



Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem Stand Mai 2023 Lagesystem EPSG: 5650

Planzeichen ohne Normcharakter

I. Bestandsunterlagen

	vorhandenes Gebäude		Flurstücksgrenze		vorhandener Weg / Straße		Unterirdische Versorgungsanlage für Schmutzwasser und Regenwasser
433	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)

1	4
2	5
3	6

1. Bezeichnung des Gebietes
2. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
3. Bauweise
o Offene Bauweise

4. Maximale Anzahl der Vollgeschosse
5. Festsetzungen zur Höhe
FH Firsthöhe - Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über der fertiggestellten Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.
6. 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)

p 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)

Ö Öffentliche Verkehrsfläche

6. Sonstige Planzeichen

LR Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

7. Planzeichen ohne Normcharakter

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 Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Bezugspunkt für die 0,5 m ist die Oberkante der Straßenmitte 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 Mähwiese. Ausnahmsweise zulässig ist die Pflanzung von Bäumen auf der Grünfläche unter Beibehaltung der Mähwiese.

4. Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

4.1. Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung 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 (KfA). Für den Ausgleich wird teilweise das Flurstück 511, Flur 1, Gemarkung Richtenberg für die Anlage einer extensiven Mähwiese 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 Ersteinrichtung erfolgt durch Einsaat 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, 25 und Abs. 6 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>	- Äpfel
<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>Prunus in Sorten</i>	
<i>Betula pendula</i>			
Corylus colurna	- Baum-Hasel		
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche		
<i>Prunus padus</i>	- Trauben-Kirsche		
<i>Quercus petraea</i>	- Silber-Weide		
<i>Salix alba</i>	- Korb-Weide		
<i>Salix viminalis</i>	- Eberesche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Schwedische Mehlbeere		
<i>Sorbus intermedia</i>	- Flatter-Ulme		
<i>Ulmus laevis</i>			
Straucharten:	- Hainbuche		
<i>Carpinus betulus</i>	- Blutroter Hartriegel		
<i>Cornus sanguinea</i>	- Gemeine Hasel		
<i>Corylus avellana</i>	- Eingrifflicher Weißdorn		
<i>Crataegus monogyna</i>	- Pfaffenhütchen		
<i>Euonymus europaeus</i>	- Gewöhnlicher Liguster		
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Heckenkirsche		
<i>Lonicera xylosteum</i>			
Malus sylvestris	- Wildapfel		
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche		
<i>Prunus spinosa</i>	- Schilhe		
<i>Ribes rubrum</i>	- Rote Johannisbeere		
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose		
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder		
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide		
<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide		
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball		

Schutzmaßnahmen

S 1 Gehölzschutz
Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18290 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusetzen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.
Im Wurzelbereich dürfen keine Abrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelchonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abrabungen feucht zu halten und abzudecken.
Soweit Lichttraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittrbeiten 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 nachaktiver Tiere
Nächtliche Bauarbeiten und nächtliche Beleuchtung sind zum Schutz jugender Fledermäuse unzulässig. Weiterhin sind bei Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich Maßnahmen zu treffen, um ein Abstrzen 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 DSchG M-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 würden nachrichtlich übernommen und mit einem Leitungsrecht gesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mitteilungsblatt des Amtes Franzburg-Richtenberg am 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 bis zum 22.11.2021 Stellungnahmen an o. g. Stelle einzureichen oder zur Niederschrift vorbringen konnte.

Stadt Richtenberg, den Der Bürgermeister

7. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Stadt Richtenberg, den Der Bürgermeister

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

Stadt Richtenberg, den Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum 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
Mittwoch	08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstag	07:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 15:00 Uhr

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

Stadt Richtenberg, den Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

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

Stadt Richtenberg, den Der Bürgermeister

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

Stadt Richtenberg, den Der Bürgermeister

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

Stadt Richtenberg, den Der Bürgermeister

14. 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 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 Kommunalverfassung 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 in Kraft getreten.

Stadt Richtenberg, den 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 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 Der Bürgermeister

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

Entwurf M 1 : 500

Gemarkung Richtenberg Flur 1

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

Stadt Richtenberg
Amt Franzburg-Richtenberg

Planverfasser:
Stand: Mai 2023

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenniese 7 • 17489 Grensfeld
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Beauftragung: