

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Als Art der Nutzung sind zulässig:

Die Art der baulichen (Haupt-)Nutzung wird auf Wohnen festgelegt.

- In der Summe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, von denen mindestens eine Wohnung dauerhaft als Erstwohnsitz genutzt werden muss. Eine dauerwohliche Nutzung als Erstwohnsitz im Sinne der hier vorliegenden Festsetzung ist die Nutzung einer Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes. Nutzungen als Zweitwohnungen sind ausgeschlossen.

- Wenn eine Wohneinheit als Ferienwohnung (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) genutzt wird, soll diese untergeordnet hinsichtlich ihrer Geschossfläche (§ 20 BauNVO) in Summe in einem Verhältnis von maximal 30 zu 70 gegenüber einer ansonsten vorherrschenden Wohnnutzung (Nicht-Ferienutzung) sein (Hauptnutzung 2/3 der Grundfläche, Ferienwohnung 1/3 der Grundfläche). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen sind. Wenn beide Wohneinheiten für (Dauer-) Wohnen vorgesehen sind, ist keine Unterordnung nötig.

- Wenn mindestens eine Wohnung dauerhaft als Erstwohnsitz genutzt wird, sind Räume für Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Im Plangebiet sind darüber hinaus zulässig:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
- Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO.

I.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe. Entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs.4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen, und zwar

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf eine Mindesthöhe von OKFF 3,10 m NHN nicht unterschreiten. Untergeordnete Quergiebel (Kapitänsgiebel) müssen mindestens 0,8m unterhalb des Hauptgiebels an die Hauptdachfläche anschließen.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind einschränkend nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze / Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Garagen und ihre Zufahrten sind nur in den als solchen gekennzeichneten Flächen zulässig.

I.4) Bauweise

Es sind Einzelhäuser zulässig.

I.5) Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Als Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser wird für den im Bebauungsplan als überflutungsgefährdet gekennzeichneten Bereich festgesetzt:

- Gebäuden, die für den Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist eine Mindesthöhe der OKFF (s. I.2 Maß der baulichen Nutzung) festgesetzt
- eine Unterkellerung ist nicht zulässig,
- die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem BHW ist nachzuweisen,
- elektrotechnische Anlagen und Lagerorte von wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend dem Bemessungshochwasser von 2,60m NHN hochwassergeschützt herzustellen.

III Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)

III.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
 - Einsatz von Intervallschaltungen.
- Vermeidungsmaßnahme V 2

Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ sind die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden können.

Vermeidungsmaßnahme V 3

Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022).

II) Festsetzungen zur Gestaltung

II.1) Dächer

Als Dachformen sind als Hauptdach wie auch sog. Kapitängiebeln zulässig:

- Sattel-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach

- Dächer sind zulässig mit einer Dachneigung von mind. 40° bis max. 50°.

Die Errichtung von Dachgauben ist ebenfalls zulässig.

Als Dachdeckung für die Hauptanlage sind zulässig:

- Reet (Rohr).

Auf nicht rohrgedeckten baulichen Anlagen sind Aufbauten mit PV-Anlagen möglich.

II.2) Wandmaterial

Als Fassadenmaterial sind zulässig:

- Roter Klinker,

- Putz.

II.3) Hecken und Zäune

Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Als Materialien sind zulässig:

- Lebende Einfriedungen (Hecken),

- Holzzäune,

- Natursteinmauern.

Nicht zulässig sind Steinwälle.

II.4) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 10 LBauO M-V. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten.

II.5) Ordnungswidrigkeit

Es handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen zur Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500. 000 Euro geahndet werden.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 3) gem. §9 Abs.6 BauGB und Hinweise (III.4 bis 8)

III.1) Bemessungshochwasser

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufwurf.

III.2) Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Mönchgut, Teilfläche Zicker“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Eine Flächeninanspruchnahme durch Nutzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus im Bereich des Naturschutzgebietes ist unzulässig.

III.3) Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Mönchgut (ehem. Gemeinde Gager) sind einzuhalten.

III.4) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

III.5) Fälzeiten gemäß BNatSchG

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggöfs. Umzusetzen ...

III.6) Alllasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Alllastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

III.7) Anstieg des Meeresspiegels

Nach Expertenmeinung ist ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA.) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m (entspricht 0,5m über dem BHW) für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern empfiehlt, diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.

III.8) Niederschlagswasserversickerung

Auf Grund der Aussage des Baugrundgutachtens (Baugrundgutachten Projektnummer: 24/2009 „Fassung 01) -2- Gager/Mönchgut, OT Groß Zicker Boddenstraße 47 C EFH Westphal, Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft für Umwelt und Technik, Stralsund 2024) ist von einer Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets auszugehen, wenn Sickerleitungen bzw. -schächte oder Rigolen angeordnet werden. Der Bau von entsprechenden Grundstücksversickerungsanlagen liegt in der fachlichen Zuständigkeit der untere Wasserbehörde des LK V-R.

Gemeinde Ostseebad Mönchgut, den

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ 2023.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am _____ 2023 nach § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Die Gemeindevertretung hat am _____ 2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung zur Auslegung nach § 3 Abs.1 BauGB bestimmt und die Begründung gebilligt.

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, sowie der Begründung vom _____ 2023 bis zum _____ 2023 im Amt Mönchgut-Granitz während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum _____ 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ 2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom _____ 2023 mitgeteilt.

7) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddaten- bestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den obVI

8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, wurde am _____ 2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ostseebad Mönchgut, den Bürgermeister

9) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Mönchgut, den Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD MÖNCHGUT

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.16 "Groß Zicker - Zur Kaming". Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Groß Zicker - Zur Kaming" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Mönchgut vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.16 "Groß Zicker - Zur Kaming"

Offenlagefassung

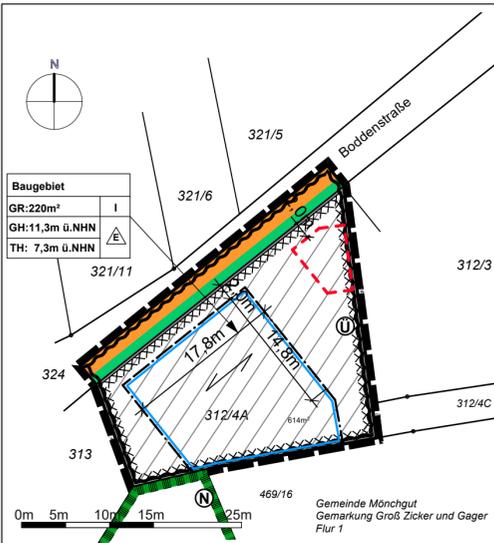
§§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

Fassung vom 21.02.2023, Stand: 25.10.2023A

Maßstab 1:500

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 500



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Baugebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

220qm i Überbaubare Grundstückfläche Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 11,3m NHN maximale Gebäude-/Firsthöhe über NHN in Metern
TH: 7,3m NHN maximale Traufhöhe über NHN in Metern

Bauweise, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, hier: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMENZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Grenze des Naturschutzgebietes NSG 189b "Mönchgut, Teilfläche Zicker"

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Hochwasserschutz, TF 1.2 und 1.5

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Firstrichtung, des Hauptfirstes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans