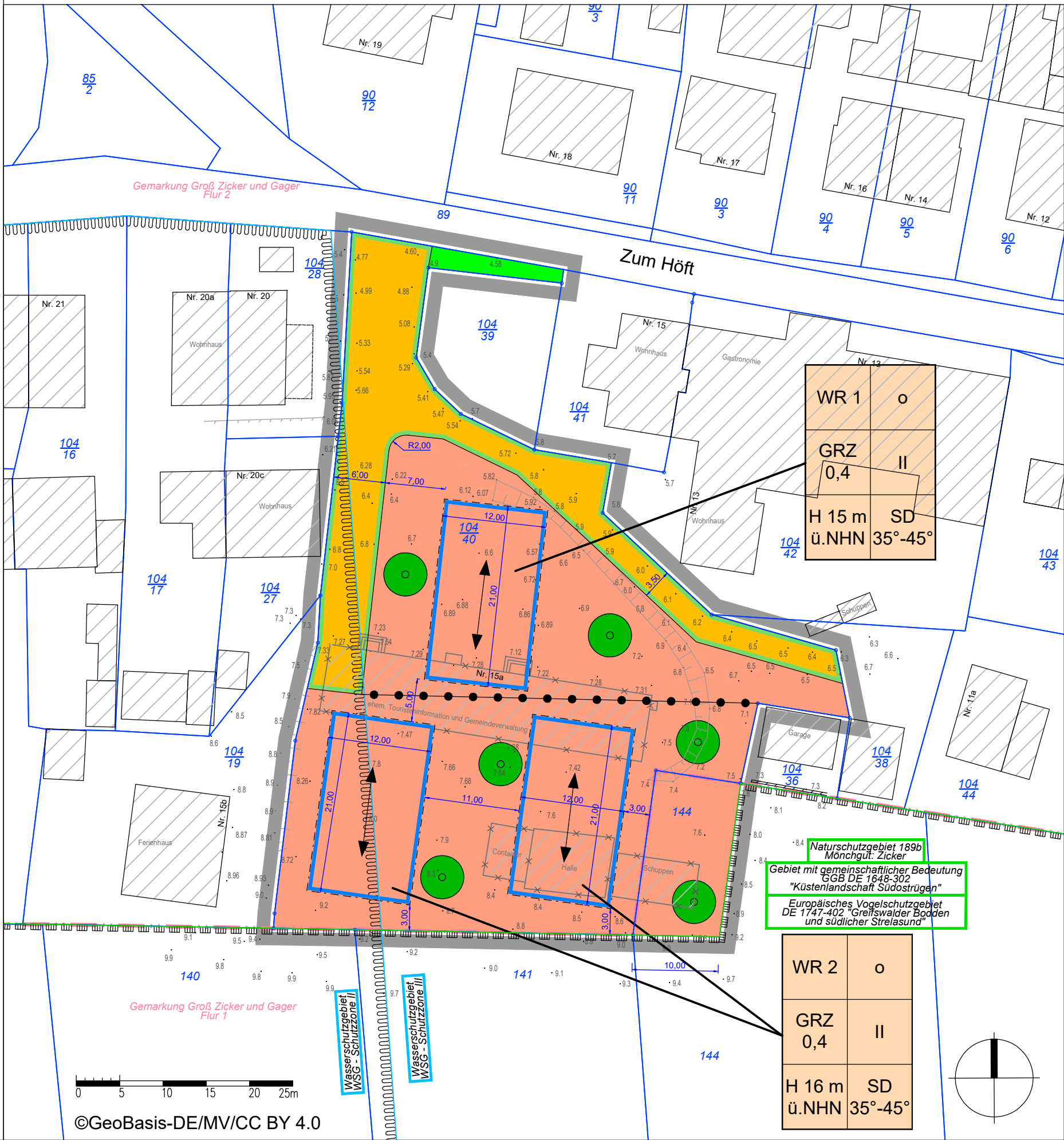


Teil A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

A.1. Planzeichnung - Maßstab 1:500 (im Original)



A.2. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

	Reines Wohngebiet WR 1 und WR 2
--	------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. Zwei
H 16 m	Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß, z.B. 16 m ü.NHN

Bauweise, Baugrenzen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
o	Offene Bauweise
↔	Hauptfirstrichtung

Füllschema Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Höhe der baulichen Anlage	Dachform mit Dachneigung

Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe textliche Festsetzungen)
--	--

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

	Bäume anpflanzen
--	------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	--

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
--	---

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

A.3. Hinweise und sonstige Zeichen

	Bestehende Gebäude
	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Höhenpunkt mit Angabe ...m ü. NHN
	Böschung
	Bemaßung Länge/Breite in Meter Bemaßung Radien in Meter
	Abzubrechende Gebäude

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 16 BauNVO)

1.1 In allen reinen Wohngebieten (WR 1 und WR 2) sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlage sind jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 In den reinen Wohngebieten ist generell nur eine offene Bauweise zulässig.

2.2 In den reinen Wohngebieten sind Einzelhäuser zulässig.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen.

3. Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze sind grundsätzlich außerhalb der Straßenverkehrsfläche, in den Baugebietsflächen, anzuordnen.

3.2 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete zulässig.

4. Grünordnerische, artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung "Rabatte/Begleitgrün". Nebenanlagen für Elektrizität und Wasser, die der Versorgung des Baugebiets dienen, sind zulässig.

4.2 In den reinen Wohngebieten sind 6 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Pflanzqualitäten siehe unter 4.4 der textlichen Festsetzungen.

4.3 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu schützen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.

4.4 Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:
Laubbaum, mittelkronig: mindestens 3x verschult, StU 14-16 cm
Obstbaum: Hochstamm, Mindeststammumfang 10 - 12 cm

4.5 Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

4.6 Die 5 Rauchschwalbennester (Kunstnester), die sich im Geltungsbereich in dem mit "Halle" bezeichneten und zum Abriss vorgesehenen Gebäude, befinden, sind vor Abriss abzubauen und an folgendem Ersatzstandort zu montieren: Gemarkung Gager, Flurstück 9/22. An Hafen 1, Schuppen (Lageplanauszug blaues Kreuz). Die Nisthilfen sind dauerhaft an diesem Standort zu erhalten und in einem zeitlichen Abstand auf ihre artspezifische Funktionsfähigkeit zu prüfen bzw. wiederherzustellen.

4.7 Die Abrissarbeiten der Gebäude haben außerhalb der Brutzeiten, frühestens ab Mitte Oktober, zu erfolgen. Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V)

5.1 Stellung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Gebäude müssen eine eindeutige Hauptfirstrichtung aufweisen, die geradlinig verlaufen muss. Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend.

5.2 Dachform/-material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Die Dächer der Hauptnutzungen sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel; dunkelgrau.

5.3 Außenwände/Verkleidungen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen im Bereich der Gauben und Balkone sind mittels Platten, z.B. Faserzement vorzunehmen.

5.4 Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
Einfriedungen - bis auf Mauern - sind möglich, dürfen aber 1,40 m nicht überschreiten.

5.5 Stellplätze und Zufahrten (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster, etc.).

6. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

6.1 Wasserschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone II und III des Wasserschutzgebietes WSG-1648-02).

6.2 Naturschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich in der Pflegezone des Biosphärenreservats (BRN-1) "Südostrügen".

Im Süden grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1648-302) "Küstenlandschaft Südostrügen", das Europäische Vogelschutzgebiet (DE-1747-402) "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" und das Naturschutzgebiet (NSG-189b) "Mönchgut: Zicker" an.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale: 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 4 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3)).

7.2 Ordnungswidrigkeiten: Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter 5.) 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,- € geahndet werden kann.

7.3 Artenschutz: Bauarbeiten sind nicht für längere Zeit zu unterbrechen, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld ggf. nicht auszuschließen ist.

SATZUNG

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wohnanlage am Zicker Berg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufgrund § 10 i.V.m. §§ 13a und 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 /BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 334, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wohnanlage am Zicker Berg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am _____.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

3) Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand in der Zeit von _____ bis _____ statt. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

4) Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplan zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Veröffentlichung im Internet bestimmt und die Begründung gebilligt.

5) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der dazugehörigen Begründung im Zeitraum vom _____ bis _____ im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de, im Landesportal unter bplan.geodaten-mv.de sowie durch öffentliche Auslegungen während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz (montags, mittwochs, donnerstags von 9 - 16 Uhr; dienstags von 9 - 18 Uhr und freitags von 9 - 12 Uhr) sowie in der Kurverwaltung Middelhagen (montags bis freitags 9 - 18 Uhr und sonntags 9 - 12 Uhr). Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auf der Internetseite des Amtes Mönchgut-Granitz am _____ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten zur Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen bestehen und dass von der Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen wird.

6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ von der Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigt und nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Mönchgut, den _____ Bürgermeister / Siegel

9) Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den _____ Bürgermeister / Siegel

10) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Mönchgut, den _____ Bürgermeister / Siegel

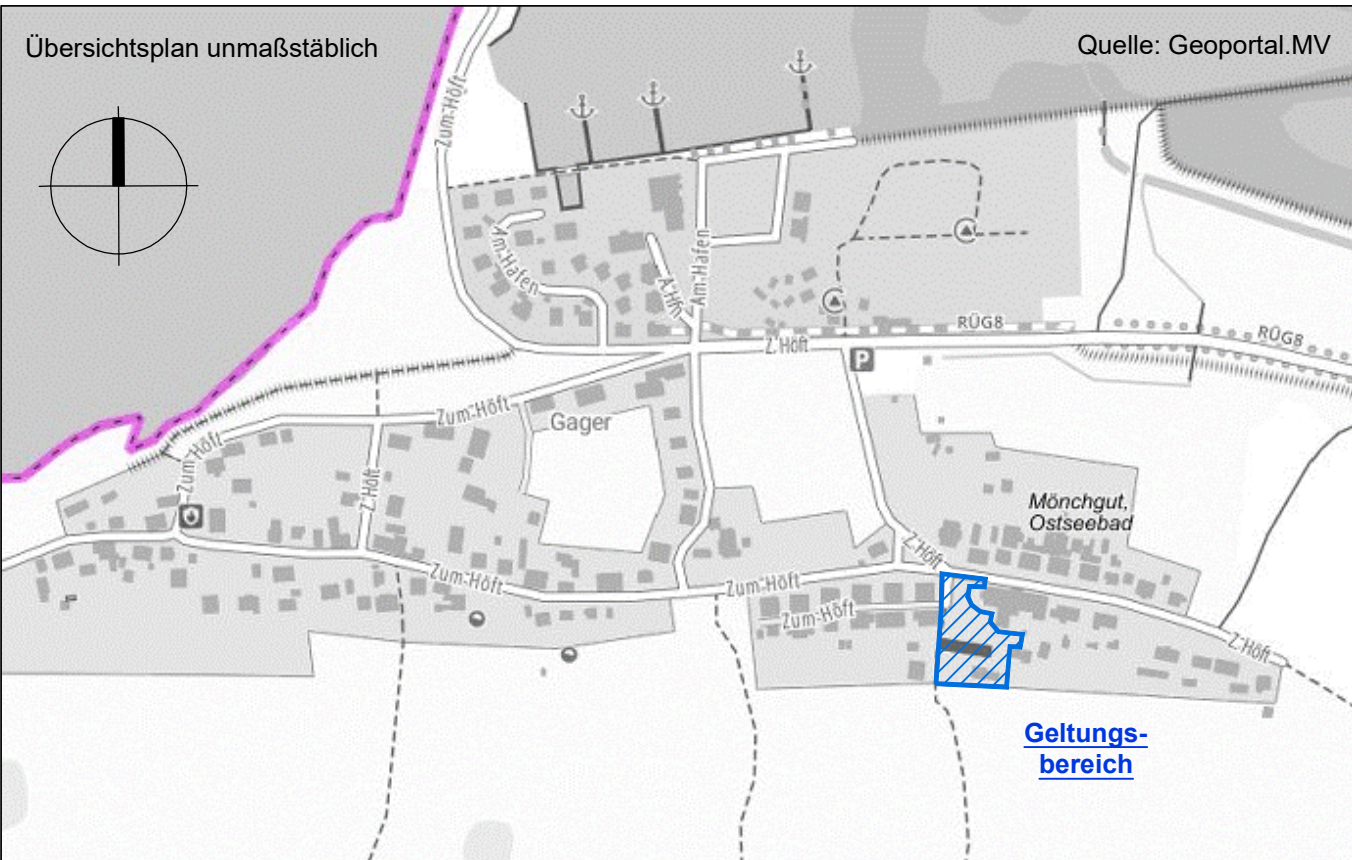
11) Der Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 Bebauungsplans ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit Begründung wird im Internet unter www.amt-moenchgut-granitz.de und im Landesportal unter bplan.geodaten-mv.de dauerhaft veröffentlicht.

Mönchgut, den _____ Bürgermeister / Siegel

Plangrundlagen

Liegenschaftskarte Groß Zicker und Gager, Fluren 1 und 2, Stand: 05.10.2024, Offene Geodaten M-V

Entwurfsvermessung vom 25.04.2024; Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung; Vermessungsbüro Krawuttsche-Meißner-Schönemann; Bergen auf Rügen



Gemeinde Mönchgut

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wohnanlage am Zicker Berg" im beschleunigten Verfahren

Entwurfssfassung

Maßstab: M 1:500

Fassung vom 07.11.2024
Stand: 07.10.2024

SIGMA PLAN
INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086
MAIL: info@sigmaplan-weimar.de INTERNET: www.sigmaplan.de