



Satzung der Stadt Richtenberg über die 1. Änderung und 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6 "Zandershäger Weg" Planzeichnung (Teil A)

WR	II
0,4	8,0 m
o	△

Planzeichen ohne Normcharakter

I. Bestandsunterlagen

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

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)

- Bezeichnung des Gebietes
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Bauweise

1	4
2	5
3	6

 - o Offene Bauweise
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen zur Höhe

FH	Ersthöhe	Maximale Höhe
----	----------	---------------

 baulicher Anlagen in m über der fertiggestellten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
- Bauweise E - Einzelhaus

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

- Baugrenze
- Einzelhäuser zulässig

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

- 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

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

- Öffentliche Verkehrsfläche

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 maximale 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 Fertigfußbodens (OKFF) festgesetzt. Bezugspunkt für die 0,5 m ist die Oberkante der Straßennote 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 Mahnwiese. Ausnahmsweise zulässig ist die Pflanzung von Bäumen auf der Grünfläche unter Beibehaltung der Mahnwiese.

4. Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

4.1. Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinierhaltung 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. Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Kompensationsflächenbedarf für den geplanten Eingriff beträgt 7,285 Kompensationsflächenäquivalente (KfÄ). Für den Ausgleich wird teilweise das Flurstück 511, Flur 1, Gemarkung Richtenberg für die Anlage einer extensiven Mahnwiese beansprucht. Auf der Fläche erfolgt dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat. Walzen und Schleppen erfolgt ausschließlich außerhalb des Zeitraumes von 1. März bis zum 15. September. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Einsteilrichtung erfolgt durch Einsatz regional- und standorttypischem Saatgut. Die Gesamtflächengröße entspricht 2.000 m². Da es sich bei der Ackerfläche um derzeit gedüngte Flächen handelt, muss eine Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd erfolgen. Im 1.-5. Jahr muss daher noch zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober gemäht werden. Das Mahdgut wird abgefahren.

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. September. Das Mahdgut wird abgefahren.
Die Mahd erfolgt höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre.
Die Mahd muss mit einem Balkenmäher erfolgen. Die Mahdhöhe wird auf maximal 10 cm über Geländeoberkante festgelegt.

6. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 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:	- Feld-Ahorn	Obstgehölze:	- Walnuß
<i>Acer campestre</i>	- Spitz-Ahorn	<i>Juglans regia</i>	- Apfel
<i>Acer platanoides</i>	- Berg-Ahorn	<i>Malus in Sorten</i>	- Pflaume
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Schwarz-Erle	<i>Prunus in Sorten</i>	- Sauer- bzw. Süßkirsche
<i>Alnus glutinosa</i>	- Gemeine Birke		
<i>Betula pendula</i>			
Corylus colurna	- Baum-Hasel		
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche		
<i>Prunus padus</i>	- Trauben-Kirsche		
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche		
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide		
<i>Salix viminalis</i>	- Korb-Weide		
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche		
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere		
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatter-Ulme		

Straucharten:

- Carpinus betulus* - Hainbuche
- Cornus sanguinea* - Blutroter Hartriege
- Corylus avellana* - Gemeine Hasel
- Crataegus monogyna* - Eingrifflicher 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 gehölnahen 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 Schutzzaune 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 Lichtraupprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Risschäden 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 bautechnologischen 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 positivem 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 Nacharbeit & Absicherung von Baugruben zum Schutz nachtaktiver Tiere

Nächtliche Bauarbeiten und nächtliche Beleuchtung sind zum Schutz jugender Fledermäuse unzulässig. Weiterhin sind bei Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich Maßnahmen zu treffen, um ein Abstrützen 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 DSchM-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 und mit einem Leitungsrecht gesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.07.23. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg am 15.08.23 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 Stellungnahmen an o. g. Stelle einzureichen oder zur Niederschrift vorbringen konnte.

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 67 LPiG M-V beteiligt worden.

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 10.07.23 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden auf der Internetseite des Amtes Franzburg-Richtenberg unter <https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/richtenberg.html> und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodatenm.v.de/Bauleitpläne> veröffentlicht. Die ausgelegten Unterlagen konnten dort von jedermann eingesehen werden. Ergänzend haben die Unterlagen in der Zeit vom 15.07.23 bis zum 18.08.23 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
Donnerstag	07:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 15:00 Uhr

Weiteren Termine nach telefonischer Abstimmung mit Herrn Stoll unter der Telefonnummer: 038322-54140 und der E-Mailadresse: stoll@amt-franzburg-richtenberg.de waren möglich.

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 15.08.23 im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg ortsüblich bekanntgemacht worden. Zudem wurden die Beteiligungen auch über die Internetpräsenz der Stadt Richtenberg unter <https://www.amt-franzburg-richtenberg.de/richtenberg.html> veröffentlicht.

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 20.08.24 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 21.06.2024 Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen

6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.05.2024 gebilligt.

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

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

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

9. 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 21.06.2024 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 Kommunerverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 21.06.2024 in Kraft getreten.

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Stadt Richtenberg vom 27.05.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung Bebauungsplans Nr. 6 für das Gebiet "Zandershäger Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan erlassen:

Stadt Richtenberg, den 21.06.2024 Der Bürgermeister

Stadt Richtenberg
Amt Franzburg-Richtenberg

Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 6 "Zandershäger Weg" Stadt Richtenberg

Maßstab 1: 500

Gemarkung Richtenberg Flur 1 Offene Regionalkarte M-V; ©GeoBasis-DE/M-V 2022 1:4.000

Planverfasser: IPO Freiraum und Umwelt GmbH
Stand: Mai 2024

Beauftragung: Herr Andreas Lampe
Bahnhofstraße 16
18461 Richtenberg