

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2011. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht durch Aushang vom 24.03.2011 bis zum 08.04.2011.

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

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

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Schreiben vom 28.03.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2011 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 11.04.2011 bis zum 12.05.2011 während folgender Zeiten

- montags bis donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
- dienstags zusätzlich 16.00 bis 18.00 Uhr,
- freitags 8.00 bis 12.00 Uhr

durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 24.03.2011 bis zum 08.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 28.07.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 28.01.2012 mitgeteilt.

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

7) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 27.09.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 27.09.2011 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster

Rambin, den 28.03.2012

Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Poseritz, den 01.02.2012

Bürgermeister

10) Die Ausfertigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 02.02.2012 bis zum 17.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.02.12 in Kraft getreten.

Poseritz, den 20.02.2012

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO).

Die in § 6(2) BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) in BauNVO sowie die in § 6(3) BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

I.1.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude oder Überdachungen auf privaten Grundstücken sind in einem Bereich von 3m Tiefe zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze angrenzend an Verkehrsfläche) unzulässig.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Ausgleichsmaßnahme bei Neupflanzungen um bis zu 5m abgewichen werden. Bestandteile der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen (insgesamt 14 Bäume) am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm (Obstbäume). Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen und bei Abgang dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 1:

Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus x spaethii (Erle), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pubescens (Moor-Birke), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus 'Carrierei' (Apfelorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Juglans regia (Walnuss), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Obstbäume

Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtarten), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Malus spec. (Kulturapfel in Sorten), Prunus domestica (Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Renekloden in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten), Pyrus spec. (Birnen in Sorten), Pyrus communis (Wild-Birne)

A 3 und A 4 Pflanzung einer wegebegleitenden Baumreihe

Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer wegebegleitenden Baumreihe (3 Bäume, 4 Bäume) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Als Baumart wird der Rotdorn (Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlett') festgesetzt.

I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, Okopflaster, etc.).

I.2.3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und Abs. 6 BauGB)

A 5 Extensive Pflege im Gewässerschutzstreifen

Ein Streifen von 5m Breite ab Böschungsoberkante des Gewässers ist als Wiesenfläche anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

II) Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB (III.1,2) und Hinweise

II.1) Bodendenkmäler

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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen abzustimmen.

II.3) Artenschutz

II.3.1) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Sommerlebensraums von Fledermäusen sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April zulässig.

II.3.2) Gem. § 39(5)2 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten sind im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.09. verboten.

II.3.3) Es ist sicher zu stellen, dass bei künftigen Aus- oder Umbauarbeiten an dem Gebäude der alten Schule der Schutz der Mehlschwalbenester, die auch im unbewohnten Zustand (im Winter) geschützt sind, gewährleistet wird bzw. dass bei unvermeidbaren Eingriffen vor Beginn von Baumaßnahmen eine entsprechende Artenschutzbefreiung bei der zuständigen Behörde (z.Zt. LUNG M-V) eingeholt wird. Es ist dann auch erneut auf Fledermäuse zu kontrollieren.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.02	WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
01.01.04	MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB ; § 16 BAUNVO)

02.05.00	0,2	Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00	II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00	FH 9,0 m üV	Firsthöhe in Metern über Verkehrsfläche (gemessen in Mitte des Gebäudes) als Höchstmass

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB ; § 22 und 23 BAUNVO)

03.01.00	o	Offene Bauweise
03.01.01	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
03.05.00	—	Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

06.03.00	V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	P	hier: Verkehrsberuhigter Bereich
	P	hier: Parkplatz
	P	hier: Fußgängerbereich

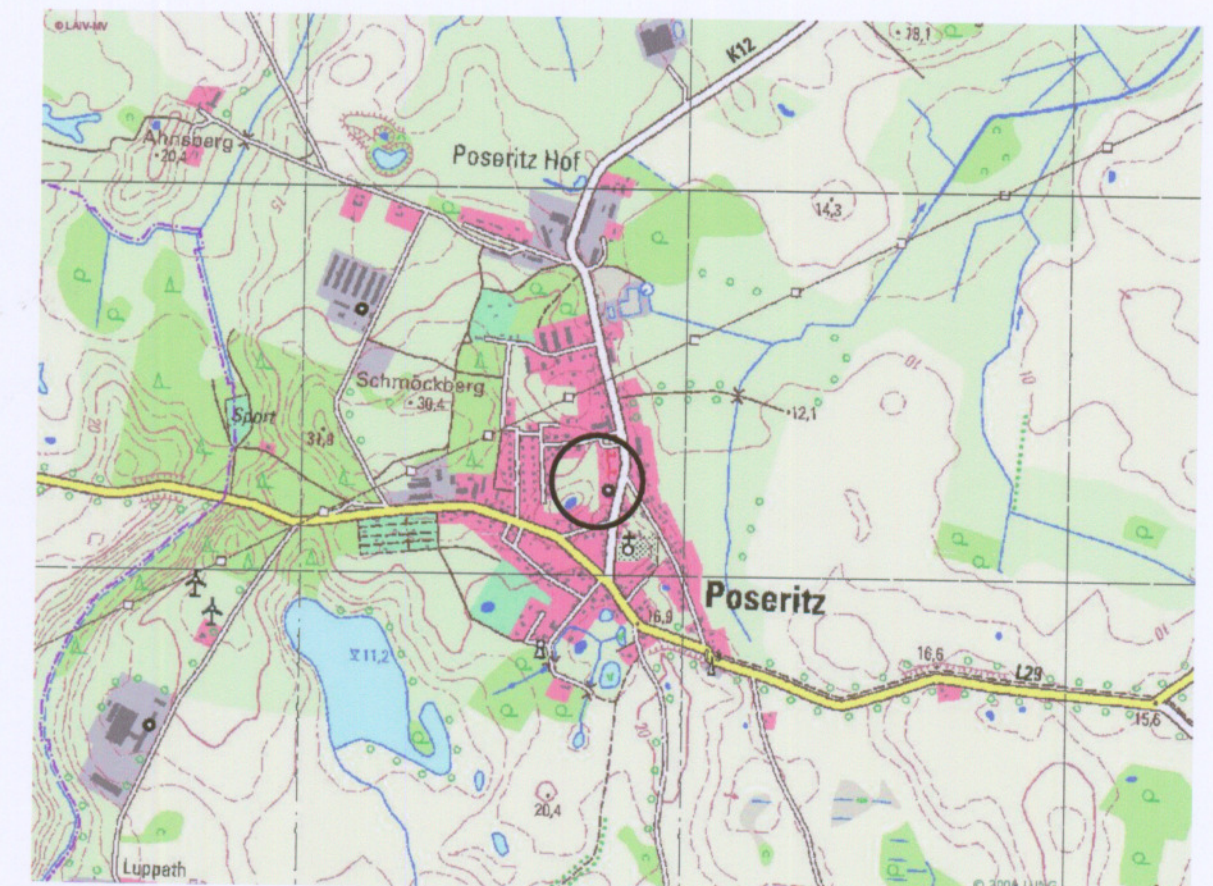
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.01.00		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
13.02.00		Anpflanzen von Bäumen
		Erhalt von Bäumen
		Erhalt von Baumreihe
15.06.00		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
15.13.00		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
16.00.00		DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
		Geplante Flurstücksgrenze

SATZUNG DER GEMEINDE POSERITZ

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.09.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Poseritz / Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 "Wohnpark am Dorfplatz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung Satzungsfassung

Fassung vom 20.12.2010, Stand 08.06.2011

Maßstab 1:1000

3. AUSFERTIGUNG