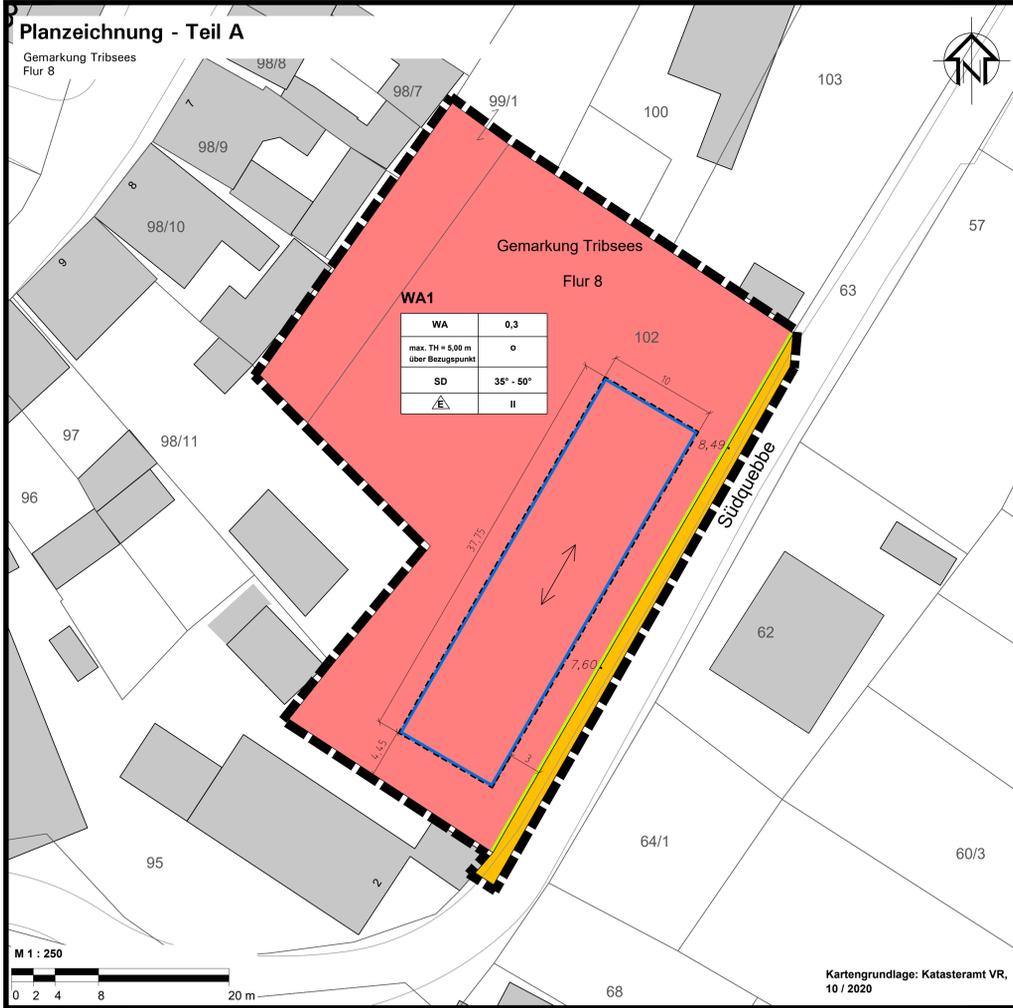


SATZUNG DER STADT TRIBSEES

über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" nach § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan "Südquebbe II"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 (allg. Wohngebiete))

- Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Für die Baufelder wird eine GRZ von 0,3 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen

- Untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (WMS digitales Geländemodell M-V, Höhenbezugssystem DHHN 2016).
- Es wird eine maximale Traufhöhe von 5,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Das Obergeschoss kann als Kniestock oder Drempel ausgeführt werden.
- Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

4. Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Ein Hervortreten über die Baugrenze ist für Dachüberstände und Überdachungen von Haushängen bis 1,25m hinaus zulässig.
- Die als Hauptfirstrichtung festgesetzte Stellung der Gebäude gilt nur für die Hauptgebäude.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:
 - Der Mutterboden ist zu schützen. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, ist er abzuschleppen, zwischenzulagern und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden. Eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen ist zu vermeiden. Eine Zwischenlagerung darf nur in geeigneten Bodendeponien durchgeführt werden.
 - Die Regenwasserversickerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu realisieren.
 - Die Anlage von Schottergärten ist zu unterlassen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Dächer

Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Es wird eine Dachneigung von 35-50° festgesetzt. Dacheindeckungen sind nur in den Farben von ziegelrot bis rotbraun zulässig. Für Dachaufbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten je Dachseite darf 40 % der Trauflänge, die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Firstränge nicht überschreiten. Trapezgauben sind nicht zulässig.

Fassaden

Wandöffnungen im Erdgeschoss und in dem Obergeschoss sind in senkrechten Achsen anzuordnen. Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke zu gestalten. Das Verhältnis Breite zu Höhe darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten. Die Fassaden sind nur mit glattem Putz zu verputzen und farbig zu streichen. Grob strukturierte, glänzende oder gemauerte Putze sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Fassadenverkleidungen aus Naturstein in der Erdgeschosszone und im Sockelbereich. Ziegelsichtmauerwerk ist nur für Nebengebäude zulässig. Holzverschalungen sind am

Hauptbaukörper nur an den Giebelrechten und Dachgauben sowie an Nebengebäuden zulässig. An Nebengebäuden dürfen sie nicht mehr als 50 % der Fassade überdecken.

Einfriedungen und Vorgärten

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden. Für Hecken sind nur Laubgehölze zulässig. Für Baumpflanzungen sind kleinkronige Obstbäume oder einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Solaranlagen

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig. Sie dürfen nicht über die Dachkanten herausragen.

Hinweise

1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) des Landkreises Vorpommern-Rügen, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Stralsund, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund, mit dem Stand Oktober 2020

2. Bau- und Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).



Nat = Bodendenkmal der Altstadt von Tribsees

3. Mediale Erschließung

Das Grundstück Flur 8, Flurstück 102 ist abwasserseitig mit einer DN 200 STZ Leitung sowie einer privaten DN 200 STZ Leitung und trinkwasserseitig mit einer DN 32 PE Leitung vollständig erschlossen. Für die DN 200 STZ Leitung liegen Grunddienstbarkeiten bei der REWA, d. h. diese darf in einem 2 m breiten Schutzstreifen um die Leitung nicht überbaut werden.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Tribsees, ist jeder Anschlussberechtigte vorbehaltlich der Einschränkungen dieser Satzung und nach Maßgabe der AEB verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfallen kann. Darüber hinaus ist jeder Anschlussnehmer gem. § 6 Abs. 2 verpflichtet, das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten. Für einen Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen und die Entsorgung des Abwassers kann die DN 200 STZ Leitung genutzt werden.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
- SD Satteldach
- max. TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
- 35° - 50° Dachneigungswinkel
- ▲ nur Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser zulässig
- 8,49 Bestandshöhe nach DHHN 2016

1.2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise § 22 Abs. 2 un d 4 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Firstrichtung

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

- Ungrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

6. Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- Maßkette / Bemaßung

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | GRZ |
|---------------------------|--------------------------|
| max. Traufhöhe | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
| Hausform | Anzahl der Vollgeschosse |

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Brachfläche; ehemaliger Garten zum Grundstück Vor dem Steinort 7
 im Süden: Bebautes Grundstück Südquebbe 2
 im Osten: Straße Südquebbe
 im Westen: Rückwärtige Bebauung der Südmauerstraße
 Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: 1820 m²

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998; zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVBl. M-V, S. 615, 618)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 383, 392)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 866)
 - Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Stand: 15. Dezember 2008
 - Hauptsatzung der Stadt Tribsees
- Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung Tribsees hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Recknitz-Trebbel (falls nicht möglich, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln) und im Internet unter www.recknitz-trebbel.de/seite/355752/bebauungspläne ortsüblich bekannt gemacht.

Tribsees, den

 Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V mit beteiligt worden.

Tribsees, den

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig eingeleitet.

Tribsees, den

 Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" der Stadt Tribsees und die Begründung wurden durch die Stadtvertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Tecknitz-Trebbel zu den Öffnungszeiten:
 Dienstags: 8:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00
 Donnerstags: 8:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00
 Freitags: 8:00 - 12:00
 bzw. nach Vereinbarung für jedermann ausgelegt und im Internet unter www.recknitz-trebbel.de/seite/355752/bebauungspläne zur Verfügung gestanden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Recknitz-Trebbel am und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Tribsees, den

 Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planung aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig eingeleitet.

Tribsees, den

 Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Tribsees, den

 Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Tribsees, den

 Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den

 Landkreis Vorpommern-Rügen
 FD Kataster und Vermessung

- Der Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung wird hiermit ausfertigt.

Tribsees, den

 Bürgermeister

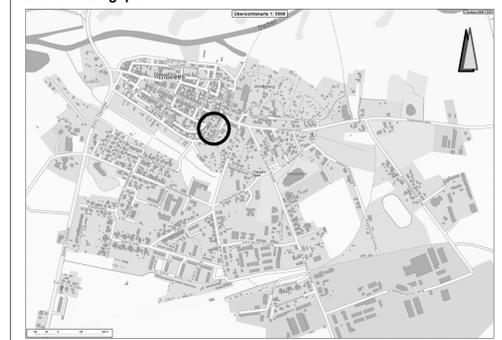
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II", der Plan und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Recknitz-Trebbel und im Internet unter www.recknitz-trebbel.de/seite/355752/bebauungspläne 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 (§ 1214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des 5. Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

Tribsees, den

 Bürgermeister

Übersichtslageplan



Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, GeoPortal MV Stand: 3.09.2020

SATZUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II"

Gemarkung Tribsees, Flur 8
 Flurstücke 102, teilweise 101

Auftraggeber: Stadt Tribsees
 Amt Recknitz-Trebbel
 Karl-Marx-Straße 18
 18465 Tribsees
 Tel. 038229 71120

städtbauliche Planung: lutz braun architekt + stadtplaner
 stadtbau.architekten.nb
 Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
 Tel. 0395 363171-52

Planzeit A: M 1:250 Datum: 10.04.2023