SATZUNG DER GEMEINDE JESENDORF
über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA	II o
GRZ 0,4	FH 9,5
I: DN 35°- 45° II: DN max.20°	E SD, WD, KWD

SO 1	I o
GRZ 0,4	FH 8,5
DN 25°- 45°	E
SD, WD, KWD	

SO 1.1	I o
GR 40 m²	FH 4,0

SO 2	II o
GRZ 0,4	FH 8,5
I: DN 35°- 45° II: DN max.20°	E SD, WD, KWD

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10 und 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO 1 – Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Feriensiedlung (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
- SO 1.1 – Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung: Feriensiedlung/Versorgungseinrichtung (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- SO 2 – Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Dauer- und Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

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

- GRZ – Grundflächenzahl
- GR – Grundfläche
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN – zulässige Dachneigung
- SD,WD, KWD – Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- P – Parkfläche
- P – Parkfläche "Parkplatz Tramser See", öffentlich
- Z – Zuwegung Tramser See, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Gas
- Wasser

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Abschirmgrün, privat
- Abstandsgrün, öffentlich
- Abstandsgrün, privat

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB II / LPB III – Lärmpegelbereiche (LPB) II-IV

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 35 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m
- Gewässerschutzstreifen 50 m
- Waldabstandsline 30 m
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- ③ – Nummerierung der Baufelder
- Böschung
- 46,67 – Geländehöhen in m über NHN
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,50 m)

Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz Tramser See" ist nur tagsüber von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu benutzen. Die Nutzung im Nachtzeitraum ist auszuschließen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

Innerhalb der Flurstücke 153/2 (tw.) und 52/6 (tw.), Flur 2, Gemarkung Jesendorf ist eine Feldhecke mit einer Gesamtflächengröße von 2400 m² (ca. 300 m Länge) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist in einer Breite von 7-10m, 4-reihig mit einem Reihenabstand von 1,5m und einem Pflanzabstand von 1m anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7,0 m. Es sind standortheimische Gehölzarten in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, dreitriebig, Bäume (Überhälter) Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Es sind standortgerechte und heimische Gehölze, dabei mindestens fünf verschiedene Straucharten und zwei verschiedene Baumarten, zu verwenden. Die Hecke ist mit geeigneten Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen. Die Maßgaben der Maßnahme 2.21 Anlage von Feldhecke der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V von 2018 sind zu beachten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit werden durch ein Ökokonto der Flächenpool Unrow/Lüdwitz GbR ausgeglichen. Eine Reservierung ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Gemeinde Jesendorf hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).
Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungs-ergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkokotoVO M-V)

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; digitale Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Trams; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Stand 25.03.2020; Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf; eigene Erhebungen

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Jesendorf vom 20.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See", umfassend die Flurstücke28 (teilw.), 29 (teilw.), 30 (teilw.), 34, 35, 36, 37/2, 39/1 (teilw.), 39/2, 40/1 (teilw.), 40/2, 41/1, 41/2 (teilw.), 229/6 und 261/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Trams, begrenzt im Norden durch Wald, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung, im Süden durch die Landesstraße 101 und Kleingärten sowie im Westen durch Wald und Kleingärten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 17 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 4, 10 Abs. 4, 11 und 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.2 In dem Sondergebiet SO 1 „Feriensiedlung", gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, sind Ferienhäuser zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. In dem Sondergebiet SO 1.1 „Feriensiedlung / Versorgungseinrichtung" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO eine Einrichtung zur Versorgung der Feriensiedlung, wie bspw. ein Kiosk zulässig.

1.3 In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 „Dauer- und Ferienwohnen", gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, sind Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sowie Wohngebäude, die dem Dauerwohnen dienen, zulässig. In dem Baugebiet sind Dauer- und Ferienwohnen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zulässig. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Nutzungsarten vertreten sein.
In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Dabei kann es sich um zwei Ferienwohnungen oder jeweils eine Dauer- und eine Ferienwohnung handeln. Auch eine Dauerwohnung in einem Einzelhaus ist zulässig, während jedoch zwei Dauerwohnungen in einem Einzelhaus unzulässig sind.

1.4 Für die Baugebiete wird eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,3 m über dem Bezugspunkt (s. Pkt. 1.6) festgelegt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk.

1.5 In dem festgesetzten Baugebieten SO 1 und SO 2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,5 m und in dem allgemeinen Wohngebiet WA 9,5 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

1.6 Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

1.7 Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 1,0 m ausgeglichen werden, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,2 m zulässig. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA und den (sonstigen) Sondergebieten SO 1 und SO 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA ist je Einzelhaus höchstens eine Dauerwohnung zulässig.
3.2 In dem Sondergebiet SO 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Ferienwohnungen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
4.1 Innerhalb der Baugebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.
4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung Gas sind unterirdische Gasbehälter zulässig. Die festgesetzten Flächen sind einzufrieden. Im Umkreis von 3 m um den Mittelpunkt der jeweiligen Flächen für Versorgungsanlagen sind Elektroinstallationen unzulässig. Im Umkreis von 5 m sind Einlässe (bspw. Kanäle, Schächte, Öffnungen, Regenwassereinläufe) unzulässig.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
6.2 In den Bereichen der festgesetzten Baugebiete, die in dem Bereich zwischen der Wasserkante und des Gewässerschutzstreifens bzw. der Waldkante und der Waldabstandslinie liegen, sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

7. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist in die lokale Vorflut einzuleiten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)
8.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" ist als Rasenflächen zu gestalten bzw. zu erhalten.
8.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.
8.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandgrün" sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und die übrigen Bereiche als Rasenfläche zu gestalten bzw. zu erhalten.
8.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" ist als Rasenfläche mit Gehölzgruppen zu gestalten.
8.5 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
8.6 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

9. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in ebenen Teilflächen des Ackers brütenden Arten Feldlerche und Schafstelze vor dem 20.03. oder ab dem 01.08. Bauarbeiten in der Brutzeit der Arten sind nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung vor Brutzeitbeginn, also im Winterhalbjahr bis zum 1.3. erfolgt ist und die Flächen anschließend bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationslos gehalten werden.
9.2 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen möglichst vermieden werden. Gräben und Gruben sind schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) sind vorher aus den Gräben und Gruben zu entfernen.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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)
10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
10.2 Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig.
10.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
10.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungs-pegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung 10.1 aufgeführt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
11.1 In den Baugebieten sind Dächer als symmetrische Satteldächer, Walm oder Krüppelwalmdächer auszubilden. In dem Sondergebiet SO 1 sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA und dem sonstigen Sondergebiet SO 2 sind für Gebäude in eingeschossiger Bauweise sind Dachneigungen von 35° bis 45° und in zweigeschossiger Bauweise Dachneigungen von bis zu 20° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen der Gebäude. Die Dachneigungen von Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen (Gauben) können abweichen. Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze sowie Holzschindel in naturnahen Farben zulässig.
11.2 Es ist auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. Die Dacheindeckung der Gauben muss in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
11.3 Bei der Gestaltung der Außenwände in den Baugebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses ist unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig.
11.4 In dem Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.
11.5 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
11.6 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.
11.7 In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Draht- und Doppelstabmattenzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig. Die Kronen von Felssteinmauern sind zu bepflanzen.
11.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
11.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
11.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke
(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.01.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 21.04.2021 bis zum 05.05.2021 an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.05.2021 bis zum 11.06.2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 30.04.2020 beteiligt worden.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am 12.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.08.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 13.09.2021 bis zum 15.10.2021 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, vom 13.09.21 bis zum 15.10.21 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin bekannt gemacht worden.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am 07.11.19 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 14.01.2022 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.12.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 20.12.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde gebilligt.

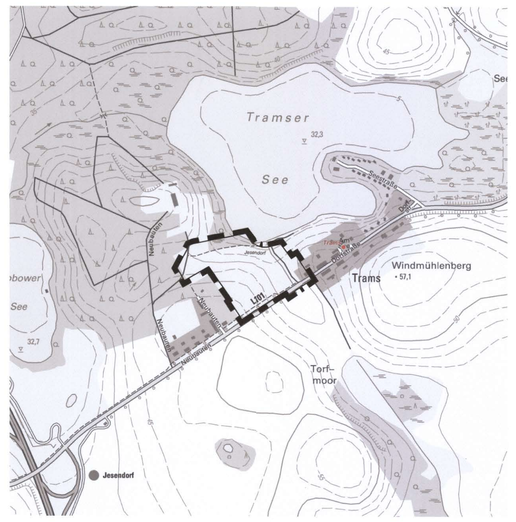
Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.

Jesendorf, den 17.03.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Jesendorf über den Bebauungsplan Nr. 8 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom 31.03.22 bis zum 18.04.22 durch Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Jesendorf, den 25.05.2022 (Siegel) Johnk, Bürgermeister

Übersichtsplan


Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE JESENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 8
„Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See"

umfassend die Flurstücke 28 (teilw.), 29 (teilw.), 30 (teilw.), 34, 35, 36, 37/2, 39/1 (teilw.), 39/2, 40/1 (teilw.), 40/2, 41/1, 42/2 (teilw.), 229/6 und 261/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Trams, begrenzt im Norden durch Wald, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung, im Süden durch die Landesstraße 101 und Kleingärten sowie im Westen durch Wald und Kleingärten

SATZUNGSBESCHLUSS

20.12.2021