



#### Planzeichenerklärung ohne Normcharakter

	vorhandenes Gebäude		Flurstücksgrenze		vorhandener Weg / Straße		vorhandene Böschung
433	Flurstücknummer		Lage Schacht	14.78	Höhenpunkt und Höhe		vorhandene Bäume

  

#### Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung und BauNVO

##### II. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
  - WA:** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
  - 0,4: Grundflächenzahl (GRZ)
  - II: Maximale Zahl der Vollgeschosse
  - FH: Firsthöhe - Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**
  - O: Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Einzel- Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und / oder der Versorgungssträger
  - Nutzungsabgrenzung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)**
  - o/p: öffentliche / private Grünflächen
  - Baumpflanzungen Erhalt
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Lärmschutz
  - Lärmpegelbereiche II, III und IV
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Elektrizität

#### 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
- Abriß Gebäude

#### Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

- unterirdische Versorgungsleitung (MS: Mittelspannungskabel, LWL: Lichtwellenleiterkabel, TV: Trinkwasserleitung)

#### Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets dienen überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den WA sind alle, gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. In diesem Zusammenhang sind auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO angegebene Ferienwohnungen ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Überbaubare Grundstücksfläche § 16 Abs. 2 BauNVO**

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl und Baugrenzen festgesetzt.

Für das Baugebiet WA ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO, § 16 (6) BauNVO, § 19 (4) BauNVO**
- Bezugspunkt**

Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- Zulässige Firsthöhe**

Die Höhe von Gebäuden darf 12,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Satteldächern ist die Firsthöhe maßgeblich. Der First ist die oberste Dachbegrenzungslinie. Bei Flach- und Pultdächern ist die Traufhöhe maßgeblich. Die Traufe ist die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut.
- Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO**
- Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinierhaltung sind unzulässig.**
- Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.**
- Nebenanlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 1m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche zulässig.**
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - und Privatstraße sind als Mischverkehrsfläche mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün auszubauen.
- Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a b BauGB**
  - Im Plangebiet sind für den Baumverlust 41 Einzelbäume auszugleichen. Der Ausgleich soll als Ausgleichszahlungen verrechnet werden.
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass von dem Vorhaben Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäusen resultieren. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

**V 1 Angepasstes Beleuchtungskonzept zum Schutz von Fledermäusen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 Stadt Franzburg ist zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten u.a.) ein angepasstes Beleuchtungskonzept vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung ist unzulässig.

**V 2 Bauzeiteinschränkung zum Schutz von Brutvögeln**

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Mähen der Ruderalfluren) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 Stadt Franzburg nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar erfolgen.

- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil2: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden. Grundlagede hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche, denen gemäß Tabelle 7 in der DIN 4109-1:2018-01 maßgebliche Außenlärmpiegel La zugeordnet sind.
  - Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungsanlage (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V
- Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Böden

Aufgrund der Ergebnisse des Geotechnischen Berichts mit Schadstoffanalyse mit Stand 11.07.2022 muss ein großflächiger Bodenaustausch stattfinden. Dabei sind Auffüllungen und Torfe getrennt voneinander zu lagern und erneut zu beproben.

Gründungsarbeiten sind nur zulässig in Verbindung mit Techniken, die eine Wasserhaltung ohne Absenkrücher ermöglichen. Zulässig sind beispielsweise eine vollständige Spundwand bis in den anstehenden Geschiebemergel, Rüttelstopfsockeln oder überschnittene Bohrpfähle.

#### Denkmalschutz

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 Grundgentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### Grundwasser

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LVaG gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Eine weitere Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde besteht gemäß § 49 Abs. 1 WHG für Arbeiten die so tief in den Boden Eindringen, dass sie sich mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Mitteilungsblatt" des Amtes Franzburg-Richtenberg am ..... erfolgt.

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

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

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

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

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
 

Dienstag	08:30 Uhr - 12:00 Uhr	13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Mittwoch	08:30 Uhr - 12:00 Uhr	
Donnerstag	13:00 Uhr - 17:00 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 und auf der Internetpräsenz des Amtes ortsüblich bekanntgemacht worden.

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung 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 und auf der Internetpräsenz des Amtes ortsüblich bekanntgemacht worden.

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

- 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 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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

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

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

- 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.

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

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

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

- Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im "Mitteilungsblatt" 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 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

Satzung der Stadt Franzburg

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert am 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991/5. 59), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Franzburg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 7 für das Gebiet "Südlich des Ortskerns", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan der Innenentwicklung erlassen:

Franzburg, den	Der Bürgermeister
----------------	-------------------

