

# Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 7 Ferienhausgebiet "Neuhof"

Flurstücke: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 4/15 teilweise, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/15, 6/21, 6/23 teilweise, 10/2, alle Flur 1, Gemarkung Neuhof.

## TEIL A - Planzeichnung M 1 : 1000



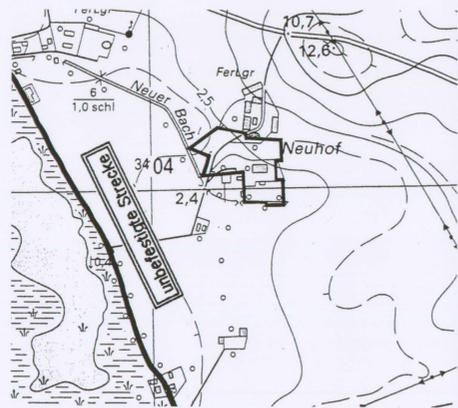
### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	

### Darstellung ohne Normcharakter

	Gebäude Bestand
	Flurstücksgrenzen / Flurstücknummer
	vorhandener Schacht
	vorhandener Baumdurchmesser
	Böschung
	Zaun
	Straßeneinfahrt
	Trafestation
	Geländehöhe HN

## Übersichtsplan M 1 : 5000



## TEIL A - Planzeichenerklärung

- Signaturen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , § 16 BauNutzungsverordnung BauNVO)
    - SO **SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , BauNutzungsverordnung BauNVO)
    - GFZ Geschosflächenzahl
    - GRZ Grundflächenzahl
    - I Anzahl der Vollgeschosse
  - Bauweise, Bauförmen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - offene Bauweise
    - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - 6.1 Straßenverkehrsfächen
    - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
    - unterirdische Trinkwasserleitung
    - unterirdische Elektrizitätsleitung
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - 10.1 Wasserflächen
    - 10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet
  - 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)
    - Erhalten von Bäumen
    - 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b, Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
    - 15.6 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - 15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
    - 15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEIL B - Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 10 BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - Es ist ein Sondergebiet - Ferienhäuser festgelegt - SO **SO**.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Soehöhe (mittlerer Abstand zwischen Erdgeschoßfußboden und Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße) 0,30 m nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand (Dachhaut) wird auf 6,00 m, die max. Firsthöhe auf 11,5 m über HN, festgelegt.
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Es sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäude in offener Bauweise zulässig. Gebäude sind so zu errichten, daß die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie verläuft.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den Grundstücksflächen zulässig.
- Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind sparsam zu versiegeln, daß ein Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versiehlen oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens 37/71, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ein 7m breiter Gewässererschutzbereich ist einzuhalten.
  - 6.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
    - (1) Mutterboden und wiederverwendungsfähiger Bodenschutt ist innerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten. Ausgenommen sind Feuchtböden, Gewässer mit Uferbereich und der Wurzelbereich geschützter Bäume, Grundstückszufahrten, Hauseingänge, PKW-Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Sie sind als Verbundpflaster aus wasserdrüchtlässigem Koppflaster, als Pflaster mit breiten Fugen oder mit wassergebundener Decke, Schotter oder Schotterrasen herzustellen.
    - (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) als zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdrichtungen und -versiegelungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang ist Ersatz mit je einem heimischen und standortgerechten Baum mit einer Pflanzqualität von 18/20 folgender Liste zu schaffen: Feldahorn (Acer campestre), Sanddorn (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Kopweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata). Die geltenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard sind zu berücksichtigen.
    - (3) Die mit K1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als dreireihige freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge mit einer Pflanzqualität von 50/80 bis 80/120 und mit einem Pflanzabstand von 1,5m sowie in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Eine Entwicklungsperiode von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen. Folgende Sträucher sind mit folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen: Haselbuche (Carpinus betulus) 7%, Hartweige (Cornus sanguinea) 4%, Haselnuß (Corylus avellana) 7%, Weißdorn (Crataegus monogyna) 11%, Pfaffenkütchen (Elymus europaeus) 7%, Stechpalme (Ilex aquifolium) 5%, Schlehe (Prunus spinosa) 11%, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 11%, Hundrose (Rosa canina) 11%, Weinrose (Rosa frutescens) 9%, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 2%, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 4%.
    - (4) Die mit K2 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als dreireihige freiwachsende Hecke entsprechend der zuvor genannten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
    - (5) Die mit K3 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als sechstreihige freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge mit einer Pflanzqualität von 50/80 bis 80/120 und mit einem Pflanzabstand von 1,5m sowie in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Die Pflanzarten und deren Anteil entspricht der unter Punkt (2) aufgeführten Arten. Eine Entwicklungsperiode von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.
    - (6) Auf der mit K4 bezeichneten Fläche im Norden des Plangebietes ist ein Kleingewässer zu renaturieren. Der Gewässerrand ist naturnah zu gestalten und eine landsseitige Pufferzone von mindestens 7m einzurichten. Die maximale Tiefe des Gewässers beträgt 1,50 m. Die Uferzone ist einseitig mit Weiden (Salix alba) zu bepflanzen.
    - (7) Auf der mit K5 bezeichneten Fläche im Nordwesten des Plangebietes ist ein Kleingewässer zu renaturieren. Der Gewässerrand ist naturnah zu gestalten und eine landsseitige Pufferzone von mindestens 7m einzurichten. Die maximale Tiefe des Gewässers beträgt 1,50 m. Die Uferzone ist einseitig mit Weiden (Salix alba) zu bepflanzen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die als "Leitungsrecht Zweckverband" festgesetzte Fläche ist zugunsten des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, zur Verlegung der Trinkwasserleitung, zur Verlegung der Abwasserleitung, zu belasten. Das Leitungsrecht ist auf eine Breite von 4,00 m westlich des Verbindungsweges Neuhof - Martinsfladen zu gewähren. Die als "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" festgesetzte Fläche ist zugunsten der nicht am öffentlichen Weg liegenden Grundstücke, hier Flurstück 6/12, 6/15, 6/23 und der der Erschließung sichernden Versorgungs-träger, hier Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, s. d. 1. Teilkom, zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf eine Breite von mindestens 4,00 m zu gewähren.
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, müssen bei Neubauten und Umnutzungen im überflutunggefährdeten Bereich eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von mindestens 2,10 m über HN besitzen.

## Hinweise

- Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 S. 137) und die Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Als Plangrundlage diente der vom Vermessungsbüro Holst und Sommer, Tribseer Damm 27, 18439 Stralsund, erstellte Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 1000 vom 08.04.2003.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAU M-V)

- Dachform, Dachneigung
  - Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwäldächer, Wäldächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 26°-49° zulässig. Nur Dachdächer sind ausgeschlossen. Für Nebengebäude und Garagen sind flachgeneigte Dächer zulässig. Dachgaupen dürfen in ihrer Summe 1/2 der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Sie müssen in einem Abstand von 1,00 m von der Gebäudefassade enden.
- Außenhaut, Fassade
  - Die Fassaden der Gebäude sind zulässig in hellen Putzfarben, als rotes, rotbraunes Sichtmauerwerk oder als Holzverkleidung.
- Bei den Hauptgebäuden sind nur stehende Fensterformate zulässig, liegende Formate sind nur zulässig, wenn diese konstruktiv ausgebildet sind, daß stehende Teilflächen entstehen.
- Einfriedungen sind nur zulässig als Laubholzhecken, Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke oder als senkrechter Holzzaun.
- Warenautomaten sind nicht zulässig.

## Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Hinweise
- Bodenkennpläne**
    - Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:
      - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundepflege spätestens zwei Wochen vor dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkundepflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M - V unverzüglich bergen und dokumentieren können.
      - 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 Bodenkundepflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Altlasten**
    - Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie natürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Rügen zu informieren.
  - Sturmfutschutz**
    - Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen im überflutunggefährdeten Gebiet durch den Grossen Jasmunder Bodden. Als Bemessungshochwasser gilt gem. Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) BSHW + Hh + 2,10 m. Zusätzlich ist entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenaufsatz in Ansatz zu bringen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage geschützt war oder nicht.
  - D. Gewässer**
    - Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich die Gräben 37/71 und L 110. Es handelt sich hierbei um Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 81 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) vom 30. November 1992 ist ein Uferbereich in einer Breite vom 7,00 m von der Böschungskante zu schützen. Das Errichten von baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen sowie der Bau von Zaunen und Bepflanzungen in diesem Bereich ist unzulässig. Eine Überbauung der verrohrten Bereiche der Gräben ist nicht gestattet.
  - E. Kampfmittel**
    - Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereinigungsamt als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelmine auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsamt zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 631), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Ferienhausgebiet "Neuhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.1.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Bekanntmachung durch öffentliche Aushänge vom ... zum ...
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB ist am 23.9.04 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.9.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.3.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 3.3.04 bis zum 19.6.04 während der Dienstzeit im Amt Jasmund nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.9.04 ... ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand am 22.9.2004 wird als Richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden. (siehe Verfassensvermerk)
- Die Gemeindevertretung hat am 30.9.04 ... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.9.2006 von der Gemeindevertretung mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.9.2006 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung wird hermit ausgeteilt.
- Die Satzung ... zum 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 am 22.9.2006 ... ersichtlich 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 21.6.2006 ... in Kraft getreten.

## Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 7 Ferienhausgebiet "Neuhof"