

Plangrundlage

Lageplan des Architekturbüro milatz.schmidt architekten gmbh, Woldegker Straße 4 in 17033 Neubrandenburg vom August 2020

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,95 ha.

Er erstreckt sich ganz oder teilweise auf die Flurstücke 15, 16 und 30/4 sowie auf das Flurstück 30/3 der Flur 2, Gemarkung Kessin.

Vorhabenbeschreibung

1 – Wohnhaus

- Das geplante Wohngebäude dient ausschließlich zu Wohnzwecken.
- Zwei Vollgeschosse
- Firsthöhe: ca. 11,00 m; Traufhöhe ca. 6,00 m
- Dachneigung von 9° bis 38°
- Baukörpergröße: ca. 16,00 x 25,00 m
- Gesamtfläche: ca. 400 m²

2 – Carport

- Baukörpergröße: 7,00 m x 16,00 m
- Gesamtfläche: ca. 115 m²

3 – Wirtschaftsgebäude

- In dem geplanten Wirtschaftsgebäude ist neben einer Werkstatt, die Hausschlachtung und Verarbeitung der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Nutztiere vorgesehen. Es wird ein Hofladen integriert, in dem die regionalen Produkte vermarktet werden.

- Ein Vollgeschoss

- Firsthöhe: ca. 7,00 m; Traufhöhe ca. 4,50 m
- Satteldach mit einer Dachneigung von 25°
- Baukörpergröße: ca. 18,00 x 12,00 m
- Gesamtfläche: ca. 215 m²

4 – Pferdestall

- Der Pferdestall beinhaltet im Erdgeschoss fünf Pferdeboxen. Davon werden zwei als Gästeböden vorgehalten und sind dementsprechend nicht durchgängig belegt. Im Obergeschoss werden Ferienwohnungen integriert die der zeitweiligen Unterbringung von Feriengästen dienen.

- Zwei Vollgeschosse

- Firsthöhe: ca. 8,00 m; Traufhöhe ca. 6,00 m
- Dachneigung von 9° bis 25°
- Baukörpergröße: ca. 13,50 x 24,00 m
- Gesamtfläche: ca. 310 m²

5 – Unterstand

- Der bereits vorhandene Unterstand mit Lagerraum dient zur Unterbringung der landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen.

- Firsthöhe: 5,20 m
- Gesamtfläche: ca. 190 m²

6 – Stützmauer

- Die Stützmauer dient zum Abfang und Sicherung der Böschung an der südlichen Plangebietsgrenze.
- Höhe: 0,5 m bis 1,5 m

7 – Freizeitbereich

- Nördlich des Wohnhauses schließt sich der Freizeitbereich an, in dem die Errichtung eines Pools mit Poolhaus und Grillecke vorgesehen ist.

- Poolhaus: bis max. 80 m²

- Pool: bis max. 100 m²

- Höhe bis ca. 5,50 m

- Gesamtfläche: ca. 150 m²

8 – Anlage von Verkehrsflächen und Freianlagen

- Terrassen und Wege werden bedarfsgerecht umgesetzt und sind nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

- Die Wege werden in Pflasterbauweise befestigt und die Freiflächen in das Gesamtkonzept integriert.

- Gesamtfläche: bis max. 2.663 m²

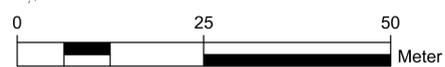
9 – Fanggitter und Wartebereich Nutzvieh

10 – Zierteich

Bauliche Anlagen

- 1 Wohnhaus
- 2 Carport
- 3 Wirtschaftsgebäude
- 4 Pferdestall
- 5 Unterstand
- 6 Stützmauer
- 7 Freizeitbereich
- 8 Anlage von Verkehrsflächen und Freianlagen
- 9 Fanggitter und Wartebereich Nutzvieh
- 10 Zierteich

Maßstab: 1 : 500



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- **Landesbauordnung (LBAuO M-V)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz (LPiG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1362)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. 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)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Grapzow** in der aktuellen Fassung

Hinweis

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze ist eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten, d.h. eine Bauzeitfreimachung erfolgt nur außerhalb der Brutzeit im September bis März. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit muss zuvor durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
"Wohn- und Wirtschaftshof Kessin" der Gemeinde Grapzow

Stand August 2022



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de