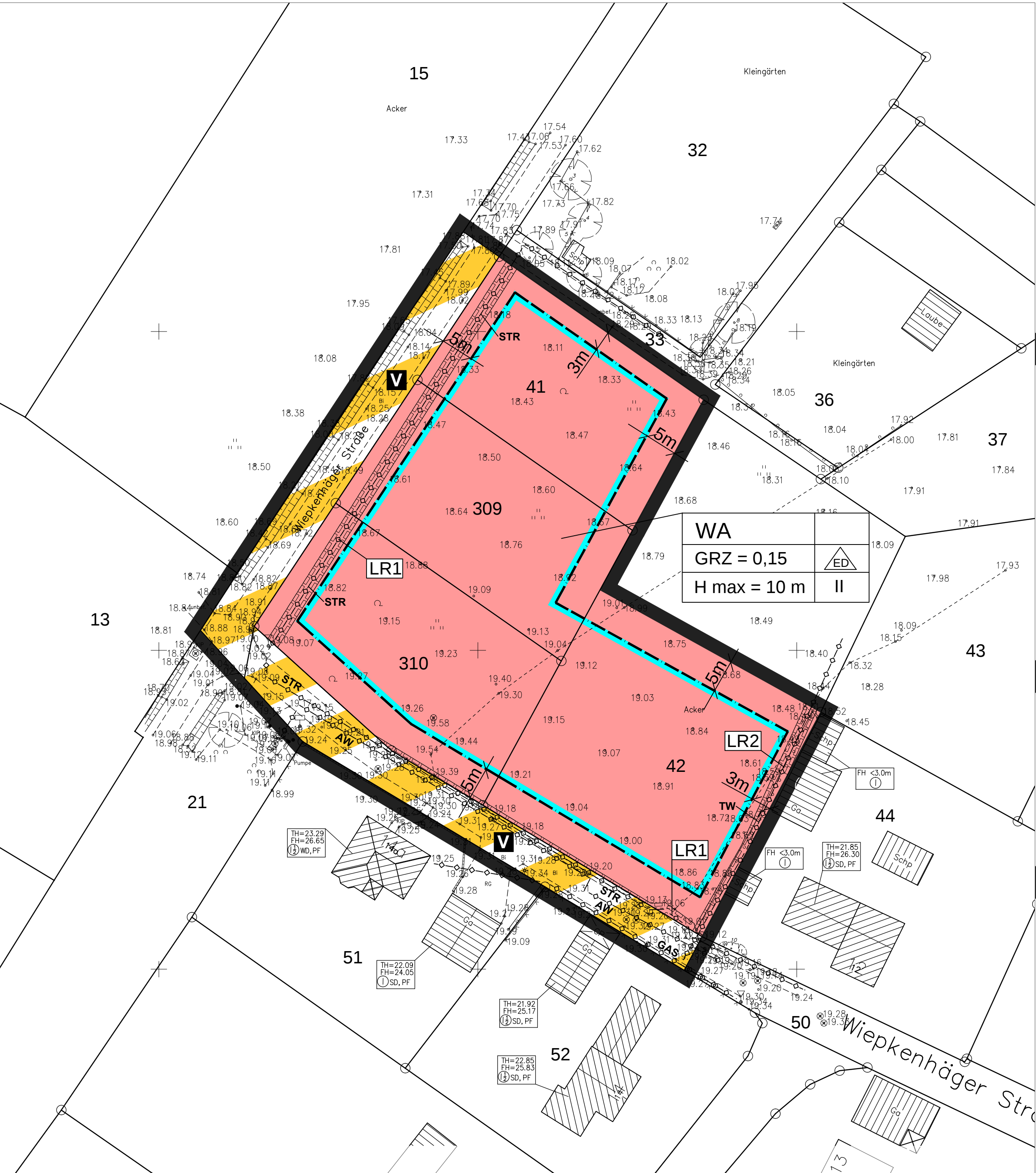
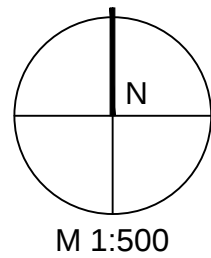


GEMEINDE TRINWILLERSHAGEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 "Wohnbebauung Wiepkenhäger Straße"



Gemeinde Trinwillershagen
Gemargung Trinwillershagen,
Flur 11,
Flurstücke: 21 teilweise (tw), 41, 42 tw,
50 tw, 309 und 310



PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Wiepkenhäger Straße" der Gemeinde Trinwillershagen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüros Stefan Reiche am 05.12.2013 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 04.12.2013 des Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung zu Grunde.

HINWEISE

Bodendenkmale
Sollten während 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 für Bodendenkmalpflege 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe des Allgemeinen Wohngebietes bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden Straße "Wiepkenhäger Straße" am zugewandten Fahrbahnrand auf Höhe der Mitte der der Straße zugewandten Fassade des jeweiligen Gebäudes. (§ 18 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Hinblick auf die Anforderungen des besonderen Artenschutzes diverser Vogelarten nach § 44 BNatSchG, ist zur Minimierung der Beeinträchtigung für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze, der Zeitraum für die Baufeldberäumung sowie der Entfernung der Vegetation auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (30. September bis 01. März) zu beschränken. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 sowie § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die eingriffsrelevanten Flächen von insgesamt 3.803 m² FAQ erfolgt durch Umsetzung einer gemeindeeigenen Kompensationsmaßnahme entsprechend der naturschutzfachlichen Bewertung "Potenzielle Kompensationsflächen der Gemeinde Trinwillershagen" (SLF Hellweg & Höpfner, Nov. 2014). Hieraus ist vorzugsweise die Maßnahme Nr. 3 "Nutzungsaufgabe und Naturwaldentwicklung" (Gem. Langenhanshagen, Flur 11, Flurstück 207) umzusetzen.

Maßnahmen für den Naturschutz (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. §§135a,b,c BauGB)
Die Gemeinde legt die im Voraus geleistete, erforderliche, naturschutzfachliche Ausgleichszahlung für die externe Ausgleichsmaßnahme als öffentliche Last auf die Grundstücke des Geltungsbereiches des BP Nr. 5 (§ 135a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Kosten sind entsprechend § 135b BauGB auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Der Verteilungsmaßstab orientiert sich an der überbaubaren Grundstücksfläche (§135b Satz 2 Nr.1 BauGB).

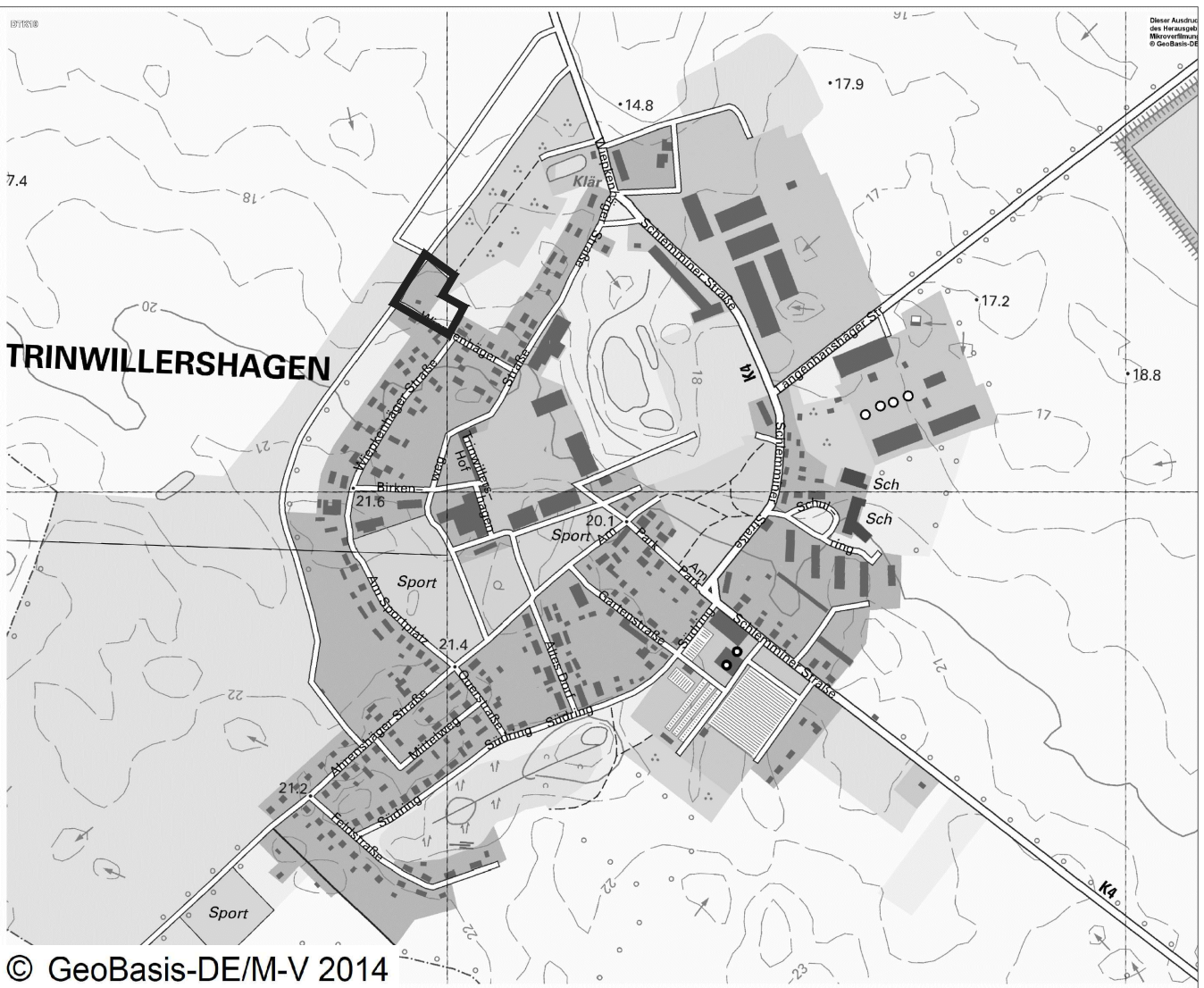
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 30.10.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 05.03.2014 bis 21.03.2014.
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 02.05.2014 durchgeführt worden.
- 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 10.03.2014 erfolgt.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr.5 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.5 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang am 28.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- 7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 07.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr.5 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.10.2014 bis zum 07.11.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang am 13.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

VERFAHRENSVERMERKE (Fortsetzung)

- 9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 10.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert worden.
- 10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 am 04.12.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
-
Ort, Datum
.....
Siegel
.....
ObVI
- 12. Der Bebauungsplan Nr.5, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- 13. Der Bebauungsplan Nr.5, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (und den örtlichen Bauvorschriften) wird hiermit ausgefertigt.
-
Ort, Datum
.....
Siegel
.....
Bürgermeister
- 14. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang ortsüblich 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
-
Ort, Datum
.....
Siegel
.....
Bürgermeister

GEMEINDE TRINWILLERSHAGEN



Gemeinde Trinwillershagen
Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Wiepkenhäger Straße"

PLANBEZEICHNUNG Satzung	PLANNUMMER 1.0
MASSSTAB 1 : 500	DATUM 17.11.2014
BEARBEITUNG Schlenz	GEPRÜFT Wagner

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Trinwillershagen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Achim Markawissuk
über Amt Barth - Bauamt
Teergang 2
18356 Barth

PLANVERFASSER

wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung · Tourismus · Projektmanagement
Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen
GRZ Grundflächenzahl
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m.
§§ 16, 18, 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
H max. max. zulässige Höhe der baulichen Anlage, siehe textl. Festsetzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB,
§ 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
TW Trinkwasserleitung
AW Abwasserleitung
STR Strom-Niederspannungsleitung
GAS Gas-Niederdruckleitung
§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Trinwillershagen
§ 9 Abs.7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs.6 BauGB
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB
LR1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG zum Betrieb und Wartung einer erdverlegten Niederspannungsleitung NAYY-J/150
LR2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasser und Abwasser GmbH Bodenland zum Betrieb und Wartung einer erdverlegten Trinkwasserleitung 200AZ/1972

Planzeichen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurgrenzen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Schacht
Schild
Wasserschieber
Gasschieber
Hydrant (oberirdisch)
Hydrant (unterirdisch)
Flurstückbezeichnung
Geländehöhe über HN
Grenzpunkte
Stromverteilerkasten
Stromkabelschacht
Straßenbeleuchtung
FM - Kabelschacht
FM - Verteilerkasten
Tor
Baum
Grünfläche
Laubwald
Gebüsch
Zaun
Hecke
Mauer