

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA1	Allgemeines Wohngebiet (1 - Nr. Teilfläche)	§ 4 BauNVO
GRZ 0,40	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
H=8,5 m	max. Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Bezugspunkt	§ 16 Abs.2 Nr.4, 18 Abs. 1 BauNVO
Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO
o	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhaus zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Verkehrsflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
o	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	Zweckbestimmung: Anliegerstraße/verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen / Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.15 u. 25 BauGB
o	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	Erhaltungsgebot Baum (Baum nicht eingemessen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
sonstige Planzeichen		
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB
o	Firstichtung Hauptgebäude	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
o	Abgrenzung der WA - Teilflächen	§ 1 Abs.4 BauNVO
o	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs.6 BauGB
o	gesetzlich geschützter Baum (nicht eingemessen)	§ 19 NatSchAG M-V
Darstellungen ohne Normcharakter		
o	Gebäudebestand lt. Kataster	
o	Bemaßung in Meter	
o	Flurstücksgrenze	77/1
o	Flurstücksnummer	
o	Flurgrenze	
o	unterirdische Versorgungsleitungen	SW Schmutzwasserleitung RW Regenwasserleitung
o	vorh. Baum außerhalb Geltungsbereich	
Nutzungsschablone:		
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl		
Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)		
zulässiger Haustyp		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und nach Nr.3 (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im WA sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.
 - Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt die vorhandene Oberkante der Fahrbahn der Dorfstraße vor Mitte Haus bestimmt.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" umgrenzten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgers festgesetzt.
 - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**
 - Im WA1 -WA6 sind ergänzende Bebauungen zulässig. Bei einer weiteren Überbauung und vollständigen Ausnutzung der festgesetzten GRZ sind in den Gebieten folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
 - WA1:** Anpflanzen einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen am westlichen Rand an der Grenze zur Landschaft (1,5m Abstand von der Grundstücksgrenze/ 1,5m Reihenabstand/ 1m Abstand in der Reihe) und das Anpflanzen von 6 heimischen Laub- oder Obstbäumen
 - WA2:** Anpflanzen von 2 heimischen Laub- oder Obstbäumen auf dem Grundstück am Generationspark (FS 69/8, 69/20 und 70/8) und je 1 Baum auf den beiden bereits mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücken (FS 69/17, 69/18, 70/6 und FS 69/15, 69/16, 70/5)
 - WA3:** Anpflanzen einer 1-reihigen freiwachsenden Hecke mit 50cm breitem Saum zu beiden Seiten aus heimischen Gehölzen am östlichen Rand an der Grenze zur Landschaft und das Anpflanzen von 1 heimischen Laub- oder Obstbaum
 - WA4:** Anpflanzen von 4 heimischen Laub- oder Obstbäumen
 - WA5:** Anpflanzen von 6 heimischen Laub- oder Obstbäumen
 - WA6:** Anpflanzen von 2 heimischen Laub- oder Obstbäumen
 - Im WA 7 ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine 1-reihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen mit 50cm breitem Saum zu beiden Seiten anzulegen (Abstand von der südlichen Plangebietsgrenze 1,5m).
 - Die Gehölzanzpflanzungen gemäß Festsetzung 3.1 und 3.2 sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Herbst anzupflanzen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Pflanzliste 1 - für das Anpflanzen von heimischen Laub- oder Obstbäumen (Pflanzqualität: Heister, Höhe >= 150/175 cm)	Winterlinde (Tilia cordata)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Birke (Betula pendula)	Pyramideniche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Rotdorn (Crataegus laevigata)
Holzbieme (Pyrus communis)	
 - Pflanzliste 2** - für das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe >= 80 cm)

Schlehe (Prunus spinosa)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hunds-Rose (Rosa canina)	Schneeball (Viburnum lantana)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

HINWEISE:

- Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 16. Juli bis zum 14. März durchzuführen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen bekannt.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist im Neverin Info, Anzeiger vom November 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf gebilligt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom bis Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad erfolgte mit Schreiben vom
- Trollenhagen, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im ".....-Anzeiger" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Trollenhagen, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Trollenhagen, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- den ÖBVI / Leiter Katasteramt
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Trollenhagen, den Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in ".....-Anzeiger" Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Trollenhagen, den Bürgermeister

Projekt: GEMEINDE TROLLENHAGEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "An der Dorfstraße Podewall"

Auftraggeber: Gemeinde Trollenhagen, vertreten durch das Amt Neverin Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 14

N:\2015B129\20\dwg\Vorentwurf.dwg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Niesed M. Sc. Aleksandra Jastrzebek

Phase: Vorentwurf

Datum:

Maßstab: M:1:1000

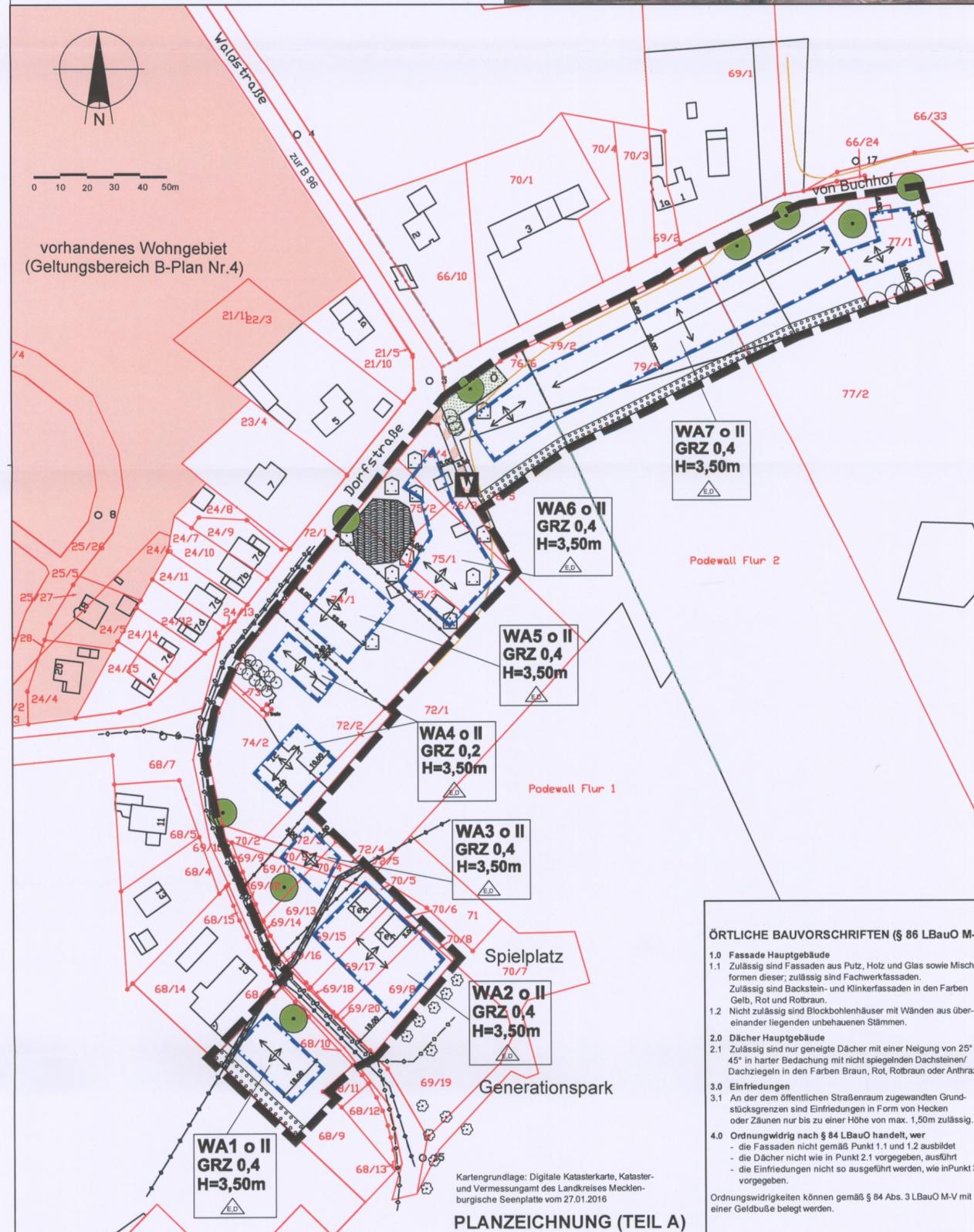
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

GEMEINDE TROLLENHAGEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "An der Dorfstraße Podewall" (Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 "An der Dorfstraße Podewall", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)
- Fassade Hauptgebäude**
 - Zulässig sind Fassaden aus Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser; zulässig sind Fachwerkfassaden. Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Gelb, Rot und Rotbraun.
 - Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbehauenen Stämmen.
 - Dächer Hauptgebäude**
 - Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° in harter Bedachung mit nicht spiegelnden Dachsteinen/ Dachziegeln in den Farben Braun, Rot, Rotbraun oder Anthrazit.
 - Einfriedungen**
 - An der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. .
 - Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer**
 - die Fassaden nicht gemäß Punkt 1.1 und 1.2 ausbildet
 - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben, ausführt
 - die Einfriedungen nicht so ausgeführt werden, wie in Punkt 3.1 vorgegeben.
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)