

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 MI: Mischgebiete nach § 6 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 15 BauNVO).

In der Teilfläche 1 des MI-Gebiets sind im Erdgeschoss Wohnungen und Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 3 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO).

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Ausnahme von der Trauf- und Firsthöhe: Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise mit einzelnen Bauteilen (z.B. Schornsteinen, Masten) bis zu einer Firsthöhe von 20 m ü.H.N. überschritten werden.
- Ausnahme von Beschränkung der Vollgeschosse in den Teilflächen 1 und 2 des MI-Gebiets: Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet werden, wenn die Firsthöhe max. 8,4 m ü.H.N. beträgt.
- In der Teilfläche 4 darf die GRZ mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 in den Teilflächen 1, 2 und 3 bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden (vgl. § 19(4) BauNVO)

I.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

- 1.2.1) Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,40 m ü.H.N. aufweisen.
- 1.2.2) Aufschüttung (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB): Die Fläche ist bis zur angegebenen Höhe aufzufüllen. Die genaue Abgrenzung der Aufschüttungsfläche kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 10 m abweichen, solange das Hochwasserschutzziel gewährleistet ist. Die Ausbidung der Böschungen ist mit dem STAUN abzustimmen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

- 1.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB): Entlang der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung 31 Bäume zu pflanzen; die Standorte können von den in der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.
- 1.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB): Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume e sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachträglich schädigen.
- 1.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB): Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, soweit der Grundwasserschutz nicht entgegen steht.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO M-V)

- III.1) Gestaltung:
 - 1.4.1) Dachform / -material: Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad in den Teilbereichen 3 und 4 des MI-Gebiets und mit einer Neigung im Bereich von 25 bis 50 Grad in den Teilbereichen 1 und 2 des MI-Gebiets auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.
 - 1.4.2) Gauben: Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lichte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
 - 1.4.3) Werbeanlagen: Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbaute Leistung erstrecken.

III.2) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, III.2) UND HINWEISE (III.2 bis III.7)

- III.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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Baufräfte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich h bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DschG M-V).
- III.2) Ordnungswidrigkeit: Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBO M-V dar, die nach § 84 (3) LBO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.
- III.3) Bodenschutz: Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
- III.4) Hochwasserschutz: Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,4 m ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmfalle keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese nur 0,1m über dem Bemessungshochwasser liegt, der Wellenaufschlag damit nicht vollständig berücksichtigt ist.
- III.5) Trinkwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III; es sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerks W 101, Teil I zum Grundwasserschutz zu beachten.
- III.6) Höhenfestpunkte: Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte, die nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden dürfen. Wird ein Festpunkt gefährdet, ist rechtzeitig beim Landesvermessungsamt M-V ein Antrag auf Verlegung zu stellen.
- III.7) Bundeswasserstraße: Das Blendschutzprojekt der vorgesehenen Außenbeleuchtung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Prüfung vorzulegen.

III.8) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNA-G M-V und im 200 m Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M-V.

LEGENDE gemäß PlanzV

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

01.02.02 MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)

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

02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
 02.08.00 TH 7,0 m ü.H.N. TRAUFGHÖHE
 FH 13,0 m ü.H.N. FIRSHÖHE, JEWELIS ALS HÖCHSTMAß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
 03.05.00 - - - - - BAUGRENZE

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

06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 06.03.03 VERKEHRSBERÜHRIGTER BEREICH

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00 VERKEHRSGRÜN (öffentlich)
 PRIVATE GÄRTEN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR.16 BAUGB)

10.01.00 WASSERFLÄCHE
 10.02.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 FLÄCHE FÜR DEN DEICHBAU

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR.17 BAUGB)

11.01.00 11.1 FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN
 Planzzeichen bei gleicher Fläche ersetzt durch Planz. Nr. 15.10.01

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.01.00 ANPFLANZEN

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ERHALTUNG BÄUME

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.04.00 BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTETBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD (§ 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB); hier: Anlagen für den Wassersport

15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: GFL a: Wegerecht der Allgemeinheit für Fußgänger GFL b: Geh- und Fahrrecht für Anlieger, Leitungsrecht für Versorgungsträger

15.10.00 HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB)
 15.10.01 INNERHALB DER UMGRENZUNG FESTGESETZTE HÖHENLAGE DES BAUGEBIETS DURCH AUFSCÜTTUNG

15.10.02 z.B. OK (Oberkante) Gelände 2,40 m ü.H.N.

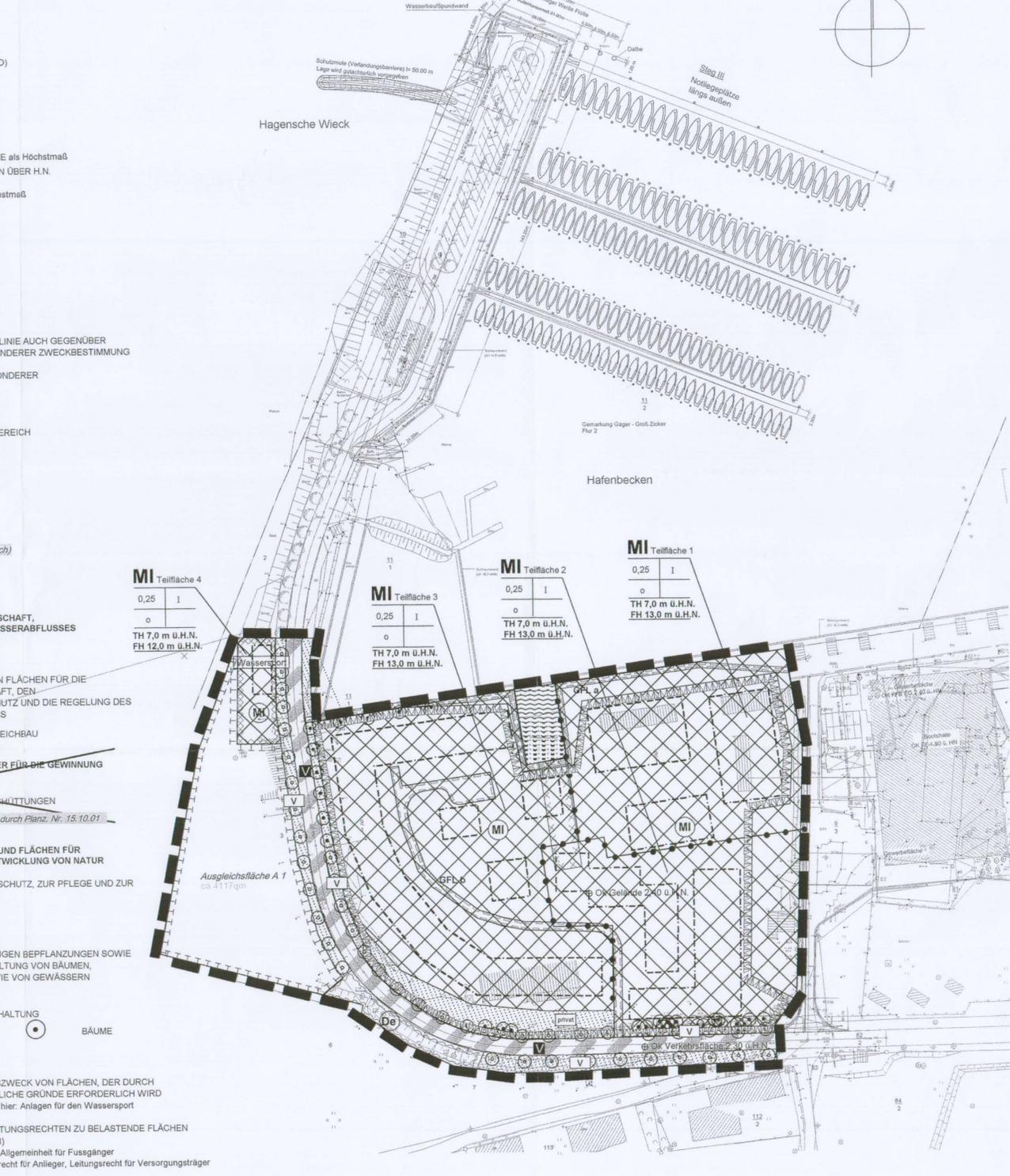
15.11.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

15.12.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 3 UND ABS. 6 BAUGB)

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Ausfertigung des Bekanntmachungssteins vom 12.09.2003 erfolgt. Die Bekanntmachungsteine vom 15.09.2003 bis zum 15.11.2003 sind abzugeben.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 PlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 12.09.2003 informiert worden.

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Veranstaltung und Einreichung des Vorstuds des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, mit Begründung am 03.09.2003 durchgeführt.

4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.11.2003 aufgefordert worden.

5) Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2003 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, gebilligt.

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie Begründung vom 09.10.2003 bis zum 14.11.2003 im Amt Montag-Grünz montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Gager montags bis donnerstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 16.00 Uhr, samstags von 9.00 bis 11.00 Uhr und 17.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 03.09.2003 bis zum 15.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7) Die Gemeindevertretung hat die vorliegenden Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Ergebnisse der Träger öffentlicher Belange am 18.02.2004 geprüft. Mit Schreiben vom 20.04.2004 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

8) Der katastralmäßige Bestand am 24.04.2004 sowie die geometrischen Festsetzungen entsprechen dem Katastralsachverhalt vom 10.08.2004.

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 18.02.2004 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen, die Begründung zur Begründung wurde gebilligt.

10) Die Genehmigung des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 18.02.2004 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen, die Begründung zur Begründung wurde gebilligt.

11) Die Nebenbestimmungen wurden bekanntgegeben.

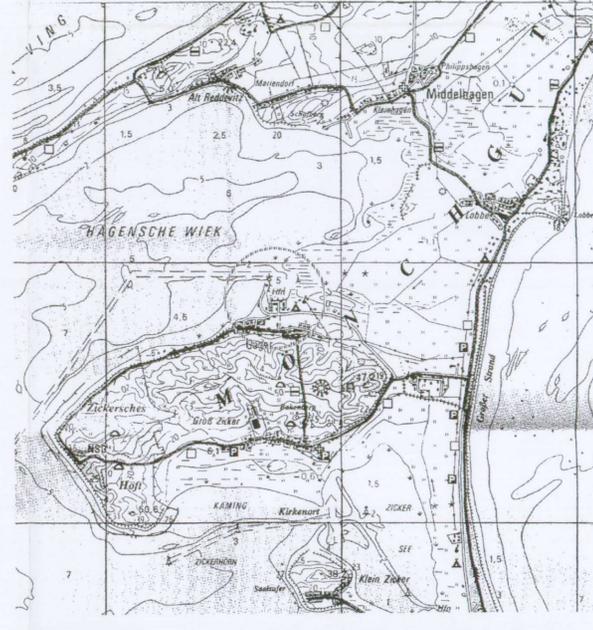
12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hermit ausgestellt.

13) Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Nebenbestimmungen sind der Öffentlichkeit bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung ist durch die Auslegung in der Zeit vom 03.09.2003 bis zum 15.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Maßgebigen Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Falligkeit und Erloschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 48 BauGB) hinzuweisen.

Der Bebauungsplan ist am 18.02.2004 in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE GAGER

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Hafenrand Gager“. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 mit Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der LBO M-V vom 09.08.1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.02.2004 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09. Juli 2004, folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Hafenrand Gager“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertold Raith, Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe

Gemeinde Gager / Rügen
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften
Nr. 3
"Hafenrand Gager"
Satzung

Maßstab 1: 1000