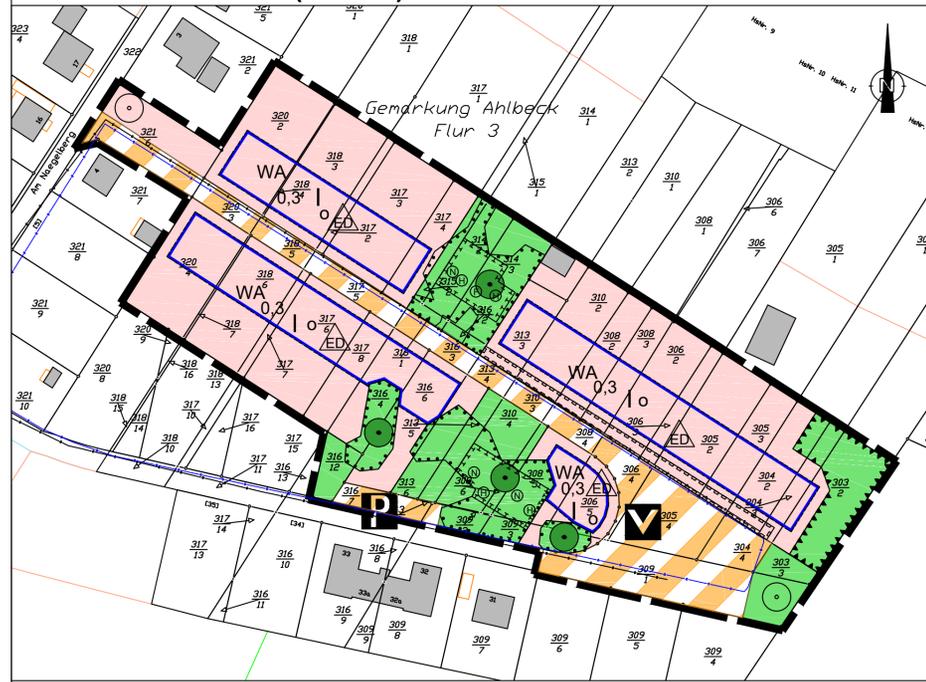


# SATZUNG DER GEMEINDE AHLBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5/2019 "Wohnen am Naegelberg"

für das Gebiet südlich der Straße Buchholz

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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)

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO

- 2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 3.1 Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken (entspricht M1 des AFB)

Auf den unversiegelten gehölzlosen Grundstücksflächen sind pro 400 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume aus ansässigen Baumschulen StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen (z.B. Apfelbäume Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hassel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 3.2 Ersatzpflanzung Einzelbäume (entspricht M2 des AFB)

Als Ersatz für den Verlust von 2 geschützten Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass MV 2 Traubeneichen in der Qualität 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 Dreibeck. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 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. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

#### 3.3

Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Haubenmeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen siehe Bild 11/14 und Abb.5 des AFB im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:

- 1 Nistkästen Haubenmeise ø 26 mm-28 mm
- 2 Nistkästen Kohlmeise ø 32
- 1 Nistkästen Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf, Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

#### 3.4

Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen siehe Bild 11/14 und Abb.5 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:

- 4 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 9. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf

#### 3.5

Vorsorglich ist ein Fledermausquartier anzubringen. Bis vor Baubeginn ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausfachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen siehe Bild 11 und Abb.5 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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.

### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 3 m beidseits der Leitung.

### 5. Aktiver Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und zu bepflanzen.

## II. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 2. Externe Kompensationsmaßnahme

Die Überbauung von 9.543 m<sup>2</sup> Landreitgrasflur als Bruthabitat für Offenlandbrüter erfordert externe Kompensationsmaßnahmen in Form von Offenland in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Offenland als Ökopunktmaßnahme ist etwa doppelt so wertvoll wie das Offenland im Plangebiet. Daher müssen für 9.543 m<sup>2</sup> Offenland 4.772 Ökopunkte erworben werden.

### 3. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- V1 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März- 30. September durchzuführen.
- V2 Mit Erhaltungssymbolen markierte Bäume bleiben bestehen.

### 4. EG-Wasserrahmenrichtlinie

Das Regenwasser ist dezentral zu versickern.

## ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage digitale ALK Stand 05.11.2019

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b> 0,3 	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO
----------------------	--	--

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	§ 23 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen

[diagonal lines]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	

#### 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

[arrow]	unterirdische Abwasserleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
---------	-------------------------------	-------------------------

#### 5. Grünflächen

[green box]	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
-------------	--------------------	-------------------------

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

[dashed box]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlichen Festsetzungen 3.3-3.5	§ 9 Abs. 20 BauGB
[circle]	Fledermauskasten	
[circle]	Nischenbrüterkasten	
[circle]	Höhlenbrüterkasten	
[circle]	Anpflanzen Einzelbaum	§ 9 Abs. 25 a) BauGB

#### Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

[dashed box]	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 25 b) BauGB
[circle]	Erhaltung: Bäume	

#### 7. Sonstige Planzeichen

[dashed box]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[dashed box]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

[thick dashed box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
--------------------	---	------------------

## II. Hinweise

[arrow] unterirdische Trinkwasserleitung

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

[thin dashed line]	Flurstücksgrenze
[number]	Flurstücksnummer
[grey box]	Gebäudebestand

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.  
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

Satzung der Gemeinde Ahlbeck über den Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ für das Gebiet südlich der Straße Buchholz (Gemarkung Ahlbeck Flur 3 Flurstücke 303/2, 303/3, 304/2, 304/3, 304/4, 305/2, 305/3, 305/4, 306/2, 306/3, 306/4, 306/5, 308/2, 308/3, 308/4, 308/5, 308/6, 309/1 (teilweise), 309/2, 309/3, 310/2, 310/3, 310/4, 313/2 [teilweise], 313/3, 313/4, 313/5, 313/6, 313/7, 314/2, 314/3, 315/2, 316/1, 316/2, 316/3, 316/4, 316/6, 316/7 [teilweise], 316/12, 317/2, 317/3, 317/4, 317/5, 317/6, 317/7, 317/8, 318/2, 318/3, 318/4, 318/5, 318/6, 318/7, 320/2, 320/3, 320/4 und 321/6)

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahlbeck beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ahlbeck, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

11. 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 durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

13. Der Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ wird hiermit ausgefertigt.

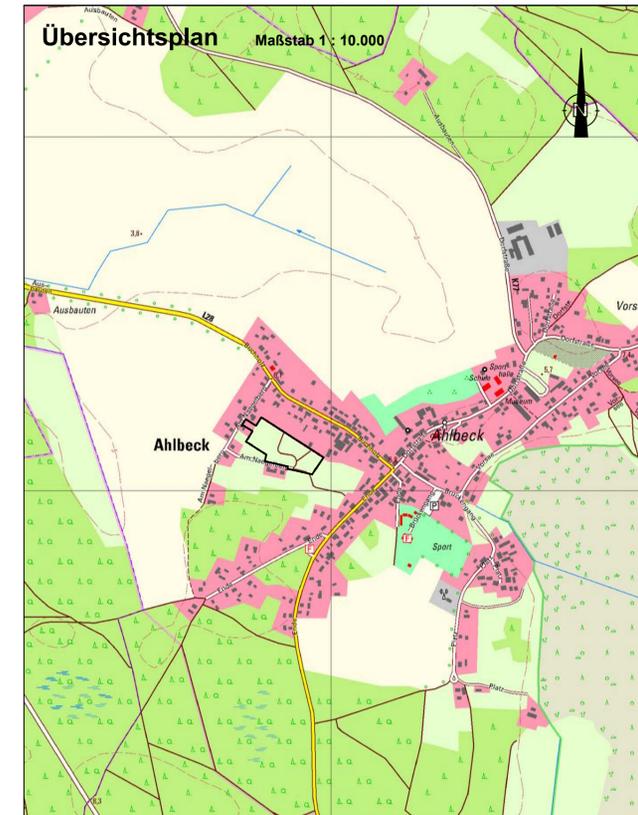
Ahlbeck, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Am Stettiner Haff Nr. .... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 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.

Ahlbeck, den .....

Siegel ..... Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte @ GeoBasis-DE/M-V <2019>

## Bebauungsplan Nr. 5/2019 "Wohnen am Naegelberg" der Gemeinde Ahlbeck

Stand: Februar 2021

Planverfasser: Gudrun Trautmann