

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

MI: Mischgebiete nach § 6 BauNVO.

Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (einschließlich Ferienwohnungen), Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

SO Feriengebiet: Das sonstige Sondergebiet SO Feriengebiet nach § 11 BauNVO dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

SO Beherbergung: Das sonstige Sondergebiet SO Beherbergung nach § 11 BauNVO dient der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie der diesen dienenden Versorgungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Gesundheits-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Ausnahmeweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossflächen untergeordnet sind.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

a) Die GRZ darf im SO Beherbergung mit den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

b) Im SO Beherbergung ist zusätzlich zur Angabe in der Planzeichnung ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das im Mittel mind. 1,5 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst (§ 16 (6) BauNVO).

1.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO).

Im Waldabstand sind Nebenanlagen als Gebäude nur bis zu einer Brutto-Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig.

b) Für die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die innerhalb des 200 m Küstenschutzstreifens liegen, gilt (§ 9(2) BauGB): Die Zulässigkeit eines Gebäudes erlischt entschädigungslos, wenn sich die obere Steiluferkante infolge etwaigen Küstenrückgangs den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass ein Abstand zur seeseitigen Front des jeweiligen Gebäudes von 20 m (Gefährdungslinie) unterschritten wird.

1.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

a) **Erhaltung von Einzelbäumen:** Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

b) **Pflanzung von Einzelbäumen:** Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 31 Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Zusätzlich sind im SO Feriengebiet sowie im SO Beherbergung je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.

Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hassel), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Malus sylvestris (Holzapfel), Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. moravica (Mährische Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus Resista-Ulme

c) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

In den festgesetzten Grünflächen sind 8 Stück Habitatelemente für Reptilien in südexponierter Lage gemäß folgenden Festlegungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen: Mindestgröße 4 x 4 m, Einbautiefe ins Gelände ca. 1m, Höhe über OKG maximal 2 m, Material: 70 % Steinkunststein, 30 % Wurzeln, äußere Rahmung durch 1 m breites Band aus Sand, mind. 50 cm tief ins Erdreich eingebaut. Ausführung im August/September (vor der Winterruhe der Tiere).

1.5) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Dächer

Im SO Feriengebiet, Teilfläche A sind nur Eindeckungen als Rohdach mit einer Dachneigung von 45 bis 50 Grad zulässig.

Im SO Feriengebiet, Teilfläche B, und im WA bzw. MI-Gebiet sind als Dachgestaltung zulässig:
□ Steildächer als Satteldächer, Waln- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 50 Grad in Rohr oder in grauen oder dunkel erdfarbenen (braun bis braunrot) Tonziegeln oder Betonsteinen; farbige oder stark glänzende (glasierte) Ziegel sind unzulässig. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

□ flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 30 Grad als Gründach oder in Bleindeckung oder Dachpappeneindeckung.

Im SO Beherbergung muss der obere Abschluss von mehrgeschossigen Hauptgebäuden durch ein geneigtes Dach mit mind. 17 Grad Neigung oder durch Ausbildung als Staffelgeschoss gemäß 1.2.b) gestaltet werden.

II.2) Giebeln / Dachanschnitte

Giebeln müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).

II.3) Wandfarben

Hauptgebäude sind mit Putzfassaden in weißen oder hellen Farbtönen (Hellbezugswert über 80%) auszuführen. Eine Holzverkleidung oder sichtbares Ziegelmauerwerk bzw. Verklinkerung sind als gestalterische Elemente für einzelne Bauteile zulässig.

II.4) Nebengebäude einschließlich Garagen

Im SO Feriengebiet, Teilfläche A sind Nebengebäude über 10 qm einschließlich Garagen mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Rohreindeckung zu versehen.
Im SO Feriengebiet, Teilfläche B, und im WA bzw. MI-Gebiet sind Nebengebäude über 10 qm einschließlich Garagen hinsichtlich der Dachgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

II.5) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster, etc.).

II.6) Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten
- als Steinwall (sog. Friesenwall) mit bis zu 0,8 m Höhe ohne Bepflanzung bzw. 1,5 m mit Bepflanzung oder
- als Gehölzhecke mit bis zu 1,5 m Höhe.
Ergänzend sind in Gehölzhecken Stabgitterzäune bis 0,8 m Höhe zulässig.

II.7) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.6 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 (II.1, II.2) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise)

III.1) Bodenkundliche Maßnahmen gemäß DsChG M-V

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 Bodenkundliche Maßnahmen 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 Bodenkundliche Maßnahmen spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Baufräfte des Landesamtes für Bodenkundliche Maßnahmen 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.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



LEGENDE gemäß PlanZV

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

- 01.01.03 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
- 01.02.02 **MI** MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)
- 01.04.02 **SO** SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO) hier: Feriengebiet
- 01.04.02 **SO** SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO) hier: Beherbergung
- 01.06.01 **2 Wo** BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBAUWERK hier: maximal 2 Wohnungen

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

- 02.05.00 **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL.
- 02.07.00 **II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMAß
- 02.07.00 **21,20m HN** ERSTE HOHE IN METERN ÜBER NN. ALS HOCHSTMAß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)

- 03.01.00 **o** OFFENE BAUWEISE
- 03.05.00 **—** BAUGRENZE
- 03.01.01 **E** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 06.01.00 **—** STRASSENVERKEHRSLINIE MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 06.03.00 **V** VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSGEBIET
- 06.03.02 **P** FUßGÄNGERBEREICH
- 06.03.03 **P** PARKPLATZ
- 06.04.00 **—** BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

III.6) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

III.7) Bauanträge im kliffnahen Bereich

Auf die Bauaufsichtlichen Mitteilungen Nr. 1/2010 vom 6. September 2010 der Obstersten Bauaufsichtsbehörde (Ministerium für Bau, Verkehr und Landesentwicklung) wird hingewiesen.

III.8) DIN 4109 (zu Textl. Festsetzung 1.5)

2. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

ZWECKBESTIMMUNG: TELEKOMMUNIKATION

UNTERRIDISCHE TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNG

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

ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ (öffentlich)

PARKANLAGE

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)

12.02.00 **W** WALD mit 30m Waldabstand

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 26 BAUGB)

13.1 UMGENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.01.00 **B** ANPFLANZEN

13.03.01 **B** UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Biotop nach § 20 NatSchG M-V

13.03.02 **LSG** -150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 19 NatSchG M-V) -200m Küstenschutzstreifen (§ 89 LWaG M-V)

16. SONSTIGE PLANZEICHEN

16.06.00 **—** UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB) hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

16.12.00 **—** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

16.14.00 **—** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS (Z.B. § 1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BAUNVO)

16.15.00 **—** 30m - WALDABSTANDSLINIE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinderatsentscheidung vom 11.12.2013. Der öffentliche Aushang wurde am 11.12.2013 durchgeführt. Der öffentliche Aushang wurde am 11.12.2013 durchgeführt. Der öffentliche Aushang wurde am 11.12.2013 durchgeführt.

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

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.12.2013 durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung ist durch Aushang am 11.12.2013 durchgeführt worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB gemäß § 4(2) BauGB Schreiben vom 4.2.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und eine Untersuchung auf Flächenverstoß sind am 11.12.2013 öffentlich ausgestellt worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Aushang am 11.12.2013 durchgeführt worden. Der öffentliche Aushang wurde am 11.12.2013 durchgeführt.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 14.5.2014 geprüft. Das Ergebnis ist festgelegt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 14.5.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.5.2014 gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand sowie die Festlegungen am 1.1.2014, entsprechen dem Liegenschaftskataster.

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

12. 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 11.12.2013 bis 11.12.2014 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

13. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

14. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

15. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

16. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

17. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

18. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

19. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

20. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

21. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

22. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

23. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.

24. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 11.12.2014 in Kraft getreten.