

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

I.2 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gem. 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

I.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflusswert von 0,6 herzustellen. Eine 100%ige Versiegelung in Form von z.B Asphalt oder Beton ist unzulässig. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser zuzuführen.

II Festsetzungen zum Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme 1 Bauzeitenregelung Gebäudeabbruch

Der Gebäudeabbruch kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Kann eine Besiedlung während der Brutzeit durch einen Sachverständigen ausgeschlossen werden, kann der Abbruch auch in der Brutzeit erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 2 Bauzeitenregelung

Gehölzrodungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen und nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum 01. Oktober bis 31. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Kann eine Besiedlung während der Brutzeit durch einen Sachverständigen ausgeschlossen werden, kann die Rodung auch in der Brutzeit erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 3 Vermeidung von Kleintierfällen

Um die Entstehung von Kleintierfällen zu vermeiden, ist das Anlegen von offenen Schächten zu unterlassen oder die Schächte sind entsprechend zu sichern. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem sind keine oder nur Flachborde zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf das notwendige Maß zu reduzieren sowie insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) zu verwenden und nur die notwendigen Verkehrswege zu beleuchten (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu verwenden.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt Streulicht vermeiden
- Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, - möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

Vermeidungsmaßnahme 5 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet werden, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungspläne für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

III Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

III.1 Dachform

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 35-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

IV.1 Bodendenkmäler gem. DSchG M-V

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 für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

V Hinweise

V.1 Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von Kleintierfällen Bei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)) Zur Vermeidung von Kleintierfällen wird hingewiesen auf <http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter> oder auch unter http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div/Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf.

V.2 Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

V.3 Bodenschutz Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten der Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

V.4 Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG

Baumfäll- und pflegearbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März eines jeden Jahres zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2024. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen in der Ausgabe 04/2025 am 17. 04 2025 sowie auf der Homepage der Gemeinde im Internet unter www.landhagen.de erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Der Entwurf des B-Planes sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 unter www.bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne und auf der Internetseite des Amtes Landhagen: www.landhagen.de unter dem Menüpunkt "Bekanntmachungen und Ortsrecht" veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr dienstags: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr mittwochs: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr donnerstags: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Landhagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis ortsüblich auf der Homepage des Amtes Landhagen und im Bau- und Planungsportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Mesekenhagen, den Siegel G.-C. Seidlein Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes 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-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den Unterschrift/Siegel Vermesser

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mesekenhagen, den Siegel G.-C. Seidlein Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.landhagen.de veröffentlicht.

Mesekenhagen, den Siegel G.-C. Seidlein Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
2.7 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.8 GH= 12,0 m maximale Gebäudehöhe über NHN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** Offene Bauweise
3.5 **—** Baugrenze
3.1 **E** nur Einzelhäuser zulässig

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 **■** öffentliche Verkehrsfläche
6.2 **—** Straßenbegrenzungslinie
6.3 **V** private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrserguter Bereich

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

----- Grundstücksgrenze

SATZUNG DER GEMEINDE MESEKENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg - OT Gristow" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie § 86 LBauO MV in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg - OT Gristow" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Mesekenhagen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 16 "Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg - OT Gristow"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Offenlage

(§ 3 Abs.2 / § 4 Abs.2 BauGB)

Fassung vom 02.05.2025, Stand vom 02.05.2025

Maßstab 1:1.000