

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planzeichen gemäß PlanZV	Planzeichenerklärung & bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung	WR – Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zulässig sind: - Wohngebäude - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben ausnahmsweise können zugelassen werden: - nicht störende Handwerksbetriebe - sonstige den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind: - Läden und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Maß der baulichen Nutzung	GRZ = ... maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass die Grundflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässiger Flächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks. Innerhalb des WR 2 können der Grundstücksfläche Flächenanteile der im WR 3 festgesetzten Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen hinzurechnet werden. Zahl der Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Ein weiteres Vollgeschoss ist zulässig, sofern dieses als Terrassengeschoss ausgeführt wird und maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfasst. OKFF = ... müNH absolute Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Bezeichnung der Höhen: NHN). Eine Über-/Unterschreitung der OKFF um max. +/- 0,2 m ist zulässig. TH = ... müOKFF Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens (OKFF) H = ... müOKFF Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens (OKFF) H = ... müG Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Geländeoberfläche (G)
3. Bauweise	o offene Bauweise Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. E zulässig sind nur Einzelhäuser Hauptfrischrichtung
4. Überbaubare Grundstücksfläche	Baugrenze gemäß § 23 BauNVO Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO: Die Baugrenzen dürfen mit vor der Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstüren und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden. Nicht überdachte Terrassen als Bestandteile der Hauptanlagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Baugrenzen dürfen mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden. Entlang straßenseitiger Baugrenzen ist durch unterirdische Bauteile ein Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen sind in einer Bebaungstiefe von 10 m senkrecht zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO Fläche für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze und Garagen Innerhalb WR 1 und WR 2 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur als Bestandteil der Hauptanlage (mit der Hauptanlage verbunden) und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb einer Bebaungstiefe von 2 bis 10 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen zulässig.
5. Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke	Größe ... m² Es sind nur Baugrundstücke mit einer Größe im WR1 von 600 bis 900 m² und im WR2 von 250 bis 1.000 m² zulässig.
6. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenteilgebäude.
7. Verkehrsflächen	o Straßenbegrenzungslinie o öffentliche Straßenverkehrsflächen o öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: o Verkehrsberuhigter Bereich, o Rad-/Fußweg Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Grünflächen	o öffentliche Grünfläche hier: o - Pflanzstreifen o private Grünfläche, hier: o - Spiel-/Festplatz für Bewohner des Gebietes
9. Fläche für die Abfallentsorgung	o Fläche für die Abfallentsorgung, hier: o - Abfall (Bereitstellungsplatz für die Abfuhr der Abfallbehälter)
10. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern o Baum, anzupflanzen
11. Flächen für besondere Anlagen und 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, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 LPB I entspricht bis 55 dB(A) LPB II entspricht 56 bis 60 dB(A) Innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis II müssen die Außenbauteile der Gebäude den Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen. Entlang der straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes Bäckertiff 1 ist eine Schallschutzwand mit mindestens 15 m Länge und mit einer Höhe von 1,8 m über der durchschnittlichen Geländeoberfläche, mit einem Abstand von mindestens 1 m zur Plangebietsgrenze und mit einem Schalldämm-Maß von R ≥ 15 dB zu errichten. Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen Stellplätze und Garagen sind an nicht umbauten Stellplätzen auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbarer Seite Schallschutzvorrichtungen mit einem Schalldämmwert von R ≥ 30 dB zu errichten.
12. sonstige Planzeichen	o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o Baum, künftig fallend

örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- Oberflächen von Dächern**
 Für alle Dächer ist die Verwendung leuchtender oder stark reflektierender Oberflächen und Farben nicht zulässig. Die Dachoberflächen von Dächern mit einer Dachneigung größer 10 Grad sind nur in den Farben rot und grau zulässig.
 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad sind mindestens zu 50 v. H. der jeweiligen Dachfläche als begrünte Dächer auszubilden.
- Gauben**
 Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (gemessen jeweils in die Lotrechte projiziert) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Gesamtbreite der Gauben darf 1/3 der Breite der darunterliegenden Außenwand nicht überschreiten.
- Oberflächen von Fassaden & Fenstern**
 Für alle Oberflächen von Fassaden und Fensterrahmen dürfen die nachfolgend genannten Farbtöne unabhängig des Hellwertwertes vergleichbar mit folgenden RAL-Farbummern nicht zur Anwendung kommen. Alle Farbabstufungen und Verwendungen für Farbmischungen dieser Farbtöne sind nicht gestattet.

Farbbezeichnung	RAL-Nr.	Farbbezeichnung	RAL-Nr.	Farbbezeichnung	RAL-Nr.
Signalgelb	1003	Leuchtgelb	1026	Signalorange	2010
Goldgelb	1004	Meloenengelb	1028	Feuerrot	3000
Chromgelb	1007	Dahlengelb	1033	Signalrot	3001
Zitronengelb	1012	Gelborange	2000	Kaminrot	3002
Schweffelgelb	1016	Blutorange	2002	Rubinetrot	3003
Saffrangelb	1017	Leuchtorange	2005	Erdebeertrot	3018
Zinkgelb	1018	Leuchtrotorange	2007	Leuchtrot	3024
Kadmiumgelb	1021	Heliotrotorange	2008	Leuchthellrot	3026
Verkehrsgelb	1023	Verkehrorange	2009	Hebberot	3027

ausgewählt aus der Farbübersichtskarte nach RAL des Fachkreises COLOR UNION
 Die Fassaden von Wohngebäuden sind mindestens zu 10 v. H. und von Nebengebäuden mindestens zu 30 v. H. der Fassadenfläche mit Pflanztaschen oder Rankhilfen zu versehen und zu begrünen.

- Beleuchtung des Grundstücks**
 Für die Beleuchtung des Grundstücks sind nur vollaufgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin zu verwenden.

- Stellplätze**
 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die nicht einem dauerhaften Verkehr standhalten müssen, sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.
- Einfriedigungen & Lärmschutzvorrichtungen**
 Es sind nur offene Einfriedigungen wie heimische Hecken oder Rankgehölze mit einer maximalen Höhe bis 1,6 m auch in Kombination mit transparenten Zäunen (Maschendrahtzäune, filigranes, vertikales Stab- & Gitterwerk), in gleicher Höhe zulässig. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage mit einer maximalen Höhe bis 0,5m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen von Stellplatzanlagen, Müllsammelplätzen und Schallschutzanlagen.
 Lärmschutzwände sind auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbarer Seite vollständig mit Pflanztaschen oder Rankhilfen zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Die Lärmschutzwand nördlich des Wohngebäudes Bäckertiff 1 ist beidseitig dauerhaft zu begrünen.
- Müll- und Abfallbehälter**
 Müll- und Abfallbehälter sind auf dem eigenen Grundstück so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Andernfalls sind diese mit einem Sichtschutz (Einhausung) zu versehen und zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Gemeindliche Satzungen**
 Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
 Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung)
 Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Lancken-Granitz – Baumschutzsatzung
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 Artenschutzrechtliche Baustellenregelung Brutvögel und Fledermäuse Gehölzfällungen, die Entfernung der krautigen Vegetation und das Abschneiden des Oberbodens sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar möglich. Sollte von der Baustellenregelung aus zwingenden Gründen abgewichen werden müssen, ist das Biosphärenreservatamt Südost-Rügen zwecks weiterer Abstimmungen und erforderlicher Genehmigungen zu kontaktieren.
Verwendung von Vogelschutzgittern
 Sollten für die Gebäude große Glasflächen, Durchsichten oder Überdeckverglasungen vorgesehen werden, so ist zur Vermeidung von Vogelschlag die Verwendung von Vogelschutzgittern oder die Verwendung von reflexionsarmen, matten, gefärbten, bedruckten oder strukturierten Glas erforderlich, welches das Vogelschlagrisiko auf ein Minimum reduziert.
- Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserbereitstellung**
 Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden.
 Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 40 m³ für mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Das Feuerwehrgestehaus mit Löschwasserreich ist in der Bäckertiff, in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet belegen.
- Hinweise zu Bodenfinden**
 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 Baufragenden 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.

Pflanzvorschriften

Pflanzliste 1 – Bäume	Pflanzliste 2 – Sträucher	Pflanzliste 3 – Sträucher mit ausgeprägtem Blühspektrum
Bergahorn Acer pseudoplatanus Feldahorn Acer campestris Spitzahorn Acer platanoides Hain-Buche Carpinus betulus Rot-Buche Fagus sylvatica Sand-Birke Betula pendula Vogel-Kirsche Prunus avium Stiel-Eiche Quercus robur Ulm Ulmus spec. (resistente Formen) Vogelbeere Sorbus aucuparia Winter-Linde Tilia cordata	Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus Hain-Buche Carpinus betulus Haselnuss Corylus avellana Hundrose Rosa canina Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Roter Hartleim Cornus sanguinea Sanddorn Hippophae rhamnoides Schlehe Prunus spinosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra Waldgelbblat Lonicera peryclymenum Zweigfelliger Weißdorn Crataegus laevigata	Besengraber Sarcothamnus scoparius Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Gemeine Schneebere Symphoricarpos albus Gemeiner Flieder, Wildflieder Syringia vulgaris Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus Pflaumbusch Philadelphus coronarius Schlehe Prunus spinosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra Zweigfelliger Weißdorn Crataegus laevigata

Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Kirchberg“



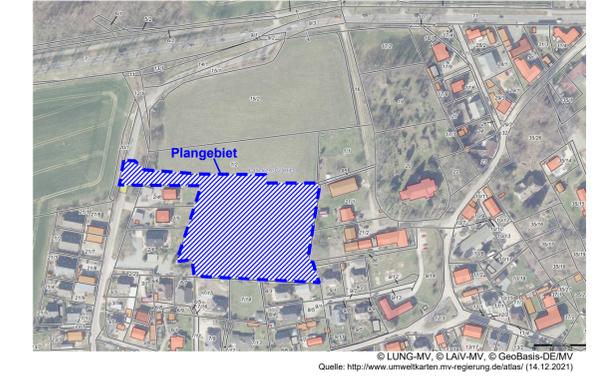
Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung

Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung	Deckschichten
Flurstücksbezeichnung	Schacht anckig
Gemarkungsgrenze	Schacht rund
Flurstücksgrenze	Schnee- / Wasser- / Gas
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (vermarktet)	Straßenlauf
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (unvermarktet)	Unterflurkühnlauf
Geodätisches Eckpunkt	Schwellen
Geodätischer Festpunkt	Hinweis-Verkehrsschilder
IP	Stahlnormast
IP	Stahlgittermast
IP	Laternen
IP	Bertramast m. E-Leitung
IP	Holzmast mit Formdeckschicht
IP	Mauer mit Zaun
IP	Hecke
IP	Besetzung
IP	Nadelbaum
IP	Gebüschfläche
IP	Baumreihe
IP	Gebüsch einzeln aufgen
IP	Mischwald
IP	Fahnenmast
IP	Herzzeichenstein
IP	Steigung/Trepp/Fahrspur/Dach
IP	Abkürzungen
IP	Wohnhaus
IP	Garage
IP	Schuppen
IP	Stallfläche
IP	High-/Flatford
IP	Grünfläche
IP	Garten
IP	Zierbäume
IP	Dachung
IP	ausgehender Dachgeschoß
IP	Anzahl der Vollgeschosse
IP	Kellergeschoss

Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Kirchberg“

Präambel
Beschluss -Nr.:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Lancken-Granitz die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Kirchberg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) erlassen.



Bearbeitungsstand		Vorentwurf Januar 2024		frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB	
Land	M-V	Bezugssystem Lage	ETRS 89		
Kreis	Vorpommern-Rügen	Bezugssystem Höhe	DHHN 2016		
Gemeinde	Lancken-Granitz	Entwurfsvermessung	ÖbVI Arno Müll, Juni & November 2023		
Gemarkung	Lancken-Granitz	Legenschaftskarte	Amtliche Legenschaftskarte des Landesamtes Vorpommern-Rügen vom 25. Februar 2019		
Flur	2	Maßstab	1:500		
Flurstücke	2/7 sowie teilweise 1/2 und 2/3	Arbeitsstand	30. Januar 2024		