

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## II) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1) Art der baulichen Nutzung

**SO:** Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet „Ferendorf Groß Zicker“  
Das Ferienhausgebiet „Ferendorf Groß Zicker“ dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen, - Räume für nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe, - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den Beherbergungsbetrieben im Plangebiet tätig sind, - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, - Anlagen für die sportliche Betätigung und die Freizeitgestaltung der Ferienhausbewohner- Anlagen für die Klein- und Hobbytierhaltung / Streichelzoo, - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

### 1.2) Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, muss mindestens 2,45 m HN betragen; ausgenommen hiervon sind Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude.

### 1.2) Grünordnungsmaßnahmen

**1.2.1) private Grünfläche „Weide“**  
In der Grünfläche „Weide“ ist innerhalb des ausgewiesenen Baufensters ein Stallgebäude mit einer Größe bis 230 qm Grundfläche zulässig.  
**1.2.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

### 1.2.3) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Erhalt von Gehölzbeständen aus heimischen Baum- und Straucharten an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten westlich des Ferendorfes, nördlich des Ferendorfes
- Der gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
- Im Plangebiet sind insgesamt mindestens 17 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist der Pflanzenliste 1 (Bäume) zu entnehmen. Als Mindestpflanzqualitäten werden festgesetzt: für Baumarten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- Pflanzenlisten  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Zweigriffeliger Weißdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyraeaster (Wild- Birne), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere)

## II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 und 2) gem. §9 (6) BauGB UND HINWEISE

### II.1) 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 (3) DSchG M-V).

### II.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet).

### II.3) Hochwasser

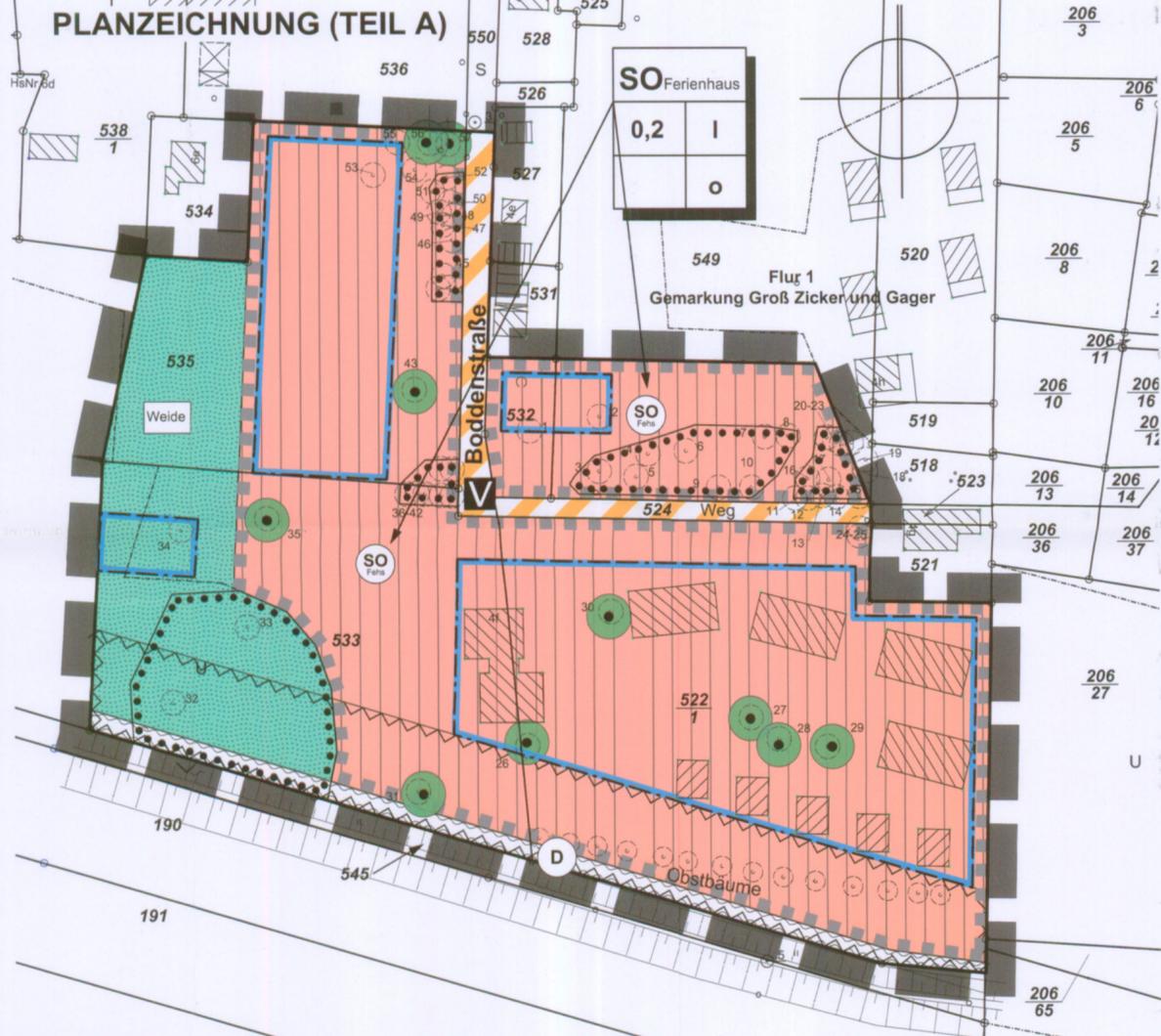
Der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt 2,60 m NHN bzw. 2,45 m HN (siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

### II.4) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

### II.5) Bundeswasserstraße

Bei der Bebauung des Ferendorfes darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.07.2013 bis 01.08.2013 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.2013 durch Vorstellung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 22.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.08.2013 bis 13.09.2013 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet und keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorliegen, in der Zeit vom 16.07.2013 bis 01.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 25.11.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 25.11.2013 entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 25.11.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.11.2013 gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 27.3.2014 bis 04.4.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).
- Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 10.4.2014 in Kraft getreten.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem Anlage zur PlanZV
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 5 1 - 11 BAUNVO)
    - 01.10.01 SO Ferienhaus: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), hier: Ferienhausgebiet „Ferendorf Groß Zicker“
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §16 BAUNVO)
    - 02.05.01 GRZ 0,2: Grundflächenzahl als Höchstmass
    - 02.07.00 I: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)
    - 03.01.00 O: Offene Bauweise
    - 03.05.00 B: Baugrenze
  - VERKEHRSLÄCHEN (§§ 9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)
    - 06.03.00 V: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
  - GRÜNFLÄCHEN (§§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
    - 09.01.00 Weide: Grünflächen (privat), hier: Weide
  - WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
    - 10.02.00 D: Flächen für den Hochwasserschutz hier: Deichschutzbereich
  - 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)
    - 13.02.00 G: Erhalt von Bäumen
    - 15.08.00 F: Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB): hier: Deichschutzbereich
    - 15.11.00 H: Flächen, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
    - 15.13.00 G: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - SONSTIGE PLANZEICHEN
    - 15.08.00 F: Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB): hier: Deichschutzbereich
    - 15.11.00 H: Flächen, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
    - 15.13.00 G: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 „Ferendorf Groß Zicker“ 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6 „Ferendorf Groß Zicker“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Gager Bebauungsplan Nr. 6 "Ferendorf Groß Zicker" Satzung