Verfahren zur Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lancken-Granitz vom 25. Juni 198 (als Vorhaben- und Erschließungsplan). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 12. November 1996 bis zum 3. Februar 1997 erfolgt.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPlG beteiligt worden.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz hat gemäß Aufstellungsbeschluss in der Zeit vom 9. Dezember 1996 bis zum 31. Januar 1997 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11. November 1996 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (frühzeitige TöB-Beteiligung).

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Lancken-Granitz hat die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Bürger- und TöB-Beteiligung auf einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 19. August 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Lancken-Granitz hat am 19. August 1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Quisnitzgrund“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Quisnitzgrund“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 6. Oktober 1997 bis zum 10. November 1997 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 - 18.00 Uhr und freitags von 7.30 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 9. September 1997 bis zum 11. November 1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. September 1997 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Lancken-Granitz hat am 26. Mai 2004 beschlossen den Vorhaben- und Erschließungsplan „Quisnitzgrund“ als Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“ fortzuführen. Im Weiteren hat sie am 26. Mai 2004 die überarbeiteten Entwürfe des B-Planes Nr. 4 „Quisnitzgrund“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Entwürfe des B-Planes Nr. 4 „Quisnitzgrund“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12. Juli 2004 bis zum 20. August 2004 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 - 18.00 Uhr und freitags von 7.30 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

    Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 21. Juni 2004 bis zum 23. August 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

    Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. Juni 2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

    Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung Lancken-Granitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3. November 2004 geprüft. Das Ergebnis ist am 4. November 2004 mitgeteilt worden.

    Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

13. Der B-Plan Nr. 4 „Quisnitzgrund“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 3. November 2004 von der Gemeindevertretung Lancken-Granitz als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3. November 2004 gebilligt.

    Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“, Gemeinde Lancken-Granitz wird hiermit ausgefertigt.

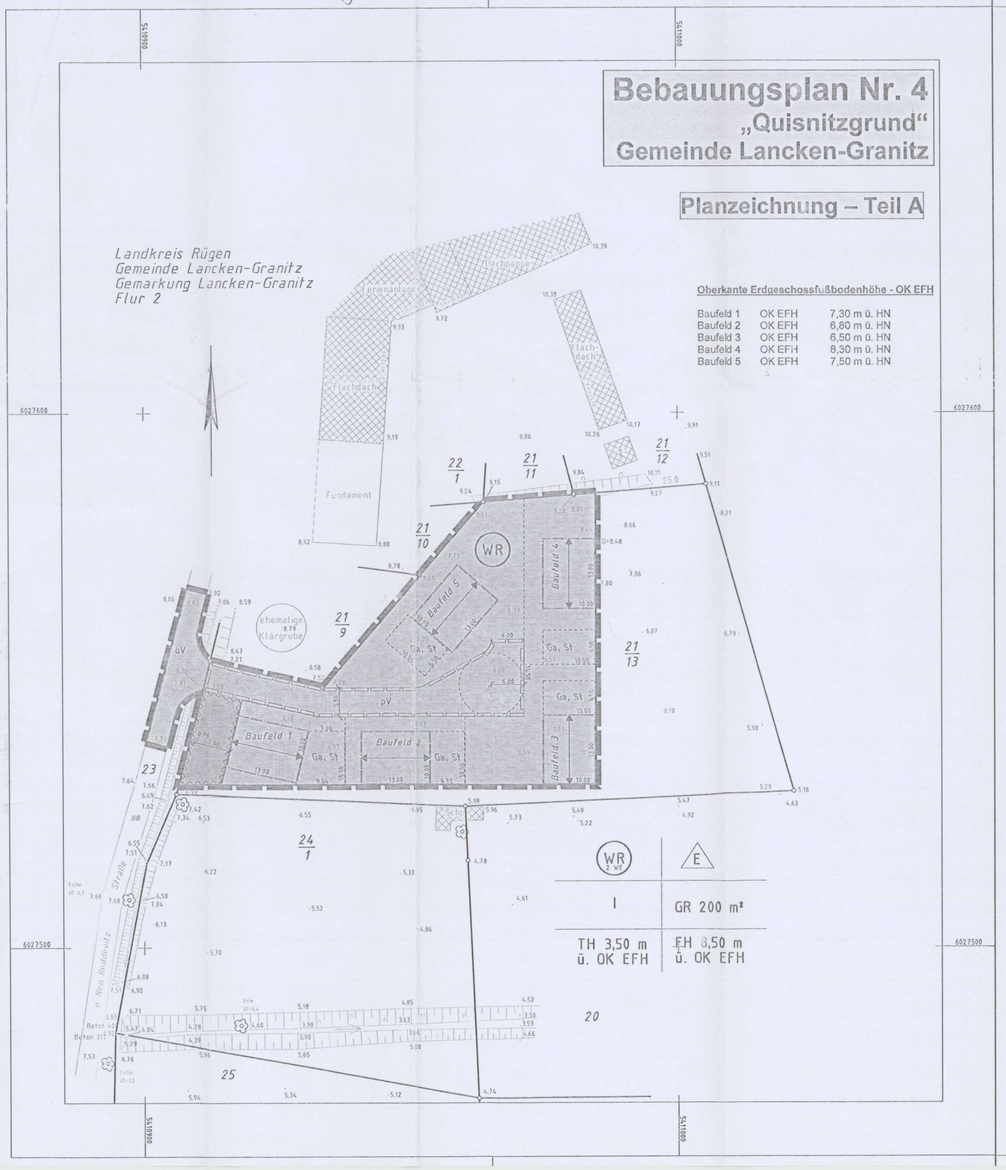
    Lancken-Granitz, 04.11.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

15. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“ der Gemeinde Lancken-Granitz sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften/B-Plan und Begründung) 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 04.11.2004 bis zum 19.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“, Gemeinde Lancken-Granitz ist am 19.11.2004 in Kraft getreten.

    Lancken-Granitz, 9.12.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

16. Der katastermäßige Bestand am 23. Juni 2004 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

    Bergen, 04.11.2004 (Siegel) Unterschrift



Planzeichenerklärung

- WR — reines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
- I — Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 20 BauNVO)
- GR 200 m² — Grundfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)
- OK EFH — Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Angabe über HN) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)
- FH und TH — Firsthöhe und Traufhöhe (Angabe über OK EFH) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 2 WE — höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — pV - private Str.-verkehrsfläche; öV - öffentliche Str.-verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Ga, St — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Ga - Garagen, St - Stellplätze)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Abstand Grabenoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- mit Geh.- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

- Firstrichtung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

   reines Wohngebiet — WR
   - zulässig sind: Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO) • mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   - ausnahmsweise zulässig sind: kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1BauNVO)
   - unzulässig sind: alle Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO außer die o. g. ausnahmsweise für zulässig erklärte Nutzung für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
   Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist nicht zugelassen.

   Die zulässige Grundfläche darf nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, bis zu 30 v. H. überschritten werden.

3. **Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
   Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig.

   Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze mit ihren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über parallel anzuordnende Sickermulden in den Boden eingeleitet wird. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 10,0 l/m² befestigter Fläche anzusetzen.

   Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 30,0 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Rettungskräfte sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

1. **Dächer**
   a) Es sind nur Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
   b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 40° – 50° zulässig.
   c) Als Material für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und –steine zulässig.
   d) Farben für die Dächer:

weinrot	vergleichsweise wie RAL 3005
schwarzrot	vergleichsweise wie RAL 3007
oxidrot	vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot	vergleichsweise wie RAL 3011
kastanienbraun	vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau	vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau	vergleichsweise wie RAL 7021
signalschwarz	vergleichsweise wie RAL 9004

2. **Fassade**
   a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkästen, Giebelfronten usw.) sind zugelassen.
   b) Farben für die geputzt Fassade:

perlweiß	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
cremeweiß	vergleichsweise wie RAL 9001
signalweiß	vergleichsweise wie RAL 9003
reinweiß	vergleichsweise wie RAL 9010

   - zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,

   Farben für Klinkerfassaden

reinweiß	vergleichsweise wie RAL 1013
hellelfenbein	vergleichsweise wie RAL 1015
ziegelrot	
rubinrot	vergleichsweise wie RAL 3003
weinrot	vergleichsweise wie RAL 3005
oxidrot	vergleichsweise wie RAL 3009
braunrot	vergleichsweise wie RAL 3011
rotbraun	vergleichsweise wie RAL 8012

   Kräftige oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.
   Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen, Giebelfronten) sind in der Gestaltung zugelassen.

3. Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energie ist im Plangebiet zugelassen.

4. Für sämtliche Stellplatzbereiche und Zufahrten im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Betongrasteine, wassergebundene Decke bei geringer Verdichtung, Mosaik-, Groß- und Kleinpflaster, Rasengitterplatten).

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. **Trinkwasserschutz**
   Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Wasserfassung „Lancken-Granitz“, Trinkwasserschutzzone III.

2. **Gewässerschutz**
   Das Plangebiet berührt den Graben 24/69, als Gewässer II. Ordnung. Die bezüglichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) sind, auch unter Berücksichtigung der „Wasserrechtlichen Erlaubnis WE 20/DL/02/03“, zu beachten.

3. **Hinweise zu Bodenfunden**
   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Bodendenkmalschutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
   Während der Erdarbeiten im Plangebiet ist eine baubegleitende Kontrolle durch die Denkmalschutzbehörden vorzunehmen/ abzusichern.

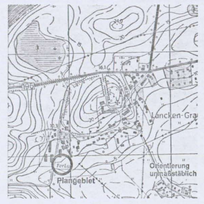
4. **Landschaftsschutz**
   Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost Rügen, als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung.

Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“

Präambel

Beschluss –Nr.: 0026-05/04 vom 3. November 2004

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 6. Mai 2004 (BGBl I, S. 718) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Lancken-Granitz die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Quisnitzgrund“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.



arno mill ingenieure
DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

B-Plan Nr. 4
"Quisnitzgrund"
Gemeinde Lancken-Granitz

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	ohne
Gemeinde	Lancken-Granitz	Zeichenvorschrift	
Gemarkung	Lancken-Granitz		
Flur	2		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format (mm)
Geschäftsbl.-Nr.	AM 2004.002	1 : 500	Bl.Nr. (Anzahl) 1 (1)

- Satzung -
Stand: 21.09.2004