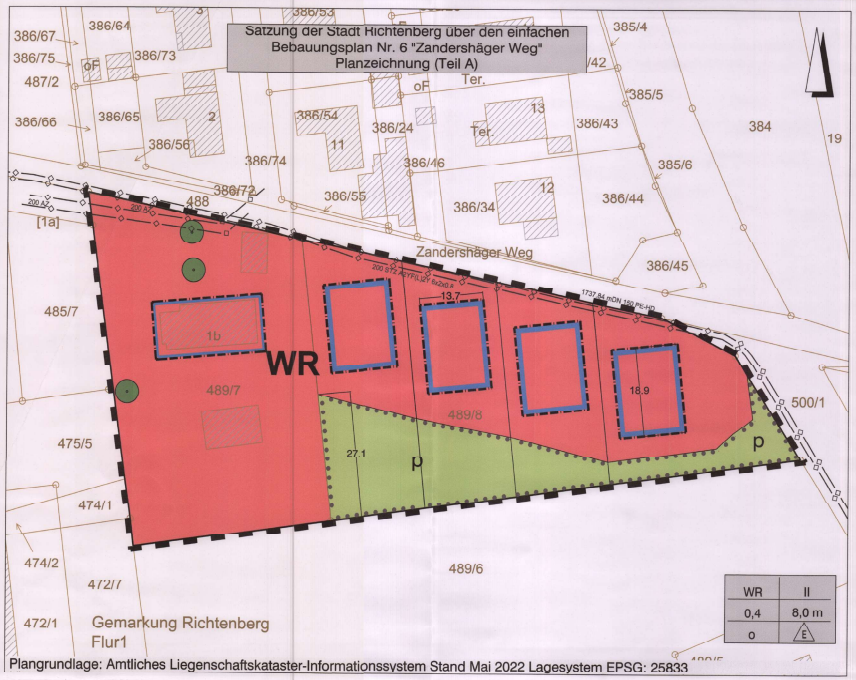

Planzeichen ohne Normcharakter

I. Bestandsunterlagen

- vorhandenes Gebäude
- 433 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandener Weg / Straße
- Unterirdische Versorgungsanlage für Schmutzwasser und Regenwasser

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 bzw. § 11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet

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

1	4
2	5
3	6

1. Bezeichnung des Gebietes
2. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
3. Bauweise
   - o Offene Bauweise
   - g Abweichende Bauweise
4. Maximale Anzahl der Vollgeschosse
5. Festsetzungen zur Höhe
   - FH Firsthöhe - Höhe baulicher Anlagen in m über der fertiggestellten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
6. Bauweise ED/HG

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- E — Einzelhäuser zulässig

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

- p — Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt: Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet WR sind alle gem. § 3 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen:
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

ohne Einschränkungen zulässig.
Die gem. § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet WR ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im WR sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Andere Bauformen und -weisen sind unzulässig.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Im WR sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4. Zulässige Höhe von Wohngebäuden

Im WR sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe oder bei Flach- und Pultdächern eine Traufhöhe von 8,00 m über Bezugspunkt zulässig.

2.5. Bezugspunkt der Höhe

Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

2.6. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird mit maximal 0,5 m als Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Bezugspunkt für die 0,5 m ist die Oberkante der Straßenmitte des Zandershäger Wegs rechtwinklig zum geometrischen Mittelpunkt des Gebäudegrundrisses.

3. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es sind private Grünflächen festgesetzt. Für diese Grünfläche wird eine Pflanzbindung festgesetzt zum Erhalt der vorhandenen Mähwiese. Ausnahmsweise zulässig ist die Pflanzung von Bäumen auf der Grünfläche unter Beibehaltung der Mähwiese.

4. Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

4.1. Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

4.2. Die Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der ausgewiesenen Wohn- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.

5. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m² ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 200 m² ist ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 10-12 bei Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Nicht überbaute Flächen sind nur begrünt zulässig.

Pflanzliste

Baumarten:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Gemeine Birke
Corylus columa	- Baum-Hasel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Salix alba	- Silber-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme

Obstgehölze:

Juglans regia	- Walnuß
Malus in Sorten	- Äpfel
Prunus in Sorten	- Pflaume
Prunus in Sorten	- Sauer- bzw. Süßkirsche

Sträucharten:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix cinerea	- Grau-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Schutzmaßnahmen

S 1 Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.
Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.
Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Rissschäden zu vermeiden.
Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Bauzeiteinschränkung zum Schutz von Brutvögeln

Zum Schutz von Brutvögeln hat die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 31. Januar zu erfolgen. Sollte aus haushaltsrechtlichen Gründen eine frühere Baufeldfreimachung nötig sein, ist die betreffende Fläche vorab durch eine ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Neststandorten (Bodenbrüter) abzusuchen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der UNB mitzuteilen. Bei positiven Befund darf die Baufeldfreimachung nicht vor Ende des Brutzeitraums erfolgen. Bei negativem Befund ist eine frühere Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

V 2 Verbot von Neufriesen & Absicherung von Baugruben zum Schutz nachtaktiver Tiere

Nächtliche Bauarbeiten und nächtliche Beleuchtung sind zum Schutz jagender Fledermäuse unzulässig. Weiterhin sind bei Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich Maßnahmen zu treffen, um ein Abstürzen von Tieren in die Baugrube zu verhindern bzw. um ein Verlassen der Baugrube zu ermöglichen.

Nachrichtliche Übernahme

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.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen der REWA Stralsund GmbH und der Stadt Franzburg. Diese Anlagen wurden nachrichtlich übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.11.20 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg am 05.11.21 erfolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit sich zu den Dienststunden beim Bauamt Amt Franzburg-Richtenberg, Ernst-Thälmann-Straße 71, 18461 Franzburg oder unter 038322 54 -140 über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung informieren und zu diesem Vorhaben bis zum 22.11.2021 Stellungnahmen an o. g. Stelle einzureichen oder zur Niederschrift vortragen konnte.

Stadt Richtenberg, den 05.11.21 — Der Bürgermeister

6. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

Stadt Richtenberg, den 18.11.21 — Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat am 21.01.22 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Richtenberg, den 21.01.22 — Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 18.04.22 bis zum 18.05.22 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	09:00 Uhr - 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Mittwoch	08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstag	07:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 15:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 08.04.22 im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg ortsüblich bekanntgemacht worden. Zudem wurden die Entwurfsunterlagen auch über die Internetpräsenz der Stadt Richtenberg unter https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/richtenberg.html veröffentlicht.

Stadt Richtenberg, den 08.04.2022 — Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 14.07.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 14.07.2023 — Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.07.22 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Richtenberg, den 06.09.22 — Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.07.22 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.07.22 gebilligt.

Stadt Richtenberg, den 06.09.22 — Der Bürgermeister

12. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Richtenberg, den 06.09.2022 — Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.11.22 im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.11.22 in Kraft getreten.

Stadt Richtenberg, den 15.11.22 — Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 13b BauGB in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) , wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Stadt Richtenberg vom 07.07.22 folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 6 für das Gebiet "Zandershäger Weg"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan erlassen:

Stadt Richtenberg, den 29.08.22 — Der Bürgermeister

Stadt Richtenberg
Amt Franzburg-Richtenberg

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 6 "Zandershäger Weg"
Stadt Richtenberg

Satzung

M 1: 500

Übersichtsplan 1 : 5.000 — Quelle: Offene Datenhalter M-V

Planverfasser:
Stand: Juni 2022

IPU Planraum und Umwelt GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenweise 7 a 17489 Greifswald
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Beauftragung:
Herr Andreas Lampe
Bahnhofstraße 16
18461 Richtenberg