

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)
Die in § 4(3) Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind einschränkend nur als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

1.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.2.1) Abweichende Bauweise (§22 BauNVO)
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20m betragen.
1.2.2) Ausnahme von Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO)
Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstritten und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, auf einer Länge von maximal 5,0m überschritten werden.
1.2.3) Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen

1.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unverriegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern.
A1) Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 12 standortheimischen Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18cm. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Bäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1
Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula pubescens (Moor-Birke), Crataegus caryocarpa (Apfelfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Echter Rot-Dorn), Malus sylvestris (Wild-Äpfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Sal-Weide (Salix caprea), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Eisbeere).
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 im Verhältnis 1:1 gemäß Punkt 1.3.1) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.
1.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt.
Fußwege, Stieplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

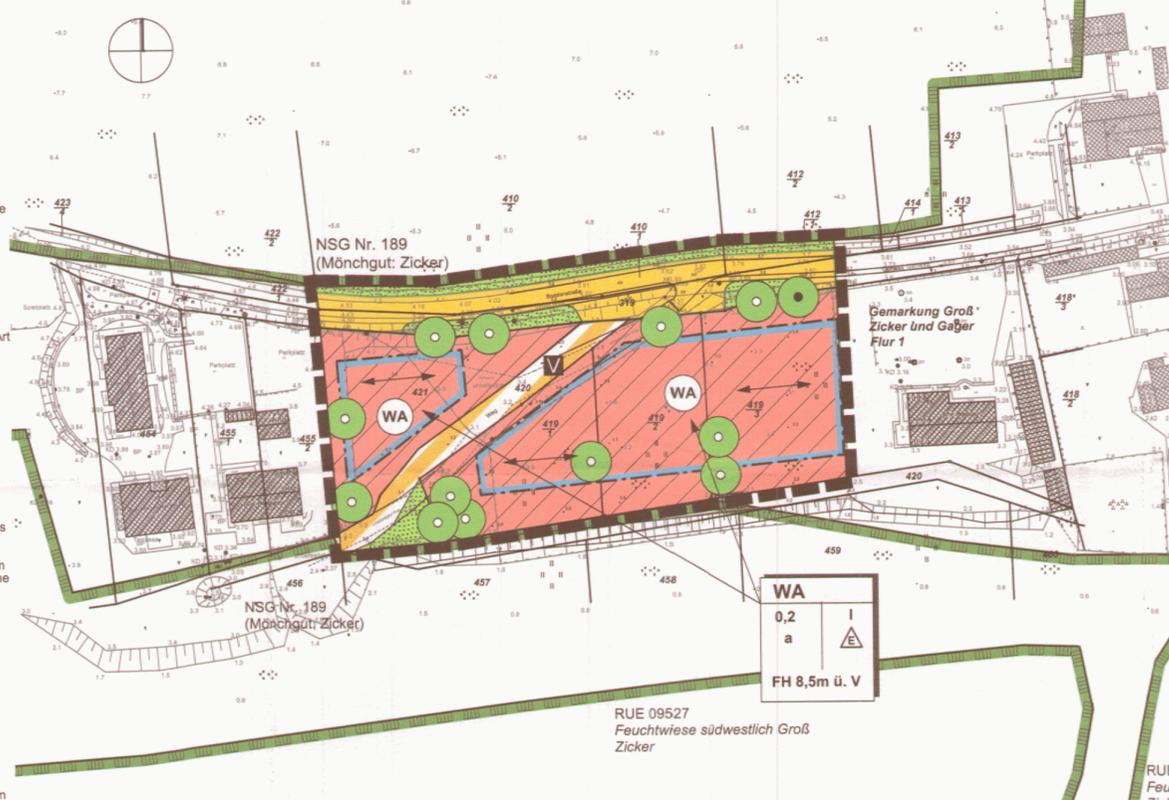
II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO M-V)
II.1) Gestaltung
II.1.1) Dachform / -material
a) Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche über 30qm sind ausschließlich als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 45 bis 50 Grad auszuführen. Für diese Dächer ist als Dacheindeckung ausschließlich Reet zulässig (kein Kunststrot). Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
b) Gauben dürfen insgesamt nicht mehr 1/2 der Länge des Daches in Anspruch nehmen; sie müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.
II.1.2) Fassadengestaltung
a) Außenwände sind ausschließlich als Putz- oder Klinkerfassade zulässig.
b) Vorbauten (Erker, Balkone) dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Wand in Anspruch nehmen. An Nordfassaden sind Vorbauten unzulässig.
II.1.3) Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 86 (1) Nr. 4, 5 LBauO M-V)
Private Flächen sind gegenüber Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässige Einfriedungen sind ausschließlich:
- Laubgehölze mit einer Höhe zwischen 0,6 und 1,2m,
- Feldsteinmauern mit einer Höhe zwischen 0,4 bis 0,8m.
Das Pflanzen von Koniferen ist allgemein unzulässig, ausgenommen hiervon sind Kiefern.
II.1.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 (1) Nr.11 a und b LBauO M-V; selbstleuchtende Anlagen sind unzulässig.

II.2) Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig
- Dächer entgegen den Festsetzungen in II.1.1), Fassaden entgegen den Festsetzungen in II.1.2), Einfriedungen und unbebaute Flächen entgegen den Festsetzungen in II.1.3), Werbeanlagen entgegen den Festsetzungen in II.1.4) gestaltet, handelt nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) und HINWEISE (III.2, III.3)
III.1) Bodendenkmäler
Für das Plangebiet muss das Vorhandensein von Bodendenkmälern ernsthaft angenommen werden. Das Plangebiet ist deshalb vor Baubeginn im Bereich der geplanten Erdarbeiten auf mögliche Funde zu untersuchen. Bodendenkmäler sind fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Für Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen 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 Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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 Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts 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 (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Bodenschutz
Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
III.3) Hochwasserschutz
Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufwurf ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1.000



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Wohngebiet Groß Zicker west".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07. Mai 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Wohngebiet Groß Zicker west", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.07.2011, bekannt gemacht durch Aushang vom 16.08.2011 bis zum 01.09.2011.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister
Bergen, den 02.04.2012, gez. ÖbVI Unger
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 11.08.2011 informiert worden.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) ist durch öffentliche Auslegung Entwurfs des Plans vom 05.09.2011 bis zum 07.10.2011 durchgeführt worden, bekannt gemacht durch Aushang vom 16.08.2011 bis zum 01.09.2011.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 11.08.2011 nach § 4(1) beteiligt und am 11.01.2012 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 13.02.2012 bis zum 16.03.2012 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr; in der Kurverwaltung Gager montags, mittwochs und freitags 8.00 bis 12.00 Uhr, dienstags 8.00 bis 17.00 Uhr, donnerstags 08.00 bis 15.00 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 vom 24.01.2012 bis zum 09.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2011 sowie am 07.05.2012 geprüft.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 27.03.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 07.05.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Gager, den 22.05.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister

11) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.05.12 in ... als Bekanntmachung im Amtlichen Saka ... 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 12.06.12 in Kraft getreten.
Gager, den 12.06.2012, gez. Quilitzsch Bürgermeister

Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanZV

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

01.01.02 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

02.05.00 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 FH 8,5m ü. V. Firsthöhe in Metern über Niveau der Fahrbahn der Bodenstraße (gemessen in Straßenmitte lotrecht zur Straßenachse in der Mitte des Gebäudes) als Höchstmass

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

03.01.00 a Abweichende Bauweise
03.01.01 Nur Einzelhäuser zulässig
03.05.00 Baugrenze

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 UND ABS. 6 BAUGB)

09.01.00 hier: Verkehrsgrün (öffentlich)

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

06.01.00 Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

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)

13.02.00 Erhalt von Bäumen
 Pflanzung von Bäumen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 festgesetzte Firstrichtung (vgl. Textliche Festsetzung II.1.1.a))



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 Gager / Rügen
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 7
"Wohngebiet Groß Zicker west"

Satzungsexemplar