

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

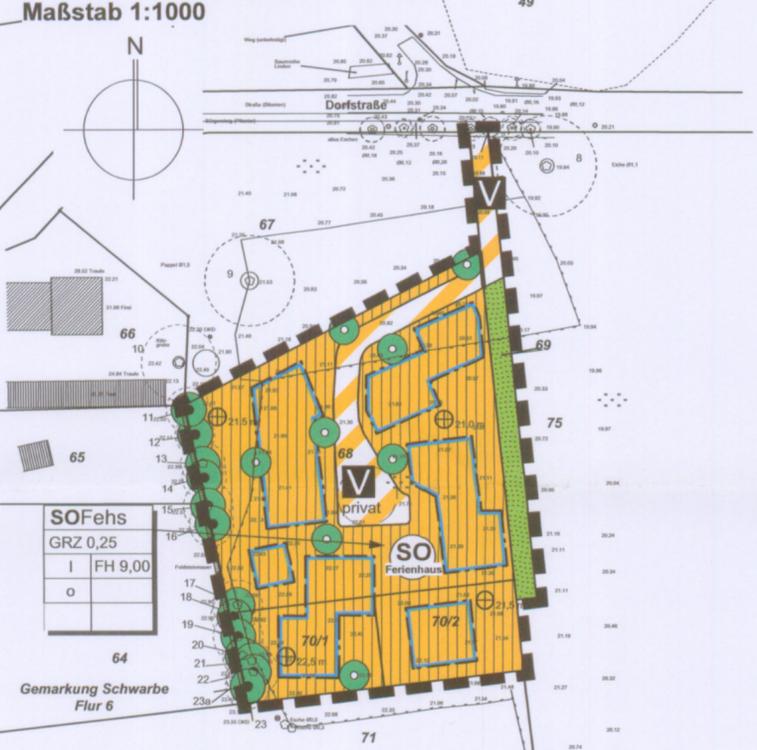
**I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**  
**I.1.1) Art der baulichen Nutzung**  
**SOFeHS:** Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO.  
 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:  
 - Ferienhäuser mit maximal 75 qm Gebäudegrundfläche,  
 - Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf,  
 - die dem Betrieb des Gebiets dienenden Versorgungs-, Gemeinschafts- und Verwaltungsanlagen sowie Einrichtungen für die gesundheitliche Betreuung und sportliche Betätigung der Gäste.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in einem im Plangebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb tätig sind.  
**I.1.2) Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)**  
 Im SOFeHS sind Carports und Garagen unzulässig. Ausgenommen sind Garagen für Fahrzeuge, die der Bewirtschaftung des Gebiets dienen, sowie Garagen für Betriebswohnungen.

**I.2) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.  
 Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.  
**I.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
**A 1 Pflanzung von Einzelbäumen**  
 Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 9 standortheimischen Einzelbäumen am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen und die Baumarten der Pflanzliste 1 zu entnehmen.  
**Pflanzliste 1 (Bäume Plangebiet)**  
 Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz- Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula pubescens (Moor-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyrastrer (Wild- Birne), Prunus domestica (Haus- Pflaume), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere)  
**I.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, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

**II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)**  
**II.1) Dachform / -material**  
 Dächer von Ferienwohngebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 25 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Bitumenschindeln in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, braunrot, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.  
**II.2) Gauben / Dacheinschnitte**  
 Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m (gemessen in der Projektion in die vertikale) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.  
**II.3) Einfriedungen**  
 Einfriedungen auf Grundstücken von Ferienhäusern sind nur bis zu einer Höhe von 80cm zulässig. Eine Gesamteinzäunung der Anlage als abgeplanter Stabgitterzaun ist bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.  
**II.4) Ordnungswidrigkeit**  
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

**III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1-2) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (III.3-4)**  
**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 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.  
**III.2) Baumfäll- und -pflegearbeiten (BNatSchG)**  
 Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.  
**III.3) Artenschutzbelange**  
 Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern mit der Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb von 5 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans begonnen wurde.  
**III.3) Externe Kompensation**  
 Als externe Kompensationsmaßnahme E1: **Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke** ist innerhalb des Flurstücks 5/2, Flur 6, Gemarkung Schwarbe eine mehrreihige Hecke mit Überhältern (auf einer Fläche von ca. 1.722,00 m²) aus standortheimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 2 (Bäume) und Pflanzliste 3 (Sträucher) zu entnehmen. Als Mindestpflanzqualitäten werden festgesetzt: für Baumarten Heister, verpflanzt, Höhe 150 / 175 cm; für Straucharten Strauch, verpflanzt, Höhe 80 / 100 cm.  
**Pflanzliste 2 (Bäume extern)**  
 Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarz- Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Malus sylvestris (Holz- Apfel), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus pyrastrer (Wild- Birne), Prunus domestica (Haus- Pflaume), Salix caprea (Sal- Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere)  
**Pflanzliste 3 (Sträucher)**  
 Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn), Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), s spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), canina (Hunds-Rose, Hagebutte), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rubus idaeus (Himbeere), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.10.2011 bis 11.11.2011 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.10.2011 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2011 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 5.3.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.2.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 23.2.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom 26.3.2012 bis 27.4.2012 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 8.3.2012 bis 14.5.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 13.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 13.11.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.11.2012 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 03.12.2012 wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
- 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 11.12.2012 bis 11.12.2013 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 Schadensansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2013 in Kraft getreten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)  
 Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 GRZ 0,25 Grundflächenzahl  
 offene Bauweise  
 max. Zahl der Vollgeschosse  
 FH 9,0 m max. Firsthöhe in Metern über nächstgelegenen Höhenbezugspunkt  
 21,5 m Höhenbezugspunkt in Metern ü. HN

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze

**GRÜNLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 hier: Ortsrandgrün

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 hier: Verkehrsbenutzter Bereich

**SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25)  
 Anpflanzen  
 Erhaltung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# SATZUNG DER GEMEINDE ALTENKIRCHEN

über den Bebauungsplanes Nr. 13 "Ferienhäuser am Gutspark" mit örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund § 10 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. I S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Ferienhäuser am Gutspark" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



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

# Gemeinde Altenkirchen / Rügen

**Bebauungsplan**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
**Nr. 13**  
**"Ferienhäuser am Gutspark"**  
**Satzung**