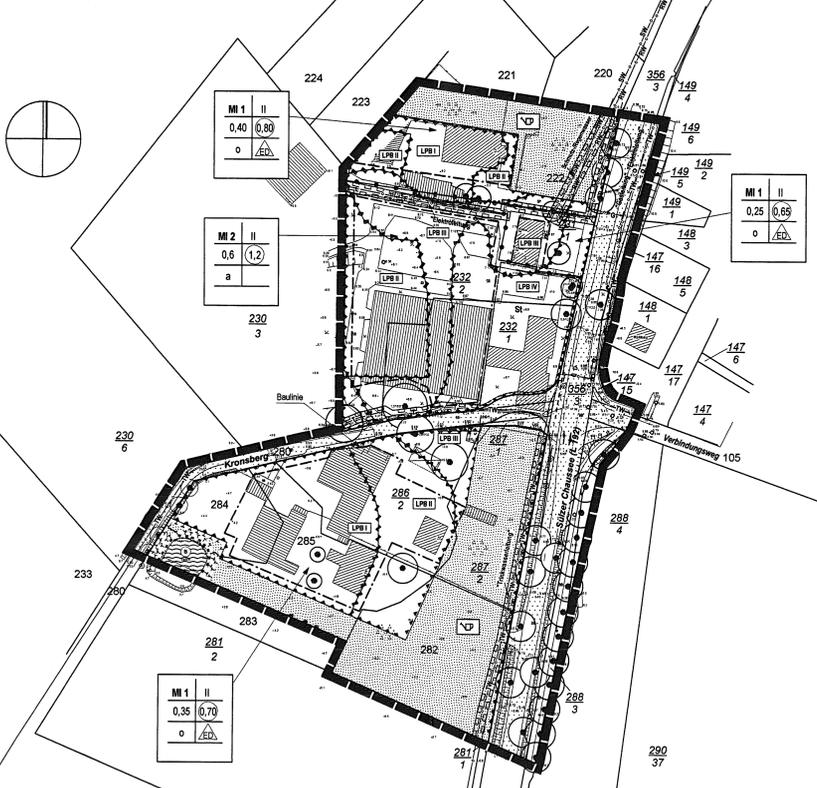


# Satzung der Stadt Tribsees über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Mischgebiet "Zum Kronsberg"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanV 90

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 6 BauNVO)

**MI 1** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,25 Grundflächenzahl
- 0,65 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- - - Baugrenze

**Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- ▨ Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ▨ Grünflächen
- ▨ privater Hausgarten

**Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- ▨ Wasserflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchG M-V
- ▨ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pufferzone
- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze - Stellplätze
- ▨ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- Leitungsrechte gemäß Text - Teil B, Punkt 5

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

- ▨ vorhandene bauliche Anlagen
- ▨ vorhandene Flurstücksgrenze
- 283 Flurstücksnummer
- ▨ vorhandene Böschung
- Höhenpunkt
- vorhandener Baum
- ▨ vorhandene unterirdische Leitung
- TW - Trinkwasser
- G - Gas
- SW - Schmutzwasser
- T - Telekommunikation

## Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 1 sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Vergnügungsgstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 2 sind Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Vergnügungsgstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) In dem festgesetzten Mischgebiet 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 799 m² Verkaufsfäche zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die der Nahversorgung dienen. Zulässig sind Verkaufsfächen für Waren des täglichen Bedarfs mit dem Kernsortiment Lebensmittel. Ergänzend sind discounterähnliche Sortimente zulässig wie: Getränte, Drogerieartikel, Blumen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel.

Als Verkaufsfächen gelten alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf (Käse, Fleisch- und Wursttheke usw.), einschließlich Kassen- und Vorkassenzonen sowie Windfängen. Reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen Waren für den Kunden nicht sichtbar zubereitet und portioniert werden, gelten nicht als Verkaufsfächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 70 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zum Schutz des vorhandenen Kleingewässers ein Pufferstreifen zu belassen. In diesem Bereich ist eine gärtnerische oder sonstige Nutzung des Grundstücks nicht zulässig.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 (Zuordnungs festsetzung):

Auf dem Flurstück 19 der Flur 12 in der Gemarkung Tribsees ist auf einer Fläche von 1.350 m² im nördlichen Anschluss an bereits festgesetzte Neuaufforstungsflächen ein Buchenmischwald mit entsprechendem Waldmantel und Sukzessionsflächen neu zu begründen. Dazu ist Wald mit einer Sukzessionsfläche von 30% anzulegen und auf zu Dauer erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3 Meter breiten Waldmantel. Es sind heimische, standortgerechte sowie Mecklenburg-Vorpommern stammende/gezüchtete Gehölze (lautbuchisches Pflanzenverzeichnis) zu verwenden. Für den Wald sind leichte Heister 1 x verpflanzt folgender Liste zu pflanzen:

- Acer platanoides (Spitzahorn) 21%, Carpinus betulus (Hainbuche) 23%, Fagus sylvatica (Rotbuche) 27%, Prunus avium (Vogelkirsche) 13% und Quercus robur (Stieleiche) 16%. Für den Waldmantel sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 folgender Liste zu pflanzen. Cornus sanguinea (Roter Hartrieel) 6%, Corylus avellana (Haselnuss) 9%, Crataegus monogyna (Weißdorn) 10%, Euonymus europaea (Pfaffenlütchen) 3%, Ilex aquifolium (Stechpalme) 2%, Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche) 6%, Malva sylvestris (Holzpfaff) 6%, Prunus spinosa (Schlehe) 10%, Pyrus pyramidalis (Wildbirne) 7%, Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn) 10%, Rosa canina (Hundsrose) 10%, Rubus fruticosus (Brombeere) 8%, Sambucus nigra (Holunder) 4% und Viburnum opulus (Schneeball) 5%. Die Erstaufforstungsfläche ist mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungsplanung von drei Jahren ist sicherzustellen.

### 5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die als Leitungsrecht „Gasleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der E.ON Hanse AG zur Sicherung einer Erdgasleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von 4 Metern zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen, Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

(2) Die als Leitungsrecht „Elektroleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten des Flurstücks 230/3 zur Sicherung einer Stromleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von 4 Metern zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen, Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

(3) Die als Leitungsrecht „Trinkwasserleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zur Sicherung einer Trinkwasserversorgungsleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von 4 Metern zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen, Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

(4) Die als Leitungsrecht „Schmutz-/Regenwasser“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH zu Sicherung einer Schmutzwasserversorgungsleitung sowie einer Regenwasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt jeweils 2 m beidseits der Leitungen zu gewähren und umfasst die Befugnis zur Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen, Nutzungen, welche die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen können, sind zu vermeiden. Daher sind das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie jegliche Überbauung im Bereich des Leitungsrechtes unzulässig.

### 6. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdrückung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 4 Bäume gleicher Art als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

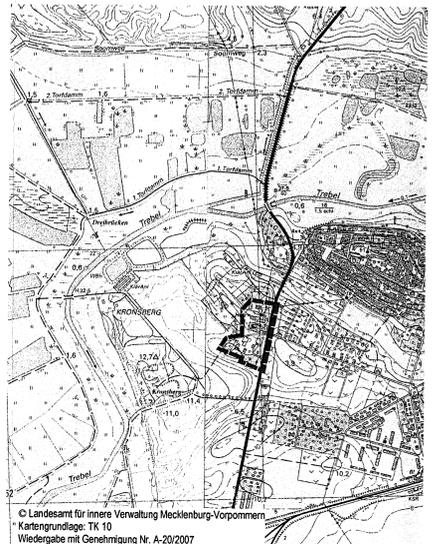
### 7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der Tabelle 6 der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und nachzuweisen.

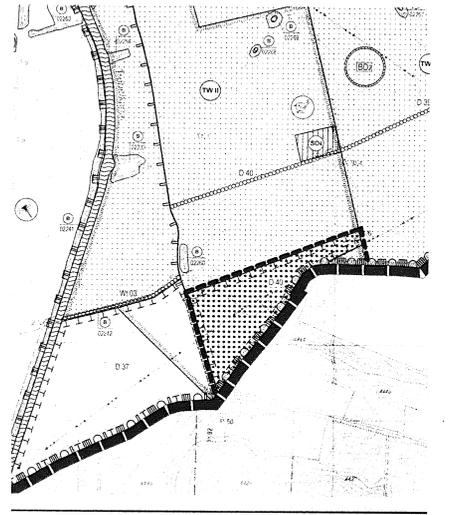
maßgeblicher Außenlärmspegel [dB(A)]	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R <sub>w,ext</sub> [dB(A)]		
	Lärmpegelbereich	Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro Räume
bis 55	I	30	-
55 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

## Übersichtsplan M 1 : 10.000



## Übersichtsplan zur Lage der Ausgleichsfläche Auszug aus dem F-Plan, M 1 : 10.000



5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 07.03.2007 bis zum 11.04.2007 während folgender Zeiten: Di 9.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Do 9.00 bis 12.00 Uhr, 14.00 bis 16.00 Uhr und Fr 9.00 bis 12.00 Uhr im Baumarkt des Amtes Recknitz-Trebbel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 25.02.2007 im Recknitz-Trebbel Kurier Nr. 02/2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tribsees, den 24.05.2007

Schirmelpfering, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 05.05.2007 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die das rechtsverpflichtende Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansstadt Stralsund, den 06.06.2007

FG Kataster- und Vermessung

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.05.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Tribsees, den 24.05.2007

Schirmelpfering, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretung am 23.05.2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.05.2007 gebilligt.

Tribsees, den 24.05.2007

Schirmelpfering, Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Tribsees, den 06.06.2007

Schirmelpfering, Bürgermeister

10. Die Beschlussfassung der Satzung über den 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, sind durch Veröffentlichung am 06.06.2007 im Recknitz-Trebbel-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Vorlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 215 Abs. 2) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf der am 06.06.2007 an Kraft getreten.

Tribsees, den 06.06.2007

Schirmelpfering, Bürgermeister

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bodenkennplaflege:**  
In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

**Altlasten:**  
Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie: - Abtoriger Geruch, - anomale Färbung, - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Reste alter Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden, ist das Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern und das staatl. Amt f. Umwelt u. Natur, Stralsund, zu informieren.

**plan B**  
Stadtplanung  
Bauleitplanung  
Kommunalberatung  
Regionale Entwicklung

Dipl.-Ing. Rolf Hoffmeibach  
Stadtplaner AK-M-V  
Regionalberater SRL

Papierstraße 29 18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22  
Fax 03831-28 05 23  
info@plan-b-stralsund.de

## Hinweise

**Plangrundlage:**  
Als Plangrundlage dient die Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hensch & Bernau, Talliner Straße 1 in 18107 Rostock mit Stand vom 14.03.2006 im Maßstab 1 : 500.

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:  
OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

## Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Tribsees vom 23.05.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Mischgebiet „Zum Kronsberg“, gelegen in der Flur 9, Gemarkung Tribsees, zwischen der Süßer Chaussee (Landesstraße 182) im Osten, der Grenze zu den Flurstücken 281/2 und 283 im Süden, der Grenze zu den Flurstücken 223, 230/3 und 230/6 im Westen sowie den Flurstücken 220 und 221 im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung der Satzung im Recknitz-Trebbel Kurier Nr. 12/2005 erfolgt.  
Tribsees, den 24.05.2007/04  
Schirmelpfering, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12.09.2003 (Landesplanungsgesetz (LPZ)) beteiligt worden.  
Tribsees, den 24.05.2007/04  
Schirmelpfering, Bürgermeister
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.12.2006 in Form eines Erörterungstermins durchgeführt worden.  
Tribsees, den 24.05.2007/04  
Schirmelpfering, Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Tribsees, den 24.05.2007/04  
Schirmelpfering, Bürgermeister

## Satzung der Stadt Tribsees über den Bebauungsplan Nr. 9

für das Mischgebiet „Zum Kronsberg“, gelegen in der Flur 9, Gemarkung Tribsees, zwischen der Süßer Chaussee (Landesstraße 192) im Osten, der Grenze zu den Flurstücken 281/2 und 283 im Süden, der