Verfahren zur Satzung der Gemeinde Parchtitz, Amt Bergen - Land, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage Gademow“

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Parchtitz vom 26. April 2001.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 13. November 2001 bis zum 28. November 2001 erfolgt.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

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

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

3 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Parchtitz hat gemäß Aufstellungsbeschluss am 29. November 2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

4 Die Gemeindevertretung Parchtitz hat am 29. November 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnanlage Gademow“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 21. Dezember 2001 bis zum 52. Januar 2002 während folgender Zeiten montags und donnerstags von 7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 7.30 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr und freitags von 7.30 - 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 4. Dezember 2001 bis zum 20. Dezember 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11. Dezember 2001 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.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

7 Die Gemeindevertretung Parchtitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28. März 2002 geprüft. Das Ergebnis ist am 9. April 2002 mitgeteilt worden.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung Parchtitz hat am 28. März 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnanlage Gademow“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen und zur Berührtenbeteiligung bestimmt.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von den Änderungen und Ergänzungen betroffen waren sind mit Schreiben vom 11. April 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

10 Die Gemeindevertretung Parchtitz hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 30. Mai 2002 geprüft. Das Ergebnis ist am 11. Juni 2002 mitgeteilt worden.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

11 Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage Gademow“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung) und textliche Festsetzungen (Teil B der Satzung) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30. Mai 2002 von der Gemeindevertretung Parchtitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Grünordnungsplan dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30. Mai 2002 gebilligt.

Parchtitz, 10. 7. 2002 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wurde gemäß Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) der zuständigen Anzeigebehörde, dem Landkreis Rügen, angezeigt. Die Entscheidung der Anzeigebehörde über die Satzung wurde am 1. August 2002 Az.: 02479-02-32 mit Maßgaben und Hinweisen - erteilt.

Parchtitz, (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Maßgaben wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ....
Az.: ...., bestätigt.

Parchtitz, (Siegel) Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage Gademow“, Gemeinde Parchtitz wird hiermit ausgefertigt.

Parchtitz, (Siegel) Der Bürgermeister

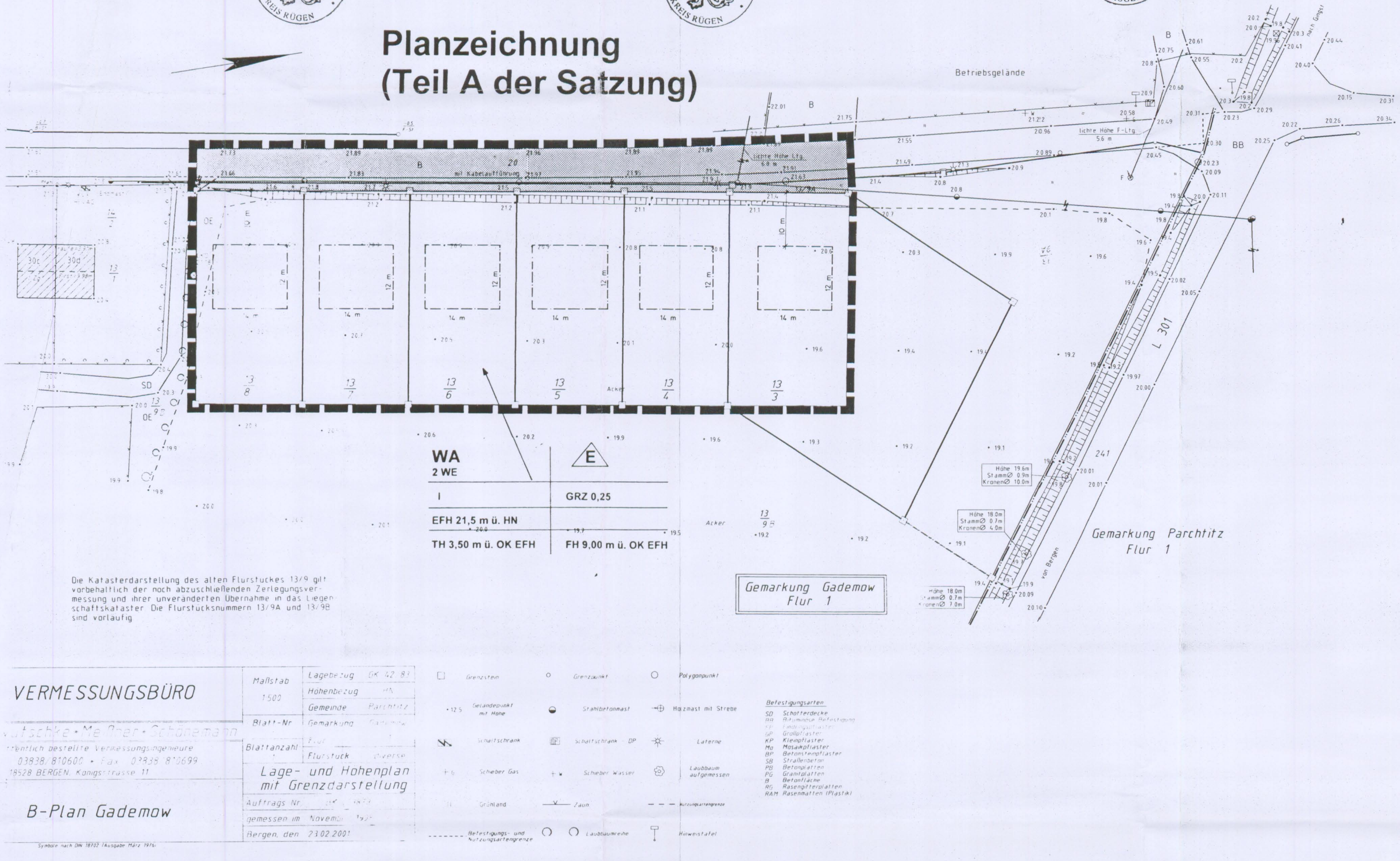
15. Das Ergebnis der Anzeigeprüfung über den Bebauungsplan Nr. 4 sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Grünordnungsplan) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 29.02.-17.9.02 bis zum 17.9.02 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 „Wohnanlage Gademow“, Gemeinde Parchtitz ist am 17.9.2002 in Kraft getreten.

Parchtitz, (Siegel) Der Bürgermeister

16. Der katastermäßige Bestand am 7.03.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 01.7.02 H. Kanth
Ort, Datum Unterschrift

Planzeichnung (Teil A der Satzung)



Planzeichenerklärung

(WA)	**allgemeines Wohngebiet** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
(E)	**nur Einzelhäuser zulässig** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
I	**Anzahl der Vollgeschosse** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO
GRZ 0,25	**Grundflächenzahl** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO
FH	**Firsthöhe** (Angabe über OK EFH) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
TH	**Traufhöhe** (Angabe über OK EFH) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
OK EFH	**Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe** (Angabe über HN) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
(gestrichelte Linie)	**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
(Raster)	**Verkehrsfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(Balkenlinie)	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen
(Teil B der Satzung)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO))

allgemeines Wohngebiet	WA
zulässig sind	- Wohngebäude - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
unzulässig sind	- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke - alle Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

2. **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 50 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

3. **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**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1 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 die Baufenster der Flurstücke 13/5 bis 13/8
- Lärmpegelbereich III für die Baufenster der Flurstücke 13/3 und 13/4

2 Bei den von der Landesstraße L 301 abgewandten Außenbauteilen der Süd-Fassaden der Gebäude gilt abweichend von den unter 1. festgesetzten Lärmpegelbereichen ein um jeweils eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

3 Außenflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern, in denen Fenster eingebaut werden, sind entweder zu der von der L 301 abgewandten Südseite der Gebäude zu orientieren oder in jeder Wohnung sind wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum sowie die Kinderzimmer mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 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 40 – 50° zulässig.
c) Für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur Flachdächer zulässig.
d) Als Material für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und –steine zulässig. Für Garagen und Carports ist nur Pappeindeckung zulässig.
e) 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 geputzt Fassade:

perlweiß	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß	vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß	vergleichsweise wie RAL 9003
reinweiß	vergleichsweise wie RAL 9010

- zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

Farben für Klinkerfassaden

reinweiß	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
ziegelrot	
rubinrot	vergleichsweise wie RAL 3003
weinrot	vergleichsweise wie RAL 3005
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, Dachkästen) sind in der Gestaltung zugelassen.

3. 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 Hinweise

1. **Hinweise zu Bodenfunden**
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 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 Bodendenkmalschutz 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 Bauanlaufberatung einzuladen.

2. **Immissionsschutz**
Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109:19989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$ in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	30
II	30	30
III	35	30

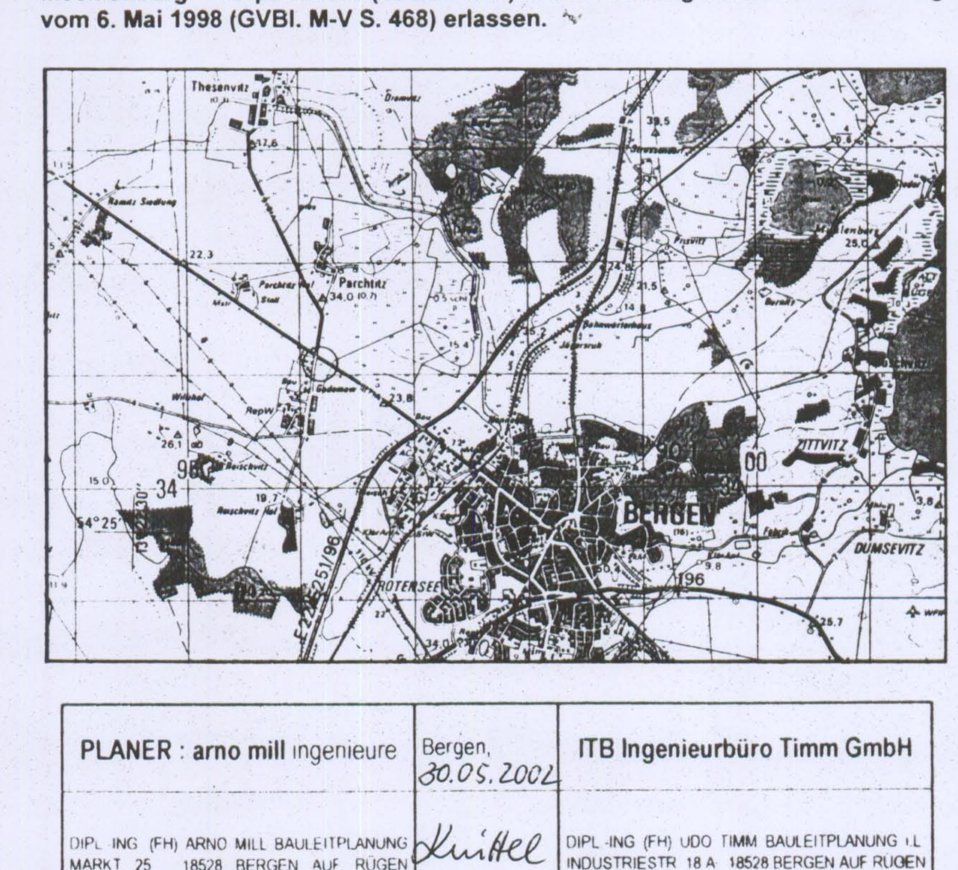
Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm- Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen) 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 Korrekturwert von –2 dB verwendet werden.
Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenschallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.

Satzung der Gemeinde Parchtitz über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage Gademow“

Präambel

Beschluss Nr.: 02 / 0 181 vom 30.05.2002

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Parchtitz und mit Anzeigeprüfung der Unteren Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Rügen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage Gademow“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung) und Textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) 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) erlassen.



PLANER : arno mill ingenieure	Bergen, 30.05.2002	ITB Ingenieurbüro Timm GmbH
DIPL. ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58	geprüft.	DIPL.-ING. (FH) UDO TIMM BAULEITPLANUNG i.L. INDUSTRIESTR. 18 A 18528 BERGEN AUF RÜGEN TEL 0 38 38 - 24 9 36 FAX 0 38 38 - 24 9 37