

Verfahren zur Satzung
der Gemeinde Thesenvitz, Amt Bergen - Land,
Landkreis Rügen
über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“

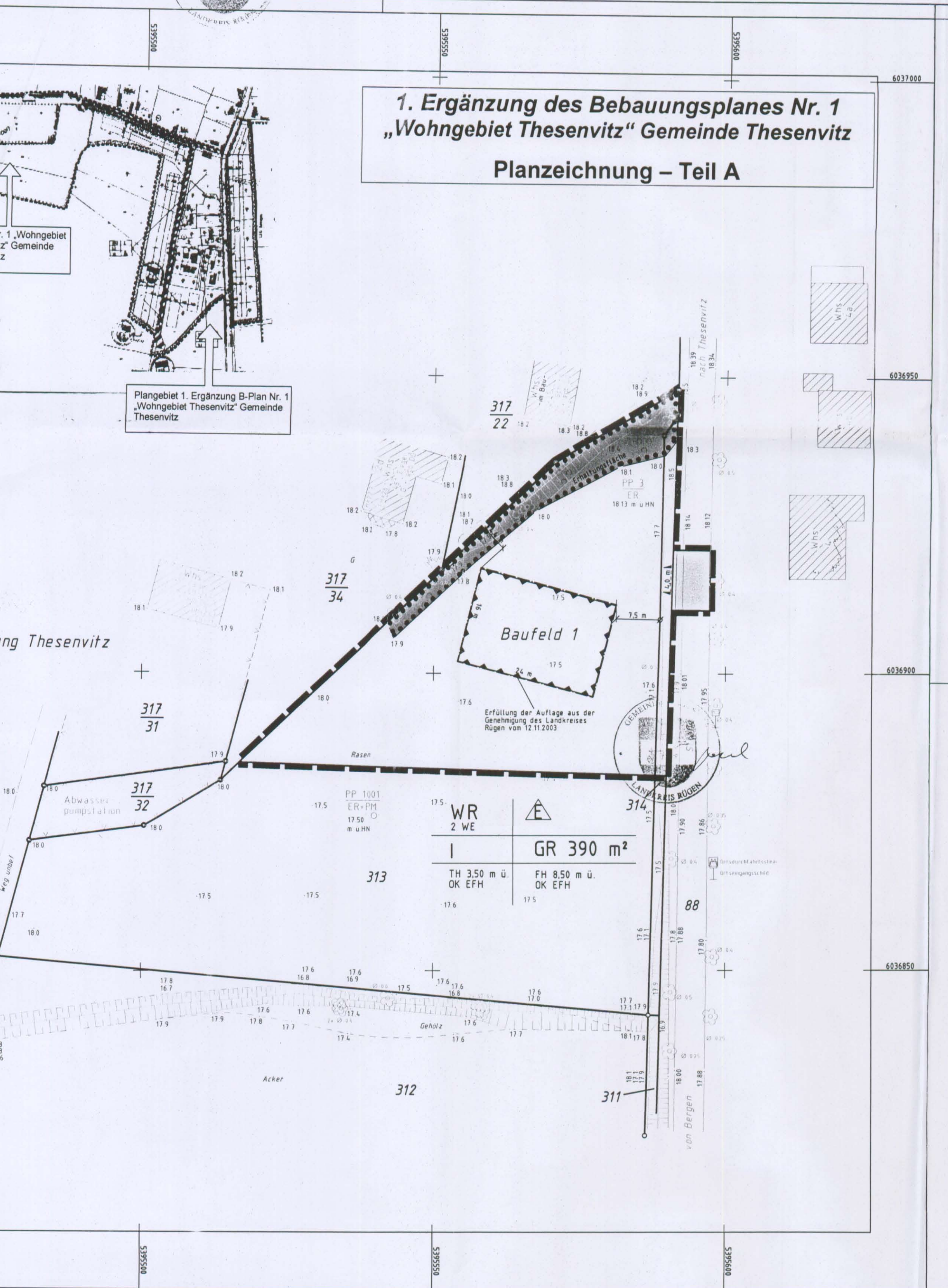
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Thesenvitz vom 20. November 2002.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 25. November 2002 bis zum 12. Dezember 2002 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPBG beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thesenvitz hat gemäß Aufstellungsbeschluss am 19. Februar 2003 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

- Die Gemeindevertretung Thesenvitz hat am 19. Februar 2003 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Anlagen dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 20. März 2003 bis zum 22. April 2003 während folgender Zeiten - montags und donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 3. März 2003 bis zum 21. März 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. Februar 2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.
- Die Gemeindevertretung Thesenvitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7. Mai 2003 geprüft. Das Ergebnis ist am 13. Mai 2003 mitgeteilt worden.
- Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 7. Mai 2003 von der Gemeindevertretung Thesenvitz als Satzung beschlossen.

- Die Genehmigung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 12. November 2003, Az.: (kein Az.) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 12. November 2003, Az.: (kein Az.) erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
- Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 2.11.2005, Az.: (kein Az.) bestätigt.
- Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“, Gemeinde Thesenvitz wird hiermit ausgefertigt.

- Das Ergebnis der Genehmigungsprüfung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ sowie die Stille, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Grundordnung) mit Anlagen Erfüllung des Hinweises aus der Genehmigung des Landkreises Rügen vom 12.11.2003 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 20. März 2003 bis zum 22. April 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“, Gemeinde Thesenvitz ist am 21.08.2003 in Kraft getreten.



Planzeichenerklärung

reines Wohngebiet

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO

I

Anzahl der Vollgeschosse

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 BauNVO

GR 390 m² Grundfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO

OK EFH

Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe

(Angabe über HN)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

TH

Traufhöhe (Angabe über OK EFH)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

FH

Firsthöhe (Angabe über OK EFH)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

2 WE

höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich

Umgrenzung v. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Legende - Vermessung

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Grenzpunkt aufgemessen

Grenzpunkt rechnerisch ermittelt

Grenzpunkt grafisch ermittelt

Flurstücksgrenzverlauf widersprüchlich

Straßenbegrenzungslinie

Deckschichtartengrenze

Zaun

Hecke

Baumreihe

Holmgeländer

Nutzungstengrenze

Böschung

Mauer

Stützmauer

Mauer mit Zaun

Schacht rund / eckig

Schieber Gas / Wasser

Einlauf

Unterflurhydrant

Oberflurhydrant

Laternen

Schallkasten

Pfeiler

Betonmast mit E-Leitung

Holzmast mit Fernmeldeleitung

Stahlrohr- / Stahlgittermast

Steigleitung, Treppe

Fallleitung Dach

Kilometerstein

Verkehrs-/Hinweisschilder

Rohreinlauf/-auslauf

Wegweiser

Fahnenmast

PP 15 Polygenpunkt

50 00 Vermarkungsart

50 00 Höhenfestpunkt

50 0 Geländehöhe

50 0 Höhe geplant

FH Firsthöhe

TH Traufhöhe

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe

DH Dachhöhe

Denkmal

Fernsprecher

Gebüsch einzeln aufgemessen

Laubbaum / Nadelbaum

Stammdurchmesser

Baum (Krone maßstäblich)

Gebüschfläche

Mischwald / Laubwald

Merkstein/-zeichen

Wasserbeobachtungsrohr

Deckschichtarten

BSP Betonfeinstplaster

SD Schotterdecke

BB Bitumen

FP Findlingsplaster

GP Großplaster

KP Kleinplaster

MO Mosaikplaster

SB Straßenbeton

PS Plattenbeton

unbef unbefestigt

Abkürzungen

Wns Wohnhaus

Ga Garagen

Schp Schuppen

Bu Bungalow

St Stall

M massiv

45+ Dachneigung

ab abg. ausgeh. Dachgeschloß

II Anzahl der Geschosse

H / T Hoch- / Tiefbau

G Garten

GR Grundfläche

RGP Rasengitterplatten

Wohn- und Geschäftsgebäude

Wirtschaftsgebäude

- ### Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
reines Wohngebiet
- zulässig sind:
- ausnahmsweise zulässig sind:
Erfüllung der Maßgabe aus der Genehmigung des Landkreises Rügen vom 12.11.2003
- unzulässig sind:
2. Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe - OK EFH (Angabe über HN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
Baufeld 1 17,80 m ü. HN
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder bewachsene/belebte Bodenzonen versickert.
Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 22 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.
4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden für nachfolgende Teilflächen im B-Plangebiet Einstufungen in Lärmpegelbereiche i. V. m. DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt:
- Lärmpegelbereich II für das Baufenster
5. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innhalb der mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsfäche sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- ### Örtliche Bauvorschriften
- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V
- Dächer
a) Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer für das Hauptgebäude zulässig.
b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 25° - 50° zulässig.
c) Als Material für Dacheindeckungen des Hauptgebäudes sind nur Dachziegel und -steine zulässig.
d) Farben für die Dächer:
weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007
oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021
signalschwarz vergleichsweise wie RAL 9004
2. Fassade
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkästen, Giebelfronten usw.) sind zugelassen.
b) Farben für die geputzte Fassade:
perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellgelbweiß vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß vergleichsweise wie RAL 9003
reinweiß vergleichsweise wie RAL 9000
- zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün.
Farben für Klinkerfassaden
reinweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellgelbweiß vergleichsweise wie RAL 1015
ziegelrot vergleichsweise wie RAL 3003
weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
3. Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energie ist im Plangebiet zugelassen.
4. Für sämtliche Stellplatzbereiche und ihre Zufahrten im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Betonrassteine, wassergebundene Decke bei geringer Verdichtung, Mosaik-, Groß- und Kleinplaster, Rasengitterplatten).

Nachrichtliche Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Hinweise zu Bodenfinden
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unversehrtem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Baubeginnabklärung einzuladen.
- Immissionsschutz
Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.
Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1989-11, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1989-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Raumflächen von mindestens 4,5 m² darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Immissionsschallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.

Satzung der Gemeinde Thesenvitz

über die

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“

Präambel

Drucksachen - Nr.: 03/0140 vom 07.05.2003

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Thesenvitz und mit Genehmigung der Unteren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Rügen die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 28. März 2001 (GS Meckl. - Vorp. GL. Nr. 2130-3) erlassen.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Rote Inhalte gelten vorbehaltlich der Übernahme in den Katasternachweis.

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Thesenvitz	Zeichenvorschrift	
Gemarkung	Thesenvitz	Der Bestandsplan wurde aufgrund anticher Unterlagen von eigener örtlicher Aufnahmen vom 04.05.11.2012 hergestellt.	
Flur	1	Maßstab	Format (mm)
Flurstück	313, 314, 88 (alle z.T.)	1 : 500	Bl.Nr. (Anzahl): 1 (1)
Geschäfts-Nr.	AM 2002.008		

Satzung
Stand: 07.05.2003
Druck