

**Verfahren zur Satzung
der Gemeinde Thesenvitz, Amt Bergen - Land,
Landkreis Rügen
über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Thesenvitz vom 20. November 2002.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 25. November 2002 bis zum 12. Dezember 2002 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thesenvitz hat gemäß Aufstellungsbeschluss am 19. Februar 2003 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4. Die Gemeindevertretung Thesenvitz hat am 19. Februar 2003 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Anlagen dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 20. März 2003 bis zum 22. April 2003 während folgender Zeiten - montags und donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 3. März 2003 bis zum 21. März 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. Februar 2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorprommern beteiligt.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung Thesenvitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7. Mai 2003 geprüft. Das Ergebnis ist am 13. Mai 2003 mitgeteilt worden.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

8. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 7. Mai 2003 von der Gemeindevertretung Thesenvitz als Satzung beschlossen.

Erfüllung des Hinweises aus der Genehmigung des Landkreises Rügen vom 12.11.2003 mit Anlagen
Die Begründung mit „Grünordnungsplan“ dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 7. Mai 2003 gebilligt.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ wurde mit Verfügung der Unteren Verwaltungsbehörde vom 12. November 2003, Az.: (kein Az.) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.11.2003 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der Unteren Verwaltungsbehörde vom 2.11.2005, Az.: bestätigt.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

11. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“, Gemeinde Thesenvitz wird hiermit ausgefertigt.

Thesenvitz, 17.09.2003
Der Bürgermeister

12. Das Ergebnis der Genehmigungsprüfung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) und Begründung mit Grünordnungsplan mit Anlagen Erfüllung des Hinweises aus der Genehmigung des Landkreises Rügen vom 12.11.2003 auf Dauer während der Dienstleistung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilt ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 20. März 2003 bis zum 22. April 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

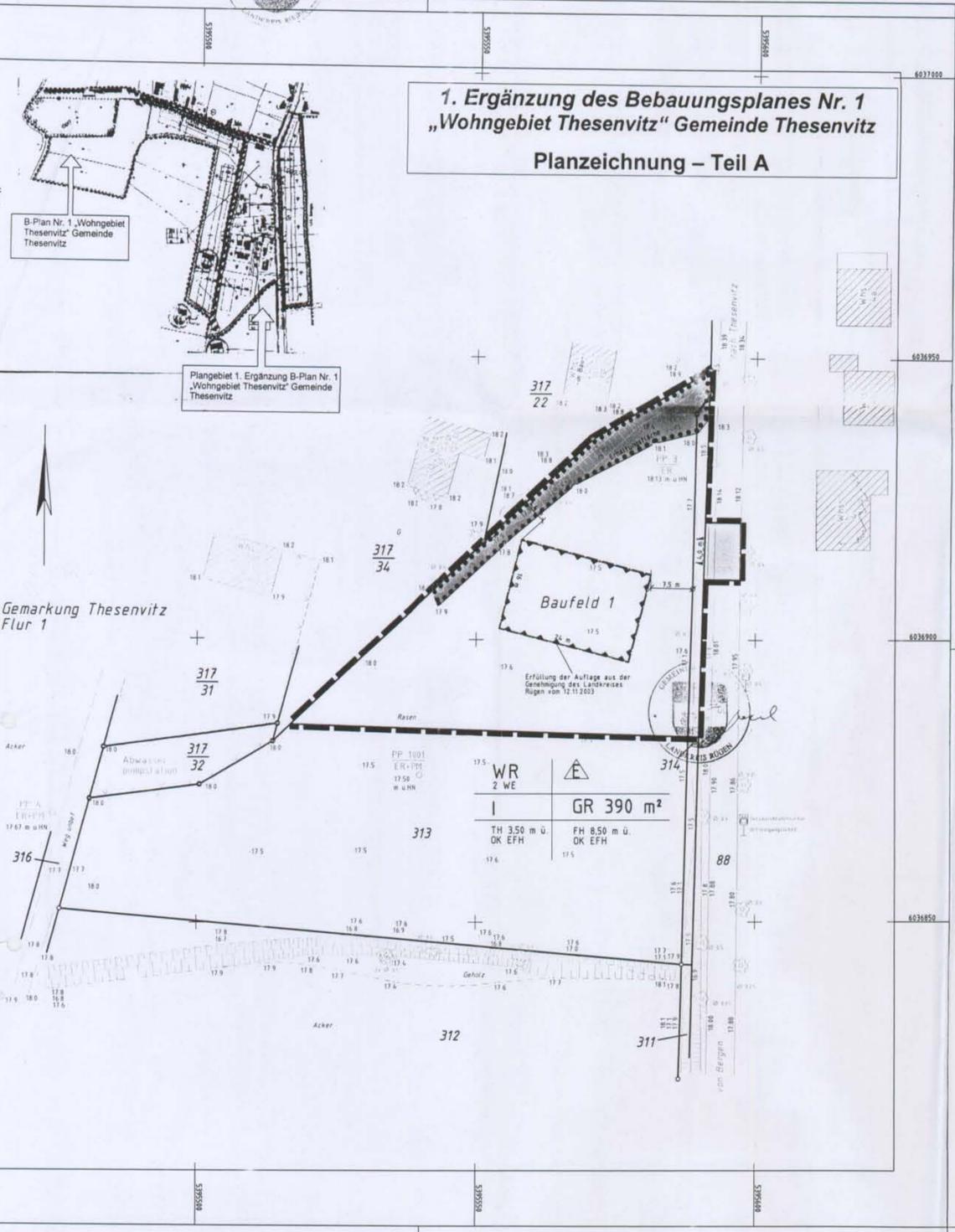
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 6 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“, Gemeinde Thesenvitz ist am 21.08.2003 in Kraft getreten.

Thesenvitz, 21.08.2003
Der Bürgermeister

13. Der katastrmäßige Bestand am 21.08.2003 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katastrrechtlicher Sicht gewährleistet.

Bergen, den 21.08.2003
Ort, Datum
Unterschrift



Planzeichenerklärung

- WR reines Wohngebiet (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 BauNVO)
- I Anzahl der Vollgeschosse (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 BauNVO)
- GR 390 m² Grundfläche (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
- OK EFH Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Angabe über HN) (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
- TH Traufhöhe (Angabe über OK EFH) (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
- FH Firsthöhe (Angabe über OK EFH) (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- Baugrenze (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- 2-WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche Einfahrtbereich (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung v. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- private Grünfläche (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gen. § 9 Abs. 7 BauGB)

Legende - Vermessung

Gemarkungsgrenze	Polypunkt	Polypunkt	Polypunkt
Flurgrenze	Flurgrenze	Flurgrenze	Flurgrenze
Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
Grenzpunkt aufgemessen	Grenzpunkt rechnerisch ermittelt	Grenzpunkt grafisch ermittelt	Flurstücksgrenze Verlauf widersprüchlich
Straßenbegrenzungslinie	Deckschichtartengrenze	Zaun	Hecke
Baumreihe	Holmgeländer	Nutzungstengrenze	Böschung
Mauer	Stützmauer	Mauer mit Zaun	Schacht rund / eckig
Scheber Gas / Wasser	Erlauf	Unterflurhydrant	Oberflurhydrant
Laternen	Schalnkasten	Pflaster	Betonmatte mit E-Leitung
KP Kleinfestflaster	MD Holzmasiv	SB Stahlbeton	PB Plattenbeton
unbefestigt	Kilometerstein	Verkehrs-/Hinweisschilder	Rohrverlauf/-auslauf
Wegweiser	Fahnenmast	Wohn- und Geschäftsgebäude	Wirtschaftsgebäude

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
reines Wohngebiet
- zulässig sind:
- ausnahmsweise zulässig sind:
Erfüllung der Maßgabe aus der Genehmigung des Landkreises Rügen vom 12.11.2003
- unzulässig sind:
- Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe - OK EFH (Angabe über HN) (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
Baufeld 1 17,80 m ü. HN
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den Luft- und wasserundurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsfächen oder bewachsene/ belebte Bodenzone versickert.
Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 22 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.
- 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 (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden für nachfolgende Teilflächen im B-Plangebiet Einstufungen in Lärmpegelbereiche I, V, m. DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt:
- Lärmpegelbereich II für das Baufenster
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Innerhalb der mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsfäche sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO M-V

- Dächer
a) Es sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer für das Hauptgebäude zulässig.
b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 25° - 50° zulässig.
c) Als Material für Dacheindeckungen des Hauptgebäudes sind nur Dachziegel und -steine zulässig.
d) Farben für die Dächer:
weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007
oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021
signalschwarz vergleichsweise wie RAL 9004
- Fassaden
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkästen, Giebelfronten usw.) sind zugelassen.
b) Farben für die geputzte Fassade:
perleweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellgelbweiß vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß vergleichsweise wie RAL 9003
reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010
- zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün.
Farben für Klinkerfassaden:
reinweiß vergleichsweise wie RAL 1013
hellgelbweiß vergleichsweise wie RAL 1015
ziegelrot vergleichsweise wie RAL 3003
weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot vergleichsweise wie RAL 8012

- Kräfte oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen. Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen, Giebelfronten) sind in der Gestaltung zugelassen.
- Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energie ist im Plangebiet zugelassen.
- Für sämtliche Stellplatzbereiche und ihre Zufahrten im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Betonrassteine, wassergebundene Decke bei geringer Verdichtung, Mosaik-, Groß- und Kleinfestflaster, Rasengitterplatten).

Nachrichtliche Hinweise
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Hinweise zu Bodenfunden
Wenn während der Erdarbeiten funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStöG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in urwe schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte der Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStöG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verletzungen der Baualtmaße vermieden (vgl. § 11 Abs. 3). Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Baualanberaung einzuladen.
- Immissionsschutz
Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen.
Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm- Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämm- Maße bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftungsrichtungen) ist nach DIN 4109:1989-11, Blatt 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm- Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1989-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturfaktor von -2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Immissionsschallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.

**Satzung
der Gemeinde Thesenvitz
über die
1. Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 1
„Wohngebiet Thesenvitz“**

Präambel
Drucksachen - Nr.: 03/040 vom 07.05.2003

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Thesenvitz und mit Genehmigung der Unteren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Rügen die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 28. März 2001 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3) erlassen.

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Thesenvitz	Zeichensystem	1:1
Gemarkung	Thesenvitz	Der Bestandsplan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen eigener örtlicher Aufnahmen vom 04.05.11.2012 hergestellt.	Satzung Stanc 01/05/2003 L. H. H. H.
Flur	1	Maßstab	Format (mm)
Flurstück	313, 314, 88 (alle z.T.)	1 : 500	Bl.-Nr. (ANZAHL) 1 (1)
Geschäfts-Nr.	AM 2002/008		

