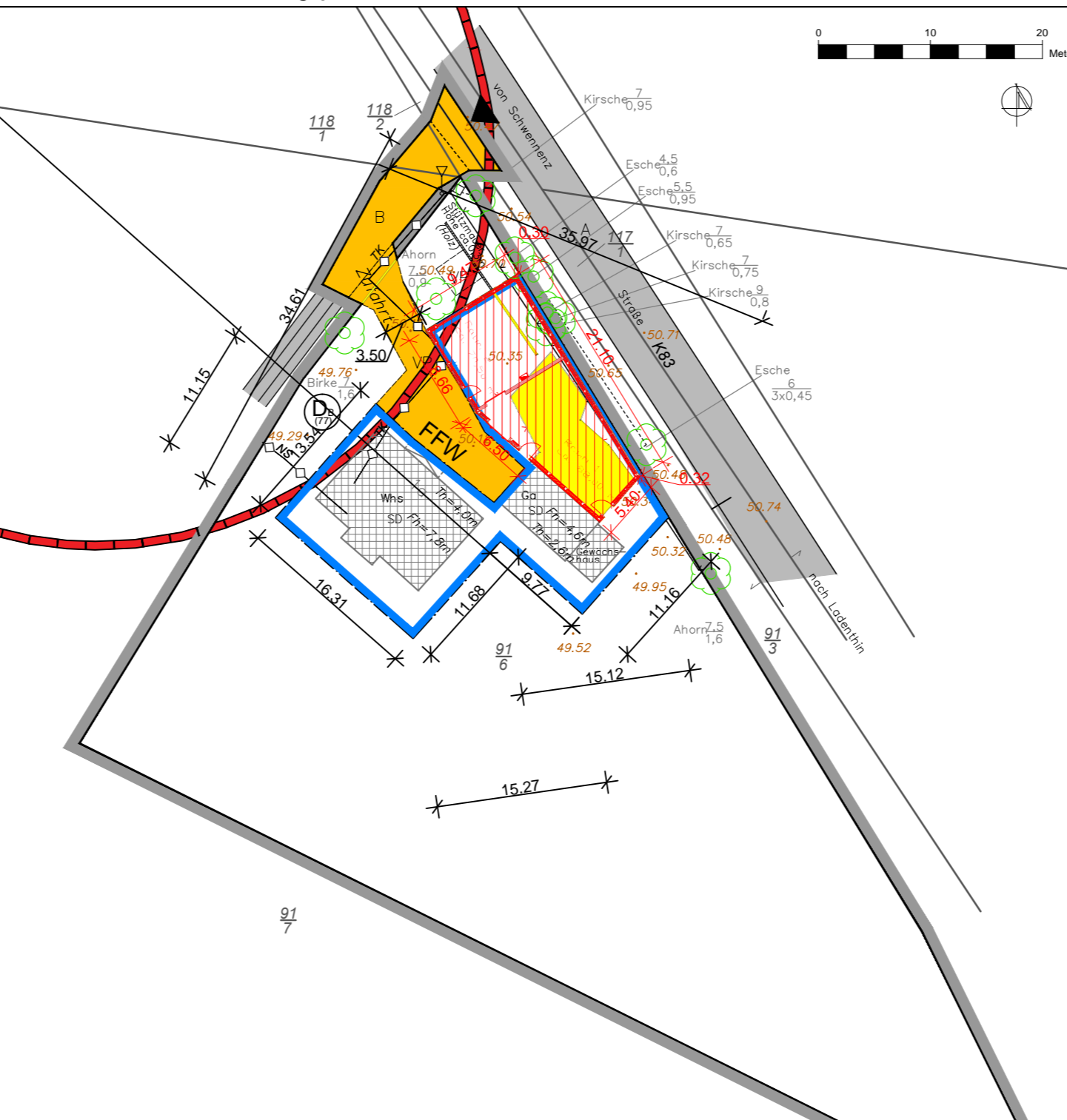
4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

4.1 Für die baulichen Anlagen wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung einer Baugrenze gekennzeichnet. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Für die Erschließung des Vorhabens werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Vorhaben- und Erschließungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG zum Vorhaben- und Erschließungsplan

— Baugrenze
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ⓞ Bodendenkmal (Fundplatz 77)

— Leitungen, unterirdisch

NS Elektrizität:
 - Niederspannung

TK Telekommunikation:
 - TK-Linien

— Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

□ vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile

■ geplante bauliche Anlagen oder Bauteile

■ Abriss / zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

■ versiegelte Fläche: Zufahrt FFW
 A - Asphalt
 B - Beton
 VP - Verbundpflaster

50.49 Geländehöhe in Metern über NNH des amtlichen Bezugssystems DHHN92

○ Laubbaum

— Mauer

— Zaun

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambow hat den Bebauungsplan "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht nebst Anlagen in der Fassung vom mit Beschluss-Nr. am als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" wird hiermit ausgeteilt.

Grambow, den Siegel Bürgermeister

2. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeinde Grambow vom übereinstimmen.

Grambow, den Siegel Bürgermeister

3. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht nebst Anlagen in der Fassung vom sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 (§ 214, § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht nebst Anlagen in der Fassung Satzung vom ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Grambow, den Siegel Bürgermeister

4. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Grambow, den Siegel Bürgermeister

2. Hinweise zum Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet sind derzeit keine Baudenkmale registriert, jedoch befindet sich die Planung anteilig im Bereich einer archäologischen Fundstelle (Bodendenkmal).
 Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.
 Somit ist vor Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen. (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars bitte zweifach einreichen). Formular online unter https://www.kreis-vg.de/media/custom/2164_3431_1.PDF.
 Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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

Pasewalk, den Vermessungsstelle

HINWEISE:

1. Planerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme M1 - Pflanzung von Einzelbäumen

Maßnahmenbeschreibung

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind planextern im südwestlichen Bereich des Flurstücks 84 der Flur 1 der Gemarkung Schwennenz 10 Laubbäume in einem Pflanz- und Reihenabstand von 8,0 Metern zu pflanzen. Dazu sind Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm standorthemischer und gebietseigener Arten zu verwenden. Empfohlen werden folgende Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Für die empfohlenen genauen Pflanzstandorte ist ein **Pflanzplan** beigefügt, der als Anlage zum Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" geführt wird.

Die Pflanzungen sind mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz zu sichern. Es ist sicherzustellen, dass im Abstand von 2,5 Metern zum Stammfuß der Bäume keine Ackernutzung stattfindet. Weidevieh in Weideflächen ist wirksam auszugrenzen.

Der Maßnahmenstandort befindet sich ca. 300 m östlich der Vorhabenfläche zwischen Acker- und Waldflächen. Somit erfolgen Ausgleich und Ersatz eingriffsnah im selben Naturraum.

Entwicklungs- und Pflegekonzept/Kontrollen

Die Maßnahme soll durch einen Fachbetrieb durchgeführt werden. Die Durchführung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Für die Pflanzungen ist im ersten Jahr ab dem Pflanzzeitpunkt eine Fertigstellungspflege unter Beachtung der DIN-Vorschriften 18916 bis 18918 erforderlich und durch Abnahme zu kontrollieren und zu protokollieren. Abweichend von den Vorschriften der DIN 18916 ist der Zeitpunkt des abnahmefähigen Zustandes für Gehölzpflanzungen der Monat September.

Im zweiten bis mind. zum Ablauf des fünften Jahres ab dem Pflanzzeitpunkt ist eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18919 durchzuführen. Der Abschluss der Entwicklungspflege ist durch Abnahme zu kontrollieren und zu protokollieren.

Bei Ausfall sind artgleiche Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind bei Bedarf zu wässern und die Verankerungen und Schutzvorrichtungen instand zu setzen. Nach dem 5. Standjahr sind die Verankerungen der Bäume zu entfernen. Die Schutzvorrichtungen sind bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren, abzubauen.

Eine freie Kronenentwicklung der Bäume ist zu gewährleisten, auf Schnittmaßnahmen ist dabei zu verzichten.

mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Hinweise zum Artenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgrund der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung sind nachstehende Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.

• V1 - Bauzeitenregelung für Errichtung der Tischlereiwerkstatt

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen zur Errichtung der Fundamente sowie Bodenplatte der geplanten Tischlereiwerkstatt sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig und somit im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. eines Folgejahres.

Bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen zur Errichtung der Fundamente sowie Bodenplatte der geplanten Tischlereiwerkstatt können in die Brutzeit (01.03.-31.08.) hinein fortgesetzt werden, wenn mit Beginn der Brutzeit am 01.03. ein kontinuierlicher Baubetrieb (Bauunterbrechung max. 7 Tage) gewährleistet ist.

• V2 - Begehung vor Rückbaumaßnahmen Carport

Zur Vermeidung einer Verletzung von Verbotbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Rückbau des Carports eine Begehung zur Erfassung bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln durchzuführen. Die Begehung ist durch eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich zu benennen ist, durchzuführen. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen.

Werden im Ergebnis der Begehung Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, sind im Verhältnis 1:2 geeignete Höhlen- oder Halbhöhlennistkästen an geeigneter Stelle innerhalb des Grundstücks zu installieren.

Das Protokoll der ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation der Maßnahmen in Wort und Bild ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des LK Vorpommern-Greifswald unaufgefordert vorzulegen. Der Abriss muss nach Zusendung des Protokolls an die UNB durch die UNB bestätigt werden.

4. Hinweise zur Umweltüberwachung

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen, das schließt auch die Überwachung der Bauzeitenregelung mit ein. Hier empfiehlt sich entsprechend der Beschreibung der Bauzeitenregelung eine Überwachung als ökologische Baubegleitung.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BauGB: Baugesetzbuch 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.

2. BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

3. PlanZV: Planzeilenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4. BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

5. NatSchAG M-V: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

6. LBaO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBaO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

7. KV M-V: Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

Amt Löcknitz-Penkun, Gemeinde Grambow

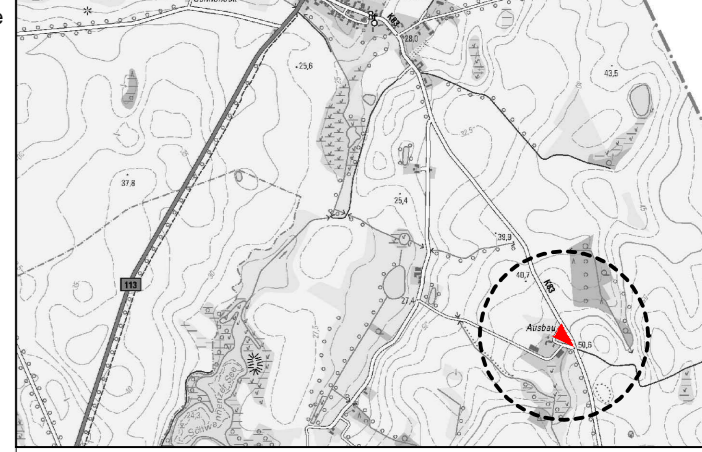
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

"Tischlereiwerkstatt Schwennenz" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Erneuter Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB

vBP Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" mit integriertem VEP

- erneuter Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB -



Darstellung der Vorhabenfläche auf Grundlage der DTK25

vBP Nr. 2 "Tischlereiwerkstatt Schwennenz" mit integriertem VEP

- erneuter Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB -

Stand: Juni 2023 M 1:500

k.k-RegioPlan
 Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Karin Kostka
 Dorfstraße 12
 16928 Pritzwalk
 Tel.: 03395 / 303996
 Fax: 03395 / 302328
 Mobil: 0172 9530362
 e-mail: k.k-regioplan@gmx.net

KARTENGRUNDLAGE:

vom Dezember 2022 des ObVI Dipl. Ing. P. Zeise, 17309 Pasewalk
 Lagesystem ETRS89 Zone33 / Höhenbezugssystem DHHN92