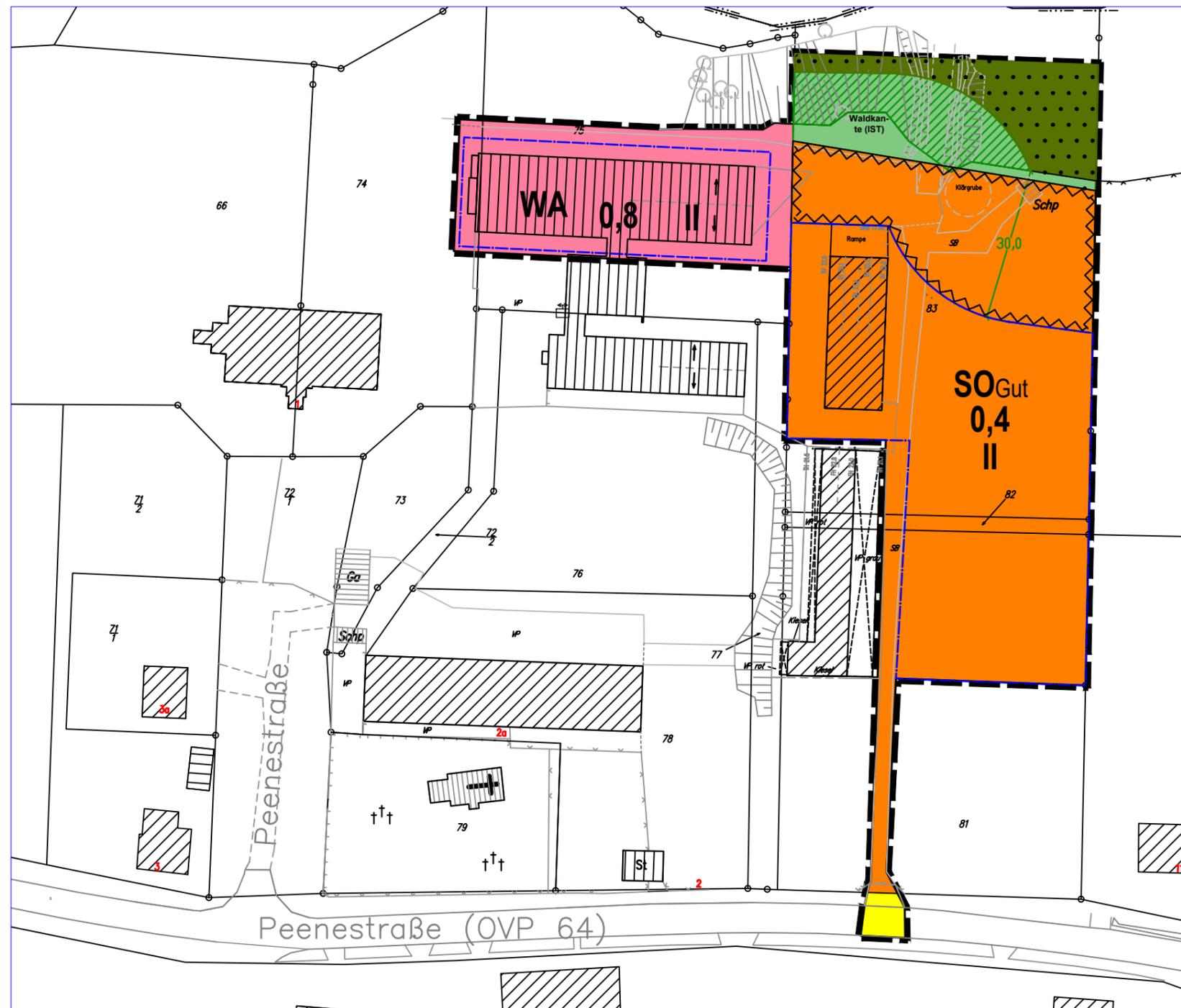


Entwurf der Satzung der Gemeinde Bandelin über den Bebauungsplan Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow"

für die am Ortseingang von Kuntzow gelegene Fläche des alten Guts [Gemarkung Kuntzow, Flur 1, Flurstücke 74 (teilweise), 75 (teilweise), 77 (teilweise), 81 (teilweise), 82 (teilweise), 83 (teilweise)]

Aufgrund des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 BauGB in der am gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bandelin folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow" für die am Ortseingang von Kuntzow gelegene Fläche des alten Guts [Gemarkung Kuntzow, Flur 1, Flurstücke 74 (teilweise), 75 (teilweise), 77 (teilweise), 81 (teilweise), 82 (teilweise), 83 (teilweise)], bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



- Flurstücksgrenze
- ± Flurstücksbezeichnung
- abgemarkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter Grenzpunkt
- ▧ im Kataster eingetragener Gebäudebestand

2. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- ▨ vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Wohnen dienen, einschließlich Hausnummern
- ▧ vorhandenes Nebengebäude

III. Hinweise

Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist eine Grundstücksvermessung des Vermessungsbüros MAB Greifswald, Stand: März 2011, Nachvermessung 11/2016.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. - Allgemeines Wohngebiet -

1.1.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbetriebe sowie Betriebe der Forstwirtschaft
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für die Verwaltung.

1.2. - Sonstiges Sondergebiet -

1.2.1. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet vorwiegend der Fremdenverkehrsnutzung am Standort der alten Gutsanlage Kuntzow.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zur Sicherung des Erhalts des baulichen Bestandes der Gutsanlage Kuntzow im Sonstigen Sondergebiet

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel bzw. Pension mit Unterbringung der Gäste in Ferienzimmern, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Tipis) mit einer maximalen Bettenkapazität von insgesamt 250 Betten,
- Gastronomiebetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe

allgemein zulässig sind.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

3. Abstand baulicher Anlagen zum Wald - Waldabstand - (gem. § 20 LWaldG M-V)

3.1. Zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 30 m zur festgesetzten Waldgrenze einzuhalten (Waldabstand).

3.2. Der unter Pkt. 3.1 geregelte Abstand darf mit den gemäß § 2 WAbstVO M-V genannten baulichen Anlagen unterschritten werden.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

1.1. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Baudenkmalpflege

2.1. Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Gutshaus Kuntzow ist ein Baudenkmal (Nr. 1133). Nach § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

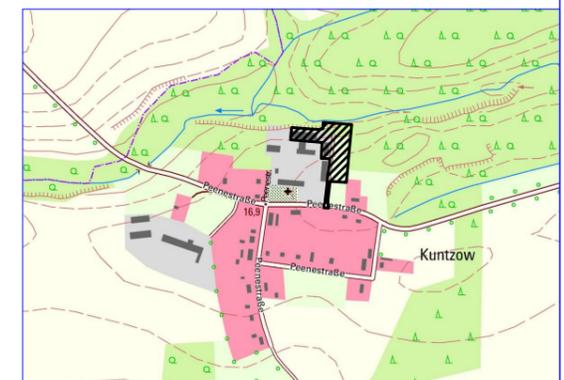
Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfes der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das 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).

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die 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);
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Übersichtskarte unmaßstäblich



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Gut Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, hier: Gutsanlage Kuntzow

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Baugrenze

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche, hier: "Peenestraße" (Kreisstraße OVP 64)

5. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche, die außerhalb der Waldzufahrt mit Sträuchern zu bepflanzen ist

6. Wald

gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB

Wald

Waldfläche, die einer Waldumwandlung auf Grundlage des § 15 LWaldG MV zugeführt werden kann

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

aufgrund von § 20 LWaldG M-V von Bebauung freizuhaltende Fläche

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

Gem. Kuntzow Gemarkungsname

Flur 1 Flurbezeichnung

Auftraggeber
Amt Züssow
Gemeinde Bandelin
Dorfstraße 6
17495 Züssow

Projekt
Satzung
des
BEBAUUNGSPLANES NR. 3
"Gutsanlage Kuntzow"

Datum
11.02.2022

Plan
3. Entwurf

Plangrundlage
Vermessung des Vermessungsbüros MAB Greifswald, Stand:
03/2011; Nachvermessung 11/2016

Auftragnehmer

Büro Weitblick
Liane Jansen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow

Auftragsnummer
02-2011

Bearbeiter
Ja

gezeichnet
Ja

Maßstab
1 : 1.000