TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

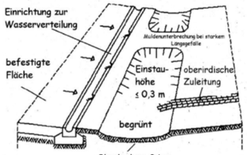
I.1) Als Art der Nutzung sind zulässig:
- Die Art der baulichen (Haupt-)Nutzung wird auf Wohnen und untergeordnet auf Ferienwohnen festgelegt.
- In der Summe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, von denen mindestens eine Wohnung dauerhaft als Erstwohnsitz genutzt werden muss. Eine dauerwohnliche Nutzung als Erstwohnsitz im Sinne der hier vorliegenden Festsetzung ist die Nutzung einer Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne der hier vorliegenden Festsetzungen die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes. Nutzungen als Zweitwohnungen sind ausgeschlossen.
- Wenn eine Wohneinheit als Ferienwohnung (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) genutzt wird, soll diese untergeordnet hinsichtlich ihrer Geschossfläche (§ 20 BauNVO) in Summe in einem Verhältnis von maximal 30 zu 70 gegenüber einer ansonsten vorherrschenden Wohnnutzung (Nicht-Feriennutzung) sein (Hauptnutzung 2/3 der Grundfläche, Ferienwohnung 1/3 der Grundfläche). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen sind. Wenn beide Wohneinheiten für (Dauer-) Wohnen vorgesehen sind, ist keine Unterordnung nötig.
- Räume für Freie Berufe.

Im Plangebiet sind darüber hinaus zulässig:
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO.

I.2) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoss.
Im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen, und zwar
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (im Sinne § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
a. Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind einschränkend nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.
b. Garagen und ihre Zufahrten sind nur in den als solchen gekennzeichneten Flächen zulässig.

I.4) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird das Anlegen von insgesamt 70 m² großen Mulden mit 15 cm Tiefe empfohlen. Für die Größe der einzelnen Baufläche können die Muldenflächen entsprechend interpoliert werden, wobei als Richtwert für 100 m² Baufläche etwa 20 m² Muldensickerfläche anzulegen sind. Für den im Aufschlussplan (siehe Anhang 2 des Bodengutachtens Anhang 3) südlichen Planbereich ist Bodenaustausch im Bereich der Sickermulden notwendig. Dabei müssen die nicht ausreichend sickerfähig vorhandenen bindigen Erdstoffe des Geschiebemergels der Schicht Ib durch geeignete Sande mit kf >= 110-5 m/s bis etwa 1 m Tiefe ersetzt werden, die den humosen und schluffigen Sanden der Schicht Ia entsprechen.



Prinzipskizze für Sickermulden (Auszug aus Arbeitsblatt DWA-A 138)

I.5) Bauweise
Es sind Einzelhäuser zulässig.
Es gilt die abweichende Bauweise mit folgender Abweichung:
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, wobei abweichend eine maximale Gebäudelänge von 18m festgelegt wird.

I.6) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Sinn § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebot A1
Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind mindestens zwei mittel- oder großkronige Laubbäume Artenauswahl gemäß *Baumliste A* in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.
Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist ein langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.
Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

Baumliste A:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia x euchlora (Krim-Linde)

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

II.1 Vermeidungsmaßnahme V 1
Die Beleuchtungsstärke der Außenbeleuchtung darf im Plangebiet nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen, Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

II.2 Vermeidungsmaßnahme V 2
Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. September und dem 01. März begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

II.3 Vermeidungsmaßnahme V 3
Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

II.4 Vermeidungsmaßnahme V 4
Der Baustellenbereich ist auf der gesamten Südseite durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren. Auf der baustellenzugewandten Seite sind mindestens 2 selbstentleerende Fangeimer (z. B. Orthab Kleintiertunnel) aufzustellen anzufertigen. Der Zaun ist während der Dauer der Bauarbeiten fängig zu halten. Alternativ können mindestens 2 Überstiegshilfen modelliert und während des Baus in Funktion gehalten werden.

III) Festsetzungen zur Gestaltung

III.1) Dächer
Als Dachformen sind zulässig:
- Satteln-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach
- Dächer sind zulässig mit einer Dachneigung von mind. 40° bis max. 48°.

Die Traufe der Dächer muss durchgehen, d.h., die Verwendung von sog. Friesengiebeln ist nicht zulässig. Nebengebäude müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

Als Dachdeckung sind zulässig:
- Dachziegel und Dachpfannen in den Farben grau bis schwarz, dunkelrot bis braun. Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Aufbauten von Anlagen für die regenerative Energiegewinnung, diese sind ergänzend zulässig.
- Reet

III.2) Wandmaterial
Als Fassadenmaterial sind zulässig:
- Roter Klinker
- Putz.

III.3) Hecken und Zäune
Hecken und / oder Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Als Materialien sind zulässig:
- Lebende Einfriedungen (Hecken) entsprechend der Pflanzenliste A
- Holzzäune.

Nicht zulässig sind Steinwälle und Steinmauern.

Pflanzenliste A
- Birke (Betula pendula)
- Eibe (Taxus in Arten und Sorten)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Liguster (Ligustrum vulgaris ,Atrovirens)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

III.4) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2,0 qm nicht überschreiten. Als Werbeanlage sind zulässig Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge.

III.5) Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten Festsetzungen zur Gestalt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500. 000 Euro geahndet werden.

IV) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 3) gem. §9 Abs.6 BauGB und HINWEISE Prüfen

IV.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Aus Gründen der Vorsorge (und zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Gehölzfreibrüter) ist bei einer Fällung von Bäumen der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28/29.02.) einzuhalten. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist eine fachkundige Person zu beauftragen, welche die entsprechenden Strukturen unmittelbar vor deren Entfernung auf (frische) Nester und/oder brütende Altvögel untersucht. Eine erneute Kontrolle der Gebäude und Bäume im Zuge der Baufeldfreimachung ist nicht noch einmal notwendig. Pflegeschnitte an den festgesetzten Bäumen sind nur im o.g. Zeitraum durchzuführen.

IV.2) Artenschutz
Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggbfs. umzusetzen.

IV.3) Bodendenkmäler
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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

IV.4) Altlasten
Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

IV.5) Bodenschutz
Zum Zwecke der Sicherung und Wiederherstellung der, nachhaltig Funktionen des Bodens wird auf die Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes verwiesen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

IV.6) Küstenschutz
Die zuständige Wasserbehörde für den Küstenschutz sowie die Unterhaltungspflichtige der Küstenschutzanlage verweist darauf, dass sich gemäß § 84 Abs. 5 LWaG die Benutzung der Deiche nach § 74 LWaG richtet. Entsprechend § 74 Abs.1 LWaG ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Zum Schutz der Deiche und ihrer 3 m breiten beidseitigen Schutzstreifen sind u. a.
- das Betreten außerhalb der angelegten Wege und Übergänge,
- das Fahren mit Fahrzeugen aller Art und das Parken,
- das Lagern von Stoffen,
- das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen,
- das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen sowie
- das Vornehmen von Abgrabungen verboten.

IV.7) Löschwassernachweis
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanalgen im Bereich des Plangebietes sind für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert. Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten, Hy-Nr. 40001, 40002 und 40005 können maximal 24,00 m2/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermengen für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW- Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 24,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Gemeinde Ostseebad Mönchgut, den .....

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .

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

3) Die von der Planung berührten Behöden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am nach § 4(1) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, sowie der Begründung vom bis zum ..... im Amt Mönchgut-Granitz während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 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 bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Ostseebad Mönchgut, den Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

…, den … ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung

8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ostseebad Mönchgut, den Bürgermeister

9) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

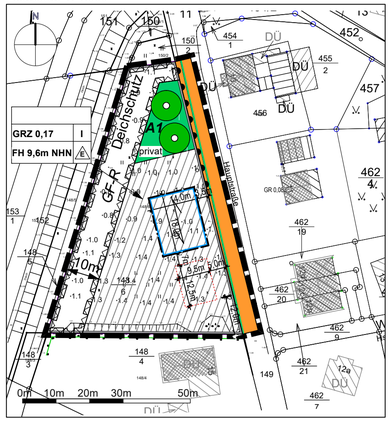
Ostseebad Mönchgut, den Bürgermeister

10) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ....., als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Ostseebad Mönchgut, den Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Baugebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,17 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH : 9,6m — max. Firsthöhe, Angabe ü. NHN

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

03.01 E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN

privat — private Grünflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMENZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Firstrichtung

GF-R — Geh- und Fahrrecht zugunsten des des StALU zwecks Küstenschutz: Deichpflege und -sicherung

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Deichschutzstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD MÖNCHGUT

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Deich - Hauptstraße Thiessow".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Am Deich - Hauptstraße Thiessow" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan unmaßstäblich; Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Mönchgut
vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.15 "Am Deich - HauptstraßeThiessow"

Offenlagefassung
§§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

Fassung vom 01.01.2024, Stand 16.10.2024

Maßstab 1:1000