

# GEMEINDE TROLLENHAGEN

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 "Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall"

(B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (§ 13 b BauGB))

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S.3634) und der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der LBauO durch das Gesetz vom 15.Oktober 2015 (GVOB. I M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Bebauungsplan Nr.4 Podewall", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.07.2018 beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB im beschleunigtem Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden soll. Am 18.07.2018 hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist am ..... im "Neveriner Info" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.08.2018 bis einschließlich 01.10.2018 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Außerdem konnte der Entwurf während der Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin unter [www.amtneverin.de](http://www.amtneverin.de), Bekanntmachungen/ Gemeinde Trollenhagen eingesehen werden.

Trollenhagen, den Bürgermeister

- Der Entwurf ist nach der Auslegung überarbeitet worden. Am ..... wurde der überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden. Der überarbeitete Entwurf konnte außerdem während der Auslegungsfrist im Internet unter [www.amtneverin.de](http://www.amtneverin.de), Bekanntmachungen/ Gemeinde Trollenhagen eingesehen werden.

Trollenhagen, den Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am ..... abschließend die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Trollenhagen, den Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Leiter Katsteramt

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Trollenhagen, den Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Neveriner Info" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

*Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.*

Trollenhagen, den Bürgermeister

#### Gemeinde Trollenhagen - Landkreis Meckl. Seenplatte

### Satzung über den B-Plan Nr.15 "Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall"

(Bebauungsplan nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB)

Phase: **überarbeiteter Entwurf** M:1:1000  
 Datum: **September 2019** N:\2015B130\20\dwg\Überarbeitere Entwurf\_1-1000.dwg

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Das Reine Wohngebiet WR dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.
  - 1.2 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO werden die im WR allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden außerdem die nach § 3 Abs.4 den zulässigen Wohngebäuden zuzuordnenden Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
  - 1.3 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird im Plangebiet die Größe der Baugrundstücke wie folgt vorgegeben:
    - Mindestmaß 1.000 m<sup>2</sup>
    - Höchstmaß 1.700 m<sup>2</sup>
  - 1.5 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen die vorhandene OK Deckel des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schachts am Abzweig Igelweg-Hasensteig mit der Höhe 59,65 m ü. DHN 2016 bestimmt.
- 2.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
  - 2.1 Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
  - 2.2 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Carports und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- 3.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
  - 3.1 Die Beseitigung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.September des Jahres bis 01. März des Folgejahres durchzuführen.

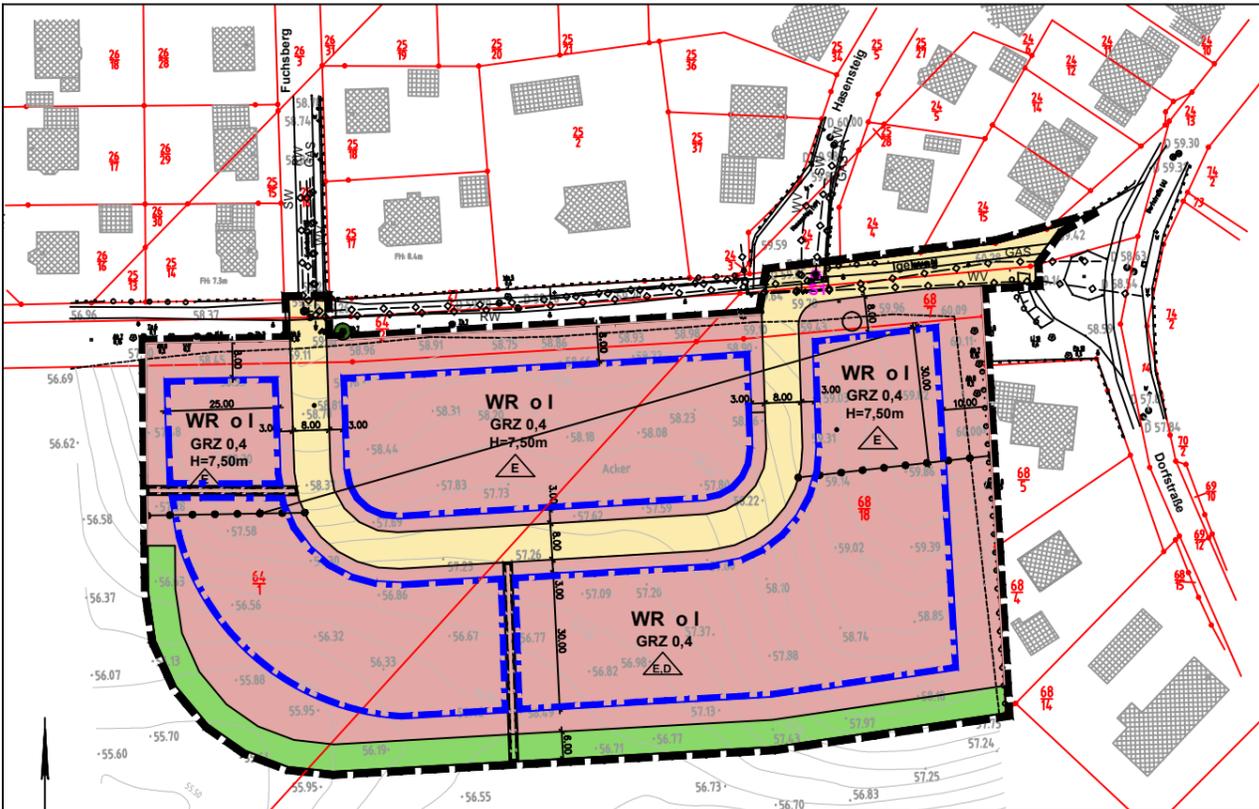
##### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

- 1.0 Fassaden Hauptgebäude**
  - 1.1 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten oder braunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblüdmauerwerk zu errichten; außerdem werden weiße Klinkerfassaden zugelassen.
  - 1.2 Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz eingefärbt oder farbig überstrichen. Die zulässige Farbpalette ist der Bereich heller, erdiger Töne in ihren vielfältigen Grau- und Farbstufungen.
- 2.0 Dächer Hauptgebäude**
  - 2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Krüppel- oder Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel bis 45° auszubilden. Zulässig sind nur harte Dacheindeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfannen) in den Farben rot, braun oder anthrazit.
- 3.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer**
  - die Ausbildung der Fassaden nicht wie in Punkt 1.1 und 1.2 vorgegeben ausführt
  - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben ausbildet

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

##### III. HINWEISE

- (Hinweise zum Denkmalschutz)**
  1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
  2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.
- (Hinweise zum Gehölzschutz):**
  3. Gemäß § 18 NatSchAG MV sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in Höhen von 1,30 m über Erdboden, gesetzlich geschützt.
  4. Die im angrenzenden Weg vorhandenen Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße vor Beschädigung zu schützen.



**Kartengrundlage:**  
 Lage- und Höhenplan vom Jan. 2019; Vermessungsbüro Hoffmann, Nbg. / Höhenbezug: DHN 2016, Lagebezug: ETRS 89 Zone 33

#### PLANZEICHNUNG (Teil A)

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Planfestsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
  - Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
    - WR** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
    - GRZ 0,4** Grundflächenzahl § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
    - I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
    - H= 7,50m** max. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
  - Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
    - offene Bauweise § 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
    - nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
    - Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
    - Baugrenze § 23 Abs.3 BauNVO
  - sonstige Planzeichen**
    - öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
    - private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
    - Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
    - Höhenbezugspunkt OK Deckel Schacht am Abzweig Igelweg - Fuchsberg mit der Höhe 59,27m ü. DHN 2016
    - Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Nbg. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

#### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauG)

- unterirdische Versorgungsanlagen
- GAS- Gasleitung
- W - Trinkwasser
- RW - Regenwasser
- SW - Schmutzwasser
- gesetzlich geschützter Baum

#### Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Bemaßung
- Höhenlinie und -zahl
- Hecke
- Laub- und Nadelbaum mit Bezeichnung lt. Vermessung
- vorh. ergänzter Baum (Wallnuss, nicht gesetzlich geschützt)