TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetungen werden für den Bereich der 2. Änderung wie folgt neu gefasst:

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 10 Abs. 4 BauNVO)
Sondergebiet - Ferienhausgebiet SO FEHS
Das Ferienhausgebiet **SO FEHS dient** zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
a. GRZ 0,2
Die zulässige Grundfläche darf nur mit Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie mit Stellplätzen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.
b. Zahl der Vollgeschosse I
c. OK Oberkante der baulichen Anlagen
8,5 m ü. OK EGFH
11,0 m ü. OK EGFH (nur für Gebäude mit Rohrbedachung)
d. Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhen OK EFH

Baufelder 1 - 12; 19 - 29; 33 - 34	7,30 m ü. HN
Baufelder 13 - 18; 35 - 36	6,50 m ü. HN
Baufelder 30 - 32	7,80 m ü. HN

(3) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig E

(4) Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO)
- gestrichen -

(5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die krautige Vegetation der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzfläche ist vor Bepflanzung im Zeitraum Oktober - Februar einmalig zu mähen und das Maatgut liegen zu lassen. Zur Anreicherung des Lebensraumes für Amphibien und Reptilien sind auf den Flächen Sonderbiotope aus Findlingen ab 30 cm Durchmesser und/oder kleinstämmiges Totholz (Laubholz) auf einer Fläche von jeweils 2 qm und einer Höhe bis max. 0,6 m gehäuft und in einem Abstand von rund 40 m einzubringen.

(6) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzfläche sind Bäume und Sträucher als mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern versetzt zu pflanzen. Vorhandene einzelne Gehölze sind zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Laubbäume und Laubsträucher der Pflanzliste 2 wie folgt zu verwenden: Laubbaum (1 je laufende 15 m, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16) Sträucher (4 Stück pro 10 qm, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

(7) Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Carports und Garagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 qm mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm), Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/ oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze/pro 1,5 m der Pflanzliste 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. 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).
2. Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen
Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden („Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.
Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.
Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.
3. Küstenschutz und Sturmflutgefährdung
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe, östlich zu einem Küstenrückganggebiet. Die Küste wird von einer niedrigen, aber hochdynamischen Steilküste gebildet. Das Ufer befindet sich in einem steten Rückgang. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Dranske keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land Mecklenburg-Vorpommern und die Gemeinde Dranske übernehmen keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch Küstenschutzanlagen gesichert war oder nicht.
4. Altlastverdacht
Der Verdacht auf mögliche unterirdische Altlasten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.

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

1. Dächer
a) Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdcher für die Hauptgebäude zulässig.
b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 27° - 55° zulässig. Als Material für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel/ Betondachsteine, Schiefer, Eternitschindeln oder Rohr zulässig. Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energien (Solar-/ Photovoltaikanlagen) ist im Dachaufbau zugelassen.
c) Farben für die Dächer (Dachziegel/ Betondachsteine):

kastanienbraun	vergleichsweise wie RAL 8015
anthrazitgrau	vergleichsweise wie RAL 7016
schwarzgrau	vergleichsweise wie RAL 7021
signalschwarz	vergleichsweise wie RAL 9004
schwarzgrün	vergleichsweise wie RAL 6012

2. Fassade
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen.
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

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

Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen, Fachwerk) sind in der Gestaltung zugelassen.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher für Erhaltungsfläche

Bäume	Sträucher
Eberesche *Sorbus aucuparia*	Weide *Salix cinerea*
Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*	Weide *Salix caprea*
Silber-Weide *Salix alba*	*Weißdorn Crataegus spec.*

Pflanzliste 2 - Bäume und Sträucher für Pflanzfläche

Bäume	Sträucher
Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*	*Sambucus nigra*
Sand-Birke *Betula pendula*	*Rosa canina*
Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*	*Hippophae rhamnoides*
Silber-Weide *Salix alba*	
Stiel-Eiche *Quercus robur*	(südexponiert) *Sarothamnus scoparius*
Trauben-Eiche *Quercus prtraea*	*Prunus spinosa*
Trauben-Kirsche *Prunus padus*	*Weißdorn Crataegus spec.*
Wild-Apfel *Malus sylvestris*	

Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen
Efeu *Hedera helix*
Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*
Heckenkirsche *Lonicera spec.*
Hopfen *Humulus lupulus*
Knöterich *Polygonum spec.*
Pfeifenwinde *Aristolochia spec.*
Kletterrosen in Sorten *Rosa spec.*
Waldrebe-Hybriden *Clematis spec.*
Zaunreben-Hybriden *Parthenocissus spec.*

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
hier: Wochenendhausgebiet gem. §9(1) Nr. 1 i.V.m. § 10(3) BauNVO
hier: Ferienhausgebiet gem. §9(1) Nr. 1 i.V.m. § 10(4) BauNVO

Baugrenze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Straßenverkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Regenwasserleitung unterirdisch verrohrter Graben 10/34
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

private Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- geschütztes Biotop gem. § 20 LNatG M-V

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
GFL 1 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
GFL 2 - Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen"

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind Schutzabstand verrohrter Graben 10/34
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS gem. § 9 ABS. 7 BAUGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

SATZUNG DER GEMEINDE DRANSKE

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 15 "Wochehendhausgebiet Rehbergort" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftssteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), , sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 15 "Wochenendhausgebiet Rehbergort " als Babauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.02.2009, der durch Aushang vom 10.03.2009 bis 27.03.2009 bekannt gemacht wurde.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, am 28.04.2009 mit Anschreiben informiert worden.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2009 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 02.04.2009 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

5) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Planungsentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 05.05.2009 bis zum 26.05.2009 während folgender Zeiten
montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 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 in der Zeit vom 30.04.2009 bis zum 28.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 26.05.2009 bis zum 30.06.2009 während folgender Zeiten
montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 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 in der Zeit vom 30.04.2009 bis zum 20.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.11.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 17.11.2009 mitgeteilt.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 12.11.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand am 23.11.09 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen den Liegenschaftskataster.

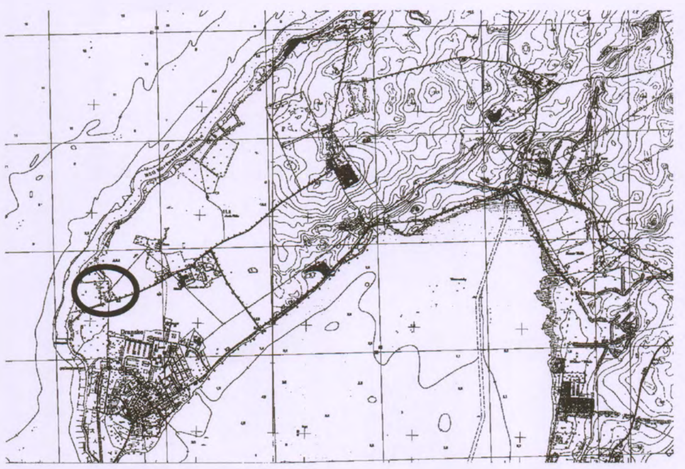
Bergen den 24.6.09 Siehe Verfahrensakte

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 23.11.09 Bürgermeister

11) Die Ausfertigung des Bebauungsplans 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, sind am 24.11.2009 bis 11.12.2009 ortsüblich 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 08.12.2009 in Kraft getreten.

Dranske, den 15.12.09 Bürgermeister



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Dranske

2. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 15 "Wochenendhausgebiet Rehbergort"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Satzungsfassung

Fassung vom 16.02.2009, Stand 12.11.2009 Maßstab 1: 1.000