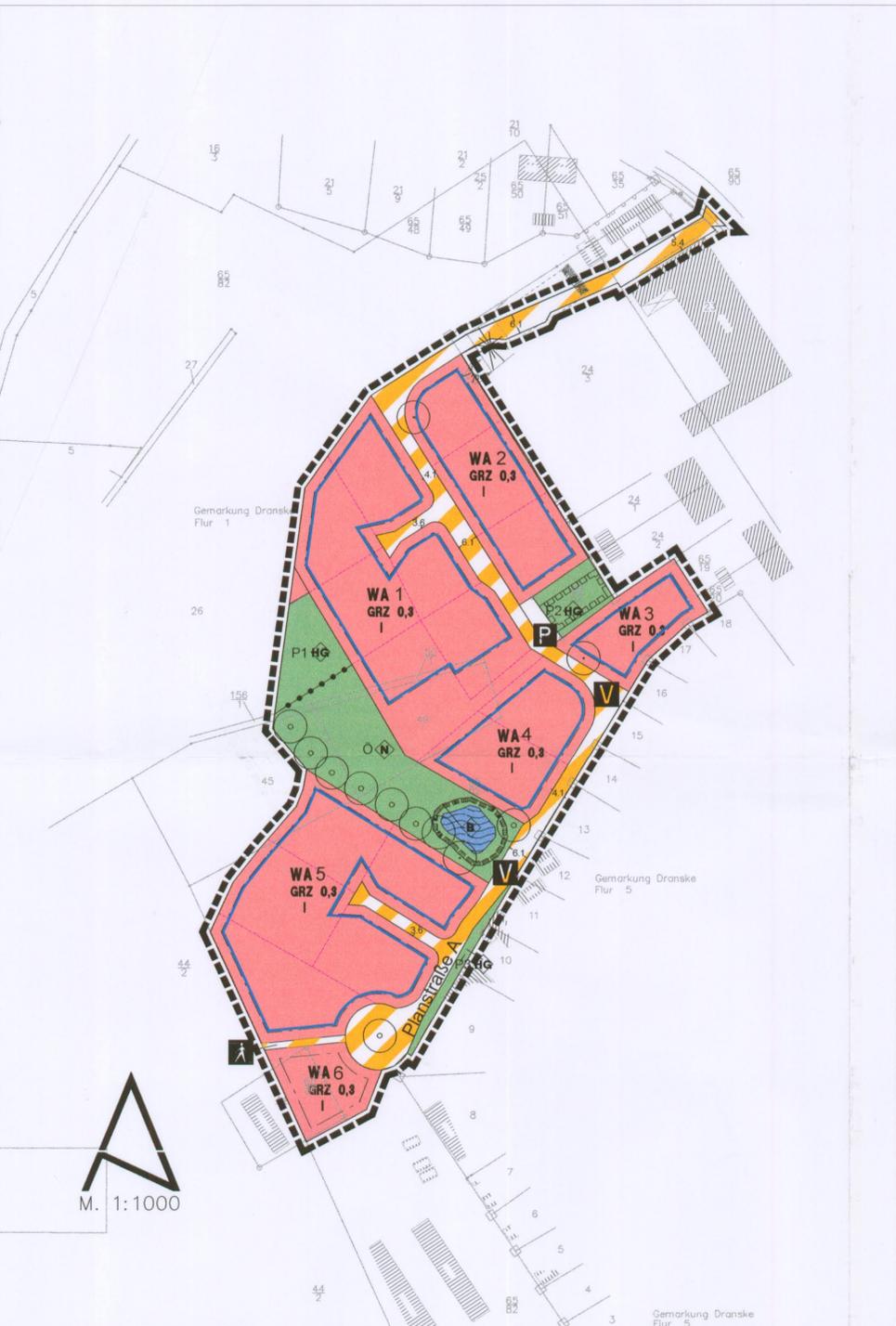


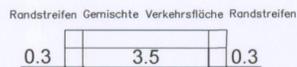
# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Dranske

## Wohngebiet Wiesengrund

### TEIL A - Planzeichnung



Planstraße A - Regelprofil



Planstraße A - Aufweitung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA 1.6** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

P private Grünfläche

O öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: HG Hausgarten, N naturnahe Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Wasserflächen

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)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne d. Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geschütztes Biotop n. § 20 Landesnaturschutzgesetz MV

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

15.15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand

Flurstücksgrenzen/Flurstücknummern

### TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung  
Es werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmittellinie).  
Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf maximal 4,0 m betragen. Die Firsthöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachfirst) darf maximal 9,0 m betragen.

2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäude in abweichender Bauweise zulässig: die Gebäudelänge darf maximal 30,0 m betragen. Gebäude sind so zu errichten, dass die Firstrichtung parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie verläuft. Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind und/ oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Loggien usw.) dienen.

3. Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche max. eine Wohnung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breittufiges, versickerungsfähiges Pflaster. Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen. Die Flächen sind zu bepflanzen. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Bäume durch das Aufstellen von Schutzzäunen zu schützen. Bei Arbeiten im Traufbereich ist Wurzelschutz/ Wurzelbehandlung vorzusehen.

6. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die private Grünfläche P2 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Für Baugebiete sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 2 Einzelbäume (einheimische Laubbäume oder Obstbäume) mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind, entsprechend der unten stehenden Artenliste, mit leichten Heistern (150/ 175) und Sträuchern (80/ 100) zu einem Anteil von 30 % in Gruppen zu bepflanzen.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)

Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB sind die Pflanzfestsetzungen für private Grundstücke und für die festgesetzten Grünflächen.

9. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung

Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 28 Grad.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B. Hinweise zur Pflanzenverwendung:

Prunus spinosa (Schlehdorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Roter Hartleutel), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Euonymus europaeus (Pflaferhütchen), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose)

Die festgesetzten Einzelstandorte für Bäume sollen wie folgt bepflanzt werden:

Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde) (16/ 18 cm Stu.)

C. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, das Landkreises Rügen zu informieren.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen, erläßt die Gemeinde Dranske mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.9.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 14.5.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung durch öffentliche Aushängung vom 23.5.2002, bis zum 7.6.2002.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauNVO ist am 5.9.2002 durchgeführt worden.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 14.1.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 14.1.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 6.1.2003 bis zum 12.2.2003 sowie vom 19.9.2003 bis zum 12.10.2003 während der Dienstzeiten im Amt Witow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.2002 und am 25.8.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 21.3.2003 wird als richtig festgestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 21.3.2003 Siegelabdruck Das Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 24.4.2003 und am 15.6.2005 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.6.2005 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 15.6.2005 gebilligt.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Dranske, Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, 25.8.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. 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 am 10.9.2005 bis zum 16.9.2005 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.9.2005 in Kraft getreten. (Ausz. § 24 BauGB, § 5 Abs. 5 KV MV)

Dranske, 19.9.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Gemeinde Dranske**  
**Landkreis Rügen**  
**Satzung über den Bebauungsplan**  
**Nr. 12**  
**Wohngebiet Wiesengrund**