

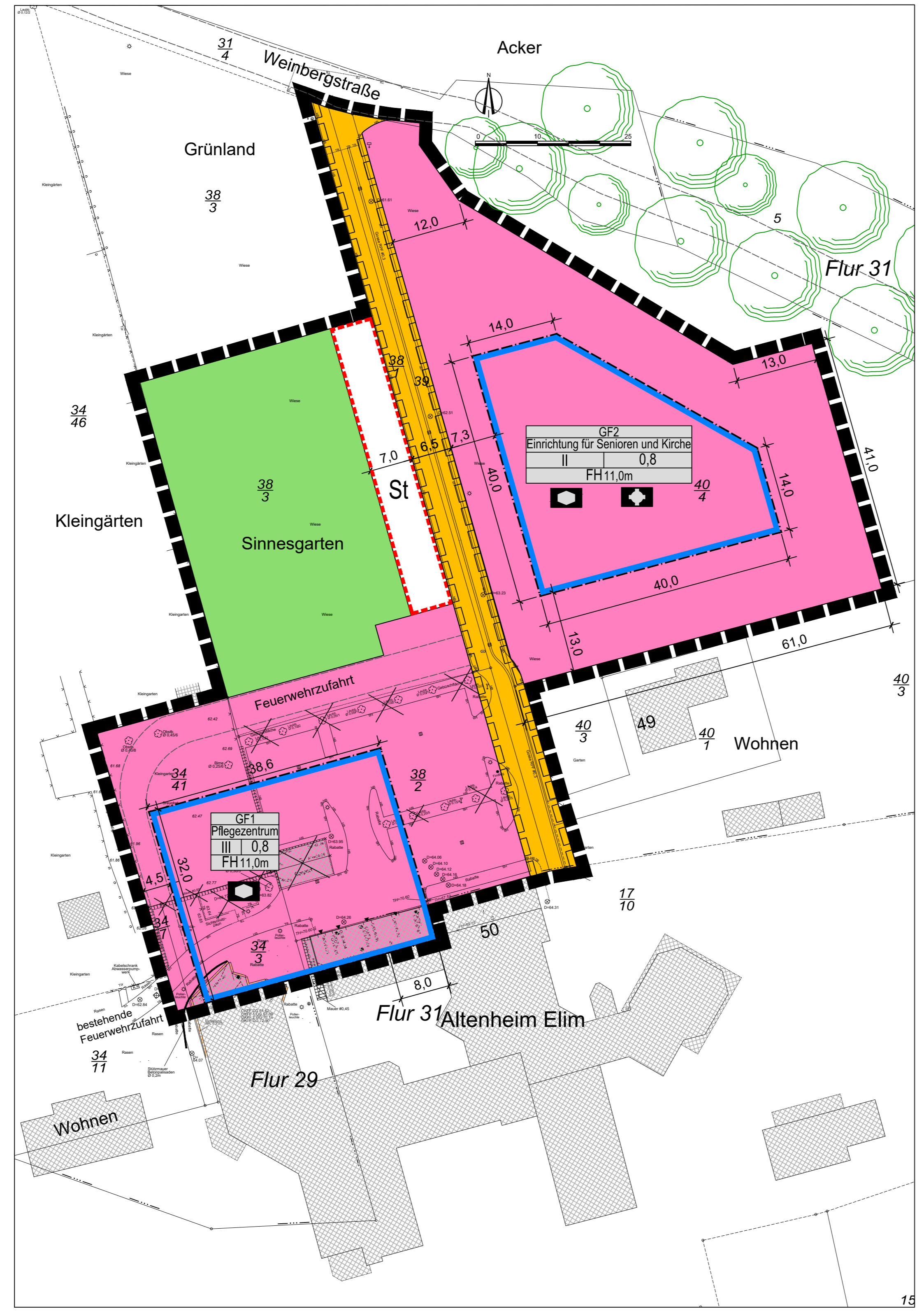
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, erfolgt.
Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am beschlossen, den Entwurf der Satzung der Stadt Crivitz über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
 - Der Entwurf der Satzung der Stadt Crivitz über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> verfügbar.
Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... am und im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Crivitz,
.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Crivitz,
.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altenheim Elim“ wird am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Schwerin den,
.....
Siegelabdruck Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Der Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- Crivitz,
.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsbote" tritt die Satzung in Kraft.
- Crivitz,
.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Crivitz über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 12,0m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 22 BauGB)

St Stellplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Grundstück Weinbergstraße 49, Ver- und Entsorgungsbetriebe

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Flurgrenzen

Bemaßung

Baumbestand (Straße)

entfallende Nebenanlagen

TEIL B - TEXT

- In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:
- Bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig:
 - Zimmer zur Pflege der Bewohner
 - Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke
 - Einrichtungen und Räume für gesundheitliche Zwecke
 - Räume für die Verwaltung und das Personal.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Senioren und Kirche“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke zulässig:
 - Veranstaltungsräume
 - Räume für seelsorgerische Zwecke
 - Räume für die Verwaltung und das Personal
 - Wohnungen für Personal
 - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 sind altersgerechte Wohnungen und Mehrgenerationenwohnungen sowie Beherbergungseinrichtungen für Besucher der Pflegeheimbewohner zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 1 mit max. 11,00 m über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die OK Erdgeschoss des Bettenhauses (Neubau von 1995).
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 2 mit max. 9,60 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für das zweigeschossige Mehrzweckgebäude, das u. a. die Nutzung für Veranstaltungen vorsieht, und max. 11,00 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für die Mehrzweckgebäude über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnhöhe).
 - Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) nicht zulässig.
 - Grünflächen, Anpflanzgebote/Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**
 - Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Stauden und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Ausstattungselemente und Wege sind zulässig.
 - Als Ausgleich sind 35 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm in der Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Innerhalb der Stellplatzanlage/Stellplätze sind mind. 10 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ erfolgt in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutzfachlichen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1911 „Wohnungsbaugbiet Neustadt“ und erfordert Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben zum Artenschutz im B-Plan 1/91.
 - In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 907 m² die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland durch spontane Begrünung mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.31 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September bis März mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (Mähhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken). Ein Umbruch/eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

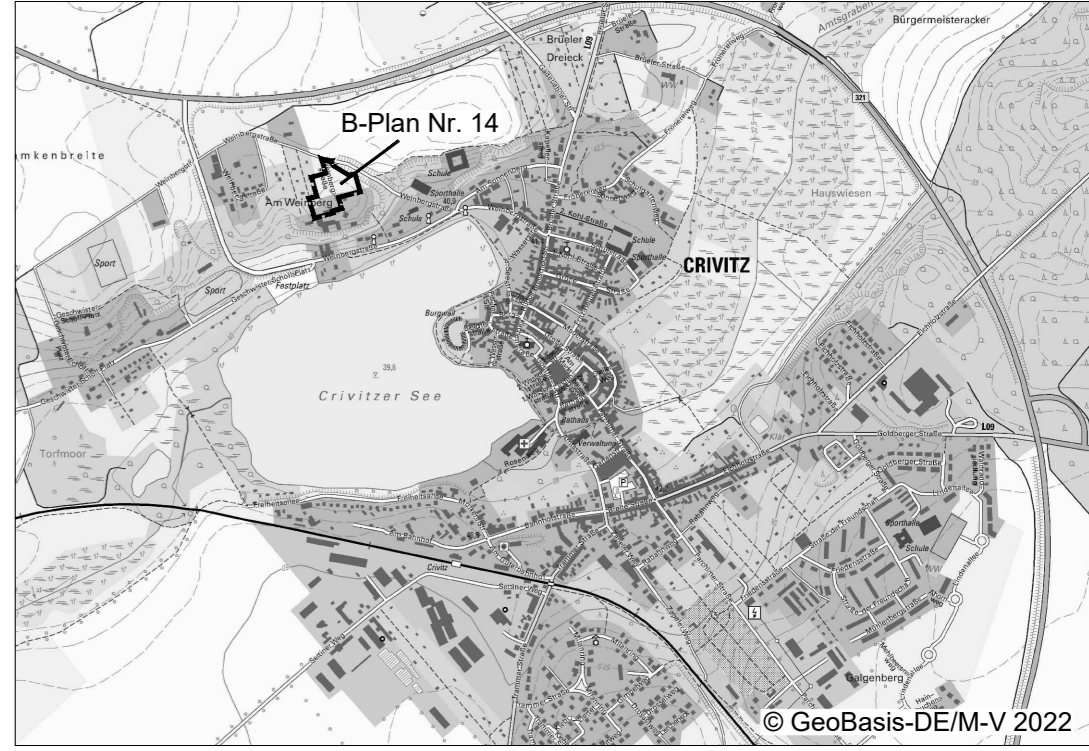
- In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 3.082 m² die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von 10 m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.22 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartnigel, Sanddorn, Kriechweide und Ginster jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-reihig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Da lückige Verbände gefordert sind, hat der Reihenabstand 1,5 m zu betragen und ein Nachpflanzen hat erst bei mehr als 20 % Ausfall je Art zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzaun vorzusehen. Der Saum zur Wohnbebauung hat 3 m, der Saum zum vorgelagerten Krautsaum 2 m zu betragen. Der Krautsaum von 10 m Breite ist alle 20 m mit einem z.B. Eichenspaltpfahl auf Dauer zu sichern. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 sind nur in nichtglänzendem Material in den Farben anthrazit und der Farbpalette zwischen rot bis braun zulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrstraßen, Lagerflächen oder dergleichen sollen auf zukünftig befestigten Flächen konzentriert werden. Werten ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatte, geprüft werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen.
- Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind im angrenzenden Hangbereich außerhalb des Geltungsbereichs auszusetzen (neuer Schutzstreifen am Gehölz außerhalb des B-Plangebietes). Bei Funden ist ein Zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptilensicheren Schutzzaunes in diesem Bereich auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen: UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm, Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nicht überkletterbar sein bzw. unterwandert werden. Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 m bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überklettert werden).



rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Mai 2022
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr.14 "Altenheim Elim" der Stadt Crivitz

Kartengrundlage: Lageplan Vermessungsbüro Urban + Neiske Dipl.-Ing. Jörg Neiske Alexandrinenstr. 29/27, 19055 Schwerin
Gemarkung Crivitz Flur 29 und 31 Telefon: 0385 / 64427-0 Telefax: 0385 / 64427-12 e-mail: info@neiske-vb.de

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegelweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de

Maßstab 1:500