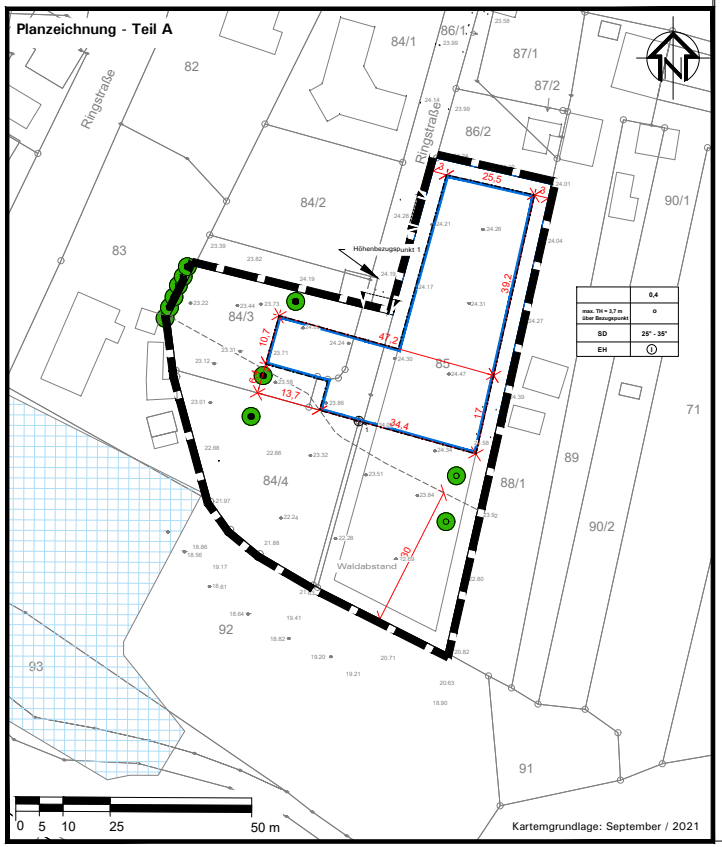
GEMEINDE GROß TEETZLEBEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" nach § 13 b BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Teetzleben vom .....folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



	0,4
max. TH = 3,7 m über Bezugspunkt	o
SD	25° - 35°
EH	I

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD	Satteldach	
TH	Traufhöhe	
FH	Firsthöhe	

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO

Verkehrsflächen

	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegeund zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	zu erhaltender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	anzupflanzende Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

sonstige Planzeichen

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

3,59	Bestandshöhe nach DHHN2016
13/15	Flurstücksgrenzen mit Nummer
4,00m	Maßkette / Bemaßung
	Hauptgebäude, Bestand
Waldabstand	Waldabstand

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

	Bodendenkmal

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Groß Teetzleben hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel und im Internet unter www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Amt/Bekanntmachungen-Ortsrecht ortsüblich bekannt gemacht.

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

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

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben"der Gemeinde Groß Teetzleben, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt ..... Bauamt..., Straße, PLZ Ort zu en Dienstzeiten oder nach Vereinbarung öffentlich für jedermann ausgelegen und im Internet unter www.....zur Verfügung gestanden.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während de Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

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

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

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

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

7. 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 Liegenschaftskarte (ALKIS-Grundstücksbestand) im Maßstabe 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, den..... .....

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

9. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" und der Begründung 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 am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel und im Internet unter www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Amt/Bekanntmachungen-Ortsrecht 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 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

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

   Groß Teetzleben, den ....
   Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

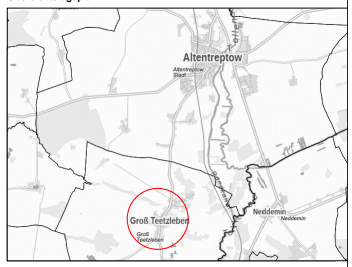
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** 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 mehrfach 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 Groß Teetzleben**

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

Nutzungsschablone

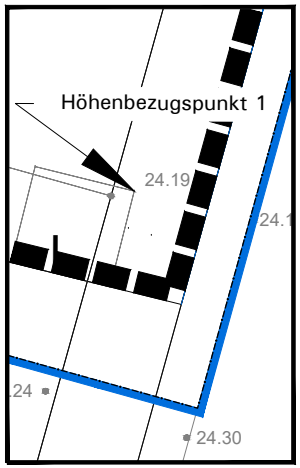
	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hausform	Anzahl der Vollgeschosse

Übersichtslageplan



Quelle: www.geoportal-mv.de, Stand: 14.09.2020

unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen



Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Lessner , ÖbVI, Schwendenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, vom September 2021 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

Text - Teil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

1.1. Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- Räume für freie Berufe (§13 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO), unter Beachtung des Waldabstandes gemäß § 20 Landeswaldgesetz - LWaldG, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der Höhenbezugspunkt 1 mit der Höhe 24,19 m (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

2.3. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine maximale Traufhöhe von 3,7 m festgesetzt.

2.4. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird ein Vollgeschoss als zwingend festgesetzt.

3. Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO]

3.1. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

4.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Ein- Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

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

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 - Im Zusammenhang mit der Planung werden Artenaufnahmen bezüglich Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Avifauna durchgeführt. Im Ergebnis werden ggf. notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie CEF-Maßnahmen festgelegt. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt einer ökologischen Baubegleitung.

5.2. Kompensationsmaßnahmen

M1 - Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 4.091 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" befinden.

M2 - Als Ersatz für die Fällung von zwei gesetzlich geschützten Fichten, sind gemäß Baumschutzkompensationserlass 2 Bäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

6. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)

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

II. 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. Dächer und Dachdeckung

Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer

Dachneigung

Zulässig sind Dacheindeckungen mit den Dachfarben braun bis anthrazit und einer Dachneigung von 25 Grad bis 35 Grad.

Material

Für die Dacheindeckung sind zulässig Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot, Braun und Anthrazit.

2. Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Holz
- Klinker

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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 zufällige 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.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben. 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.

ENTWURF

GEMEINDE GROSS TEETZLEBEN
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5
"Wohnbebauung in Klein Teetzleben"

Gemarkung: Klein Teetzleben | Flur: 1 | Flurstücke: 84/3, 84/4, 84/5 (teilweise), 85

Auftraggeber:
Gemeinde Groß Teetzleben
Über
Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

städtebauliche Planung :
lutz braun architekt + stadtplaner
stadthau. architekten[G]
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Plantiell I: M 1:400 (Format A0)	Datum: 15.03.2022