

GEMEINDE TRINWILLERSHAGEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 "Ortsmitte und Tründelkern"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen
GRZ/GFZ: Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
OK max. zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlage über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
E nur Einzelhäuser zulässig
o offene Bauweise zulässig
--- Baugrenze

Verkehrsflächen
--- Verkehrsfläche
--- Straßenbegrenzungslinie
ö öffentliche Verkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--- Einzelbaum, ggf. zukünftig fortfallend, Kompensationserfordernis

Sonstige Planzeichen

LPB Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hier: Lärmpiegelbereiche Außenlärmpegel berechnet nach DIN 4109-2:2018-2, aus dem Schallgutachten mit dem Stand vom 16.10.2020, siehe textliche Festsetzung Punkt 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Trinwillershagen

--- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme

--- Einzelbaumbestand, hier gesetzlich geschützt entsprechend Naturschutzausführungsgebot M-V (NatSchAG M-V) und Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Trinwillershagen

--- Einzelbaumbestand, hier gesetzlich geschützt entsprechend Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Trinwillershagen

Planzeichen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurgrenzen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Travohaus

Baum, derzeit ohne Schutzstatus

Flurstückbezeichnung

Geländehöhe über NHN

Grenzpunkte

Gliederung der Verkehrsfläche

Hecke

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Ortsmitte und Tründelkern", der Gemeinde Trinwillershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (TEIL B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsvorordnung - BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.2017 (BGBl. I S. 1057) und i.V.m. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVObI. M-V S. 682).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, eingemessen am 16.04.2019, verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationsystems (ALKIS) vom 11.02.2019 des Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) entnommen.

Katasternachweis: Stand vom Februar 2019
Lagebezug: ETRS89 / UTM Z33N (ZE-N)
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter ü. NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenabtriebsteile,
- Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2b ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur eine Wohnbebauung für ein betreutes Seniorenhotel sowie diesem zugeordneten Nebenanlagen zulässig.

2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zu Gebäuden ist das jeweilige Gebäudes vorliegende Erschließungsnetz und hier die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück.

Bei Grundstücken in zweiter Reihe, die über eine private Grundstückszufahrt erschlossen sind, ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Grundstückszufahrt massgeblich.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a nach § 4 BauNVO sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. NATURSCHUTZFACHLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Maßnahmen für Bindungen für Beplantungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

E1: Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Heckenpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind gleichwertig mit standortgerechten und heimischen Arten zu ersetzen.

E2: Der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig mit standortgerechten und heimischen Arten zu ersetzen. Es wird bei Nachpflanzungen die Winter-Linde empfohlen. Bei Nachpflanzungen darf ein Mindestabstand von 8 Metern mindestens nicht unterschritten werden. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentreufe + 1,5 m) dürfen keine Abgräben, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädliche, bauliche Maßnahmen erfolgen. Die aktuellen DIN-Normen zum Baumschutz sind einzuhalten. Im Fall der Abhängigkeit eines Baumes eines zum Erhalt festgesetzten Baumstandortes im WA1 ist eine vom Pflanzstandort abweichende Nachpflanzung von bis zu 10 m zulässig.

4.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

AF1: Schutz von Reptilien im Straßenraum und vor Kleintierfallen

Um anlagenbedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen zu versiehen, die ein Herinklettern ermöglichen. Sofern keine Ausstiegshilfen angebracht werden, sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen effektiv verhindert wird. Hierzu sind engmaschige Siebelsätze oder Gitterroste mit möglichst schmalen Schlitzten (Breite max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzebreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagematten (Firma Bauder oder vergleichbar), Lochblechscheiben oder Ausstiegshöhe zu verwenden.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Gebäudeecken und Dachflächen von schutzbürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Bürosäume etc.) sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R_{w,ges}$ mindestens die folgenden Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01, Abschn. 7.1. erfüllen:

Lärmpiegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büroäume und Ähnliches

<tbl_r cells="3" ix