

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Thießow, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Thießow vom 15. Dezember 1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Thießow vom 20. Dezember 1999 bis zum 10. Januar 2000 erfolgt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LBAuO M-V
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thießow hat gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09. Juli 2001 bis zum 13. August 2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung Thießow hat am 20. Februar 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung Anlagen dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 15. April 2002 bis zum 24. Mai 2002 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 - 18.00 Uhr und freitags von 7.30 - 12.00 Uhr im Amt Mönchgut-Granitz sowie montags bis freitags von 9.00 - 12.00 Uhr sowie zusätzlich dienstags von 13.00 - 18.00 Uhr in der Kurverwaltung Thießow - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vom 15. April 2002 bis zum 24. Mai 2002 vorgebracht werden können, durch den Hinweis in der Zeit vom 27. März 2002 bis zum 27. Mai 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. März 2002 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 Vorpostern beteiligt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung Thießow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. Juli 2002 geprüft. Das Ergebnis ist am 8. Mai 2003 mitgeteilt worden.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung Thießow hat am 17. Juli 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung Anlagen dazu beschlossen und zur Berichtigung bestimmt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die berührten Träger öffentlicher Belange und Bürger, deren Aufgabenbereiche von den Änderungen und Ergänzungen betroffen waren, sind mit Schreiben vom 13. August 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung Thießow hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger am 9. April 2003 geprüft. Das Ergebnis ist am 8. Mai 2003 mitgeteilt worden.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften wurden am 9. April 2003 von der Gemeindevertretung Thießow als Sitzung beschlossen.
Die Begründung mit Grundrissplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9. April 2003 beschlossen.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 wurde gemäß Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) der zuständigen Anzeigebehörde, dem Landkreis Rügen, angezeigt. Die Entscheidung der Anzeigebehörde über die Satzung wurde am 28. Juli 2003 mit Maßgaben und Hinweisen erteilt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Die Maßgaben wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 28. Juli 2003 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 28. Juli 2003 bestätigt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“, Gemeinde Ostseebad Thießow wird hiermit ausgestellt.
Thießow, 11.6.03 Die Bürgermeisterin
- Das Ergebnis der Anzeigepflichtprüfung über den Bebauungsplan Nr. 6 sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften und Begründung mit Grundrissplan) 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 28. Juli 2003 bis zum 28. Juli 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorleistung 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. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“, Gemeinde Ostseebad Thießow ist am 03. April 2003 in Kraft getreten.
Thießow, 04.12.2003 Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand 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 Öffentlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.
Ort, Datum
Th. Band, d. 5.6.03 Unterschrift

(Teil B der Satzung) textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 6 BauNVO)
reines Wohngebiet – WR
- zulässig sind
Wohngebäude
- ausnahmsweise zulässig sind
Ausfahrten werden nicht zugelassen
- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksgrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen hinaus wird nicht zugelassen.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
(1) Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Absandflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Carports und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzungen festgesetzten Flächen nicht zulässig.
(2) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.
- höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 18 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.
Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche versickert durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Straße (d. h. Herstellung aus versickerungsfähigem Material), wobei der durchbrochene Anteil 30 bis 40 % der Gesamtläche betragen muss.
Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten ist so zu führen, dass es teilweise durch luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert (d. h. Herstellung aus versickerungsfähigem Material) und teilweise das überschüssige gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder bewachsener betriebene Bodenzone versickert.
Das Toilettengebäude und die Klärgrube sind abzubauen und das anfallende Material ist fachgerecht zu entsorgen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist nach der Betraumung der Waldentwicklung zu überlassen. Um die Waldentwicklung voranzutreiben ist die Fläche mit Gemeiner Kiefer (Pinus sylvestris) zu bepflanzen. Mindestanzahl 20 Stück.
- Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden für nachfolgende Flächen im B-Plangebiet Einfriedungen in Lampegebirge i. V. m. DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt.
- Lampegebirge für alle Bauteile im Geltungsbereich – II

- Gaubaen müssen zum First einen Abstand von mindestens 1,0 m; zur Traufe mindestens 0,5 m sowie zu den seitlichen Abschlüssen der Dachflächen (Ortgang) mindestens 1,5 m einhalten. Bei Gaubaen die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.
- Farben der Dächer**
Weinrot vergleichsweise wie 3005
Schwarzrot vergleichsweise wie 3007
Oxidrot vergleichsweise wie 3009
Braunrot vergleichsweise wie 3001
Anthraxgrau vergleichsweise wie 7016
Schwarzgrau vergleichsweise wie 7021
Signalgrau vergleichsweise wie 9004
- Von den farblichen Gestaltungsvorschriften Nr. 1.1 und 2.6 ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis Oberkante Erdgeschossfußboden (EPH).
- Für sämtliche Straßen, Stellplätze und Zufahrten im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden (Betongrasstein, Betonfrittersteine, Rasenziegel, Rasengitterplatten).
- Es dürfen keine runden Fensterformate zur Anwendung gelangen.
- Einfriedigungen**
Außerhalb der Bauverbotszone, also innerhalb des baulich nutzbaren Bereiches sind Einfriedigungen zulässig:
- als Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m
- als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m
- als Holzzaun mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.
Bei Einfriedungen mit Hecken kann zur Sicherung Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m verwendet werden.
Innerhalb der Bauverbotszone sind Einfriedigungen zulässig:
- als Hecke bis zu einer Höhe von 2,0 m
- als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m
- als Holzzaun mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.
Bei Einfriedungen mit Hecken kann zur Sicherung Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 2,00 m verwendet werden.

- Hinweise zu Bodenfunden**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB: 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 Bauarbeitern 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 erteilt 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 Baumaßnahme einzuladen.
- Immissionsschutz**
Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109:1998-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen

Nachrichtliche Hinweise

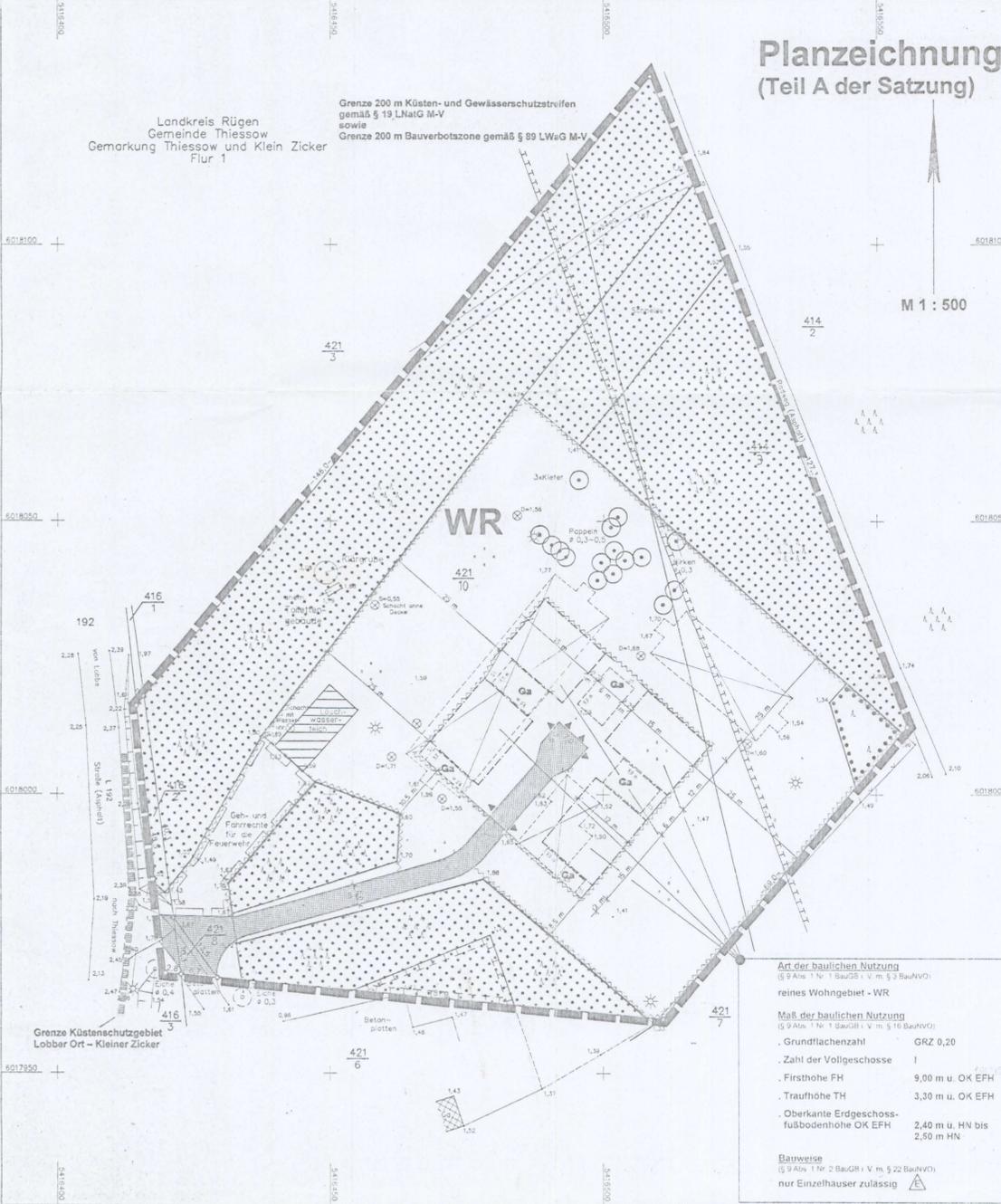
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Lampegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{res} in dB	
	Außenluftsumme in Wohnungen	Bürosumme in öffentlichen Gebäuden
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, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1998-11, 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 4109:1998-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m sind Raumformen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB verwendet werden.
Ein Anpruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenrauschpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.

Planzeichenerklärung

- WR** reines Wohngebiet
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO
- Baugrenze**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- private Verkehrsfläche**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt**
- Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Fläche für den Wald**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 i. Abs. 6 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Waldabstandsfläche**
gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze von Schutzgebieten**
gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze Küstenschutzgebiet Lobber Ort – Klein Zicker
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. Abs. 6 BauGB
- Flächen die der Wasserbindung zu überlassen sind
- Grenze Küstenschutzgebiet Lobber Ort – Klein Zicker
- Grenze Bauverbotszone 200 m gem. § 88 LVAuG M-V
- Fläche für Versorgungsanlage**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Lichtversickerung
- Geh- und Fahrrechte für die Feuerwehr**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Erhaltung von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Gebäude künftig fallend**
(keine Festsetzung – nur nachträgliche Kennzeichnung)



Planzeichnung (Teil A der Satzung)

Zeichenerklärung:

- Birken Ø 0,3 Baum mit Stammdurchmesser
- Wiese/Grünland
- Lampe
- Nadelwald
- Schacht mit Deckenhöhe
- Tor
- Zaun
- Trauf-/Firsthöhe
- Hecke
- Sonnhöhe
- Katastergrenze

VERMESSUNGSBÜRO
Holst und Sommer
Beratende Ingenieure
Trübner Straße 27, 18439 Stralsund
Telefon: 0 38 31/26 42-0 Telefax: 26 42-40

Stralsund, 03.05.2000 Auftragsnr.: 99.6095.01
Brtl. Bearb.: Spreer Dipl.-ing. honsl. Bearb.: Jerosch v. geprüft: Toppenbeck

Lage- und Höhenplan
Bezugshöhe: NN

Flurstücke 414/3, 416/2, 421/8 und 421/9

Maßstab 1 : 500 Plan Nr.: 01 / 01 Rev.: a Datum: 60959L1a.dwg

Grundlagen: amtliche Katasterunterlagen
eigene Unterlagen der Grenzherstellung vom Aug. 99
amtliche Höhenunterlagen

Hinweis(e): Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Verfertigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)
reines Wohngebiet – WR

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ 0,20
- Zahl der Vollgeschosse 1
- Firsthöhe FH 9,00 m u. OK EFH
- Traufhöhe TH 3,30 m u. OK EFH
- Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe OK EFH 2,40 m u. HN bis 2,50 m HN

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

Satzung der Gemeinde Thießow über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“

Präambel
Beschluss –Nr.: 0423 - 53 / 03

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 Ostseebad Thießow und mit Anzeigepflichtprüfung der Unteren Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Rügen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Thießow Nord“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVB: M-V S. 468) i., geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBAuO M-V vom 28. März 2001 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2) beschlossen.

PLANER : arno mill ingenieure
Bergen, 09.04.2003

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: J. V. Kivittel