

Verfahren zur
Satzung der Gemeinde Thesenvitz, Amt Bergen - Land,
Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 2
„Wohngebiet Thesenvitz Nord“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Thesenvitz vom 03. April 2002.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 22. April 2002 bis zum 7. Mai 2002 erfolgt.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPiG beteiligt worden.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thesenvitz hat am 28. Januar 2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Einige ausgewählte von der Planung berührte Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 03. Dezember 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (frühzeitige Beteiligung).

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Thesenvitz hat die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitig beteiligten Träger öffentlicher Belange auf einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 28. Januar 2004 geprüft. Das Ergebnis ist am 16. Februar 2004 mitgeteilt worden.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Thesenvitz hat am 28. Januar 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 28. April 2004 bis zum 28. Mai 2004 während folgender Zeiten - montags und dienstags 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 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 7. April 2004 bis zum 22. April 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. April 2004 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 Vorprogramm beteiligt.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Thesenvitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29. September 2004 geprüft. Das Ergebnis ist am 14. Oktober 2004 mitgeteilt worden.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 29. September 2004 von der Gemeindevertretung Thesenvitz als Satzung beschlossen.

Thesenvitz, 21.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 12.11.2004, Az.: 6111/02-39-1, erteilt.

Thesenvitz, 13.12.04 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden, durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2004, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 22. September 2004, Az.: 6111/02-39-1, bestätigt.

Thesenvitz, 13.12.04 (Siegel) Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“, Gemeinde Thesenvitz wird hiermit ausgesetzt.

Thesenvitz, 13.12.04 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Das Ergebnis der Genehmigungsprüfung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 06.07.05 bis zum 18.07.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

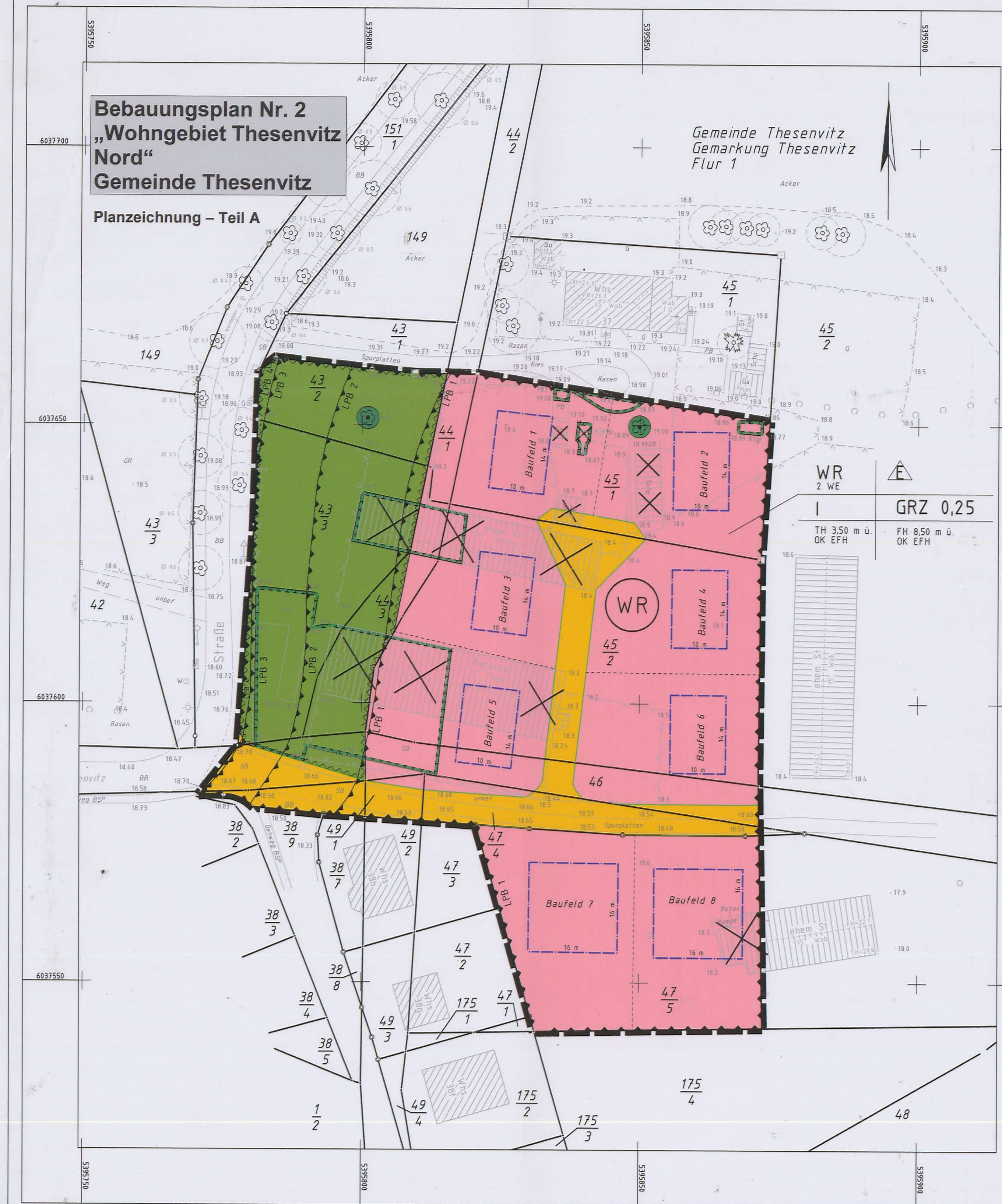
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“, Gemeinde Thesenvitz ist am 18.07.05 in Kraft getreten.

Thesenvitz, 26.07.05 (Siegel) Der Bürgermeister

15. Der katastermäßige Bestand am 1.1.2004 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Bergen, 15.10.2004 (Siegel) Unterschrift



Planzeichenerklärung

- WR** 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
- GRZ 0,25** Grundflächenzahl
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 19 BauNVO
- TH und FH** Traufhöhe u. Firsthöhe (Angabe über OK EFH)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO
- A** 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. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünflächen - Hausgärten**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Erhaltung von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- LBP 1 - 4** Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
LBP 1-4 - Lärmpegelbereiche 1-4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109
- Bauverbotszone - Freihaltezone zur Kreisstraße K7**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter
Gebäude, kunftig fortfallend

- Legende - Vermessung**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Grenzpunkt aufgemessen
 - Grenzpunkt rechnerisch ermittelt
 - Grenzpunkt grafisch ermittelt
- 50.00** Höhenfestpunkt
50.0 Geländehöhe
- PH** Firsthöhe
TH Traufhöhe
EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
DH Höhe Flachdach
- Gebüsch einzeln aufgemessen
Laubbaum / Nadelbaum
Stammkreuzmesser
Baum (Krone maßstäblich)
- Gebüschfläche**
- Deckschichtarten**
- Abkürzungen**
- BSP** Betonsteinpflaster
SD Schotterdecke
SB Straßenbelag
FP Findlingspflaster
GP Graspflaster
KP Klinkerpflaster
SB Straßentrottoir
MB Mosaikpflaster
RB Rasen
unbefestigt unbefestigt
- Wohn- und Geschäftsgebäude**
Wirtschaftsgebäude
- Schacht rund / eckig
Schieber Gas / Wasser
Laterne
Verkehrs-/Hinweisschilder

Textliche Festsetzungen

(Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- reines Wohngebiet WR
- zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)
 - mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - alle Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO außer die o. g. ausnahmsweise für zulässig erklärte Nutzung für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- unzulässig sind:
- 2. Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe - OK EFH (Angabe über HN)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO)
- Baufeld 1 18,60 m ü. HN
Baufeld 2 18,30 m ü. HN
Baufeld 3 19,30 m ü. HN
Baufeld 4 18,90 m ü. HN
Baufeld 5 18,90 m ü. HN
Baufeld 6 18,90 m ü. HN
Baufeld 7 18,90 m ü. HN
Baufeld 8 18,90 m ü. HN
- 3. Umgrenzung von Flächen für 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 Bodenzone versickert.
 - Das Niederschlagswasser der Dachflächen der baulichen Anlagen ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 16 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.
 - Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über parallel zur befestigten Fläche in Mulden einzuleiten. Dabei ist ein Speichervolumen von 16 l/m² befestigter Flächen anzusetzen.
 - Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu entsiegeln.
- 4. Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleiche Art zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschulweite, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 - 14 cm zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 4 LBAuO M-V

- 1. Dächer**
- a) Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
 - b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 27° - 50° zulässig.
 - c) Als Material für Dachdeckungen der Hauptgebäude 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 sind zugelassen.
 - b) Farben für die geputzte Fassade:
- hellweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellgelb vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß vergleichsweise wie RAL 9003
hellweiß vergleichsweise wie RAL 9010
- zulässig sind weitere Farbtöne in hellgelb und hellgrün, vergleichsweise wie RAL 1015
- hellweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellgelb vergleichsweise wie RAL 1015
ziegelrot vergleichsweise wie RAL 3003
rubinrot vergleichsweise wie RAL 3005
weinrot vergleichsweise wie RAL 3007
oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
- Kräftige oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.
Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkanten) sind in der Gestaltung zugelassen.
- 3. Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energie ist im Plangebiet zugelassen.**
- 4. Für sämtliche Stellplatzbereiche und Zufahrten im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Betongrassteine, wassergebundene Decke bei geringer Verdichtung, Mosaik-, Groß- und Kleinpflaster, Rasengitterplatten).**

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- 1. Hinweise zu Bodenfindungen**
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem 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 Bodendenkmalchutz 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 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- 2. Immissionsschutz**
- Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{wa} in dB	Büroräume und ähnliches
I	30	/
II	30	30
III	35	30
IV usw.	40	35

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, Rollläden, 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 Raumtiefen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturfaktor von -2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenschallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.

Satzung der Gemeinde Thesenvitz über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“

Präambel **Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 1953)**
Erfüllung des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 1953)

Drucksachen-Nr.: 04/0008 vom 22. September 2004

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 6. Mai 2004 (BGBl. I, S. 749) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Thesenvitz und mit Genehmigung der Unteren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Rügen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBAuO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN
Gemeinde	Thesenvitz	Zeichenvorschrift	
Gemarkung	Thesenvitz	Der Bestandsplan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 19.03.04/2002 hergestellt	
Flur	1		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format (mm)
Geschäfts-Nr.	AM 2002.001	1 : 500	Bl.Nr. (Anzahl): 1 (1)

B-Plan Nr. 2
„Wohngebiet Thesenvitz Nord“
der Gemeinde Thesenvitz/ Rügen

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.

Reife Inhalte gelten vorbehaltlich der Übernahme in den Katasternachweis.

Katasterinformationen beglaubigt durch Arno Mill, QVVI

Land: 16.08.2004

Satzung