

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbetriebe und Tankstellen.

1.2) Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dabei ist mit Anlagen, deren Höhe 1,6 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

3. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

3.1) Lärmschirm

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschirme (Schallschutz-Wall oder -Wand) müssen Anforderungen erfüllen:

- Höhe über Gelände: 3,0 Meter
- Schalldämm-Maß: ΔL_{a,R,Str.} ≥ 25 dB, nach ZTV-LSW-06
- Schallabsorption: beidseitig ΔL_{a,R,Str.} ≥ 8 dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

3.2) Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	>80	60	55	50

erf. R_{min} des Außenbauteils in dB

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 55 dB(A) (d.h. ab LPB II einschließlich) sind in jeder Wohnung Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

4. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Rahmen der erforderlichen Kompensation für Einzelbaumfällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen sind anrechenbar.

4.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 (2) WHG kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 sichergestellt ist und nachgewiesen wird.

Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterterrassen, Rasengittersteine, oder breittufiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad. Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

6.1) Bodendenkmal (DSchG M-V)

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt, welches in die Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

6.2) Hinweise bei Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

6.3) Fallzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

6.4) DIN 4109

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Lärmschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN 4109. Die DIN-Vorschrift wird bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

6.5) Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH9,5m ü.V. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Ba Baugrenze
o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonst Grünfläche (öffentlich) hier Zweckbestimmung:
 - Verkehrsgrün
 - Spielplatz

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

VP Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) hier:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkplatz

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

UG Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Anlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

o oberirdisch
o unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, hier zu Gunstender Hinterlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

WA Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier:
 - Fläche für Lärmschirm
 - Abgrenzung Lärmpegelbereich (LPB)

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

WA Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 4.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 9.12.2019 bis 3.1.2020 erfolgt.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

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

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung von Planunterlagen vom 6.1.2020 bis 4.2.2020 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 9.12.2019 bis 3.1.2020 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen dem Liegenschaftskataster

..... den Unterschrift/Siegel Vermesser

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

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

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

11. 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 bis 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 (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.3.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet vom veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

Sagard, den Wenzel Der Bürgermeister

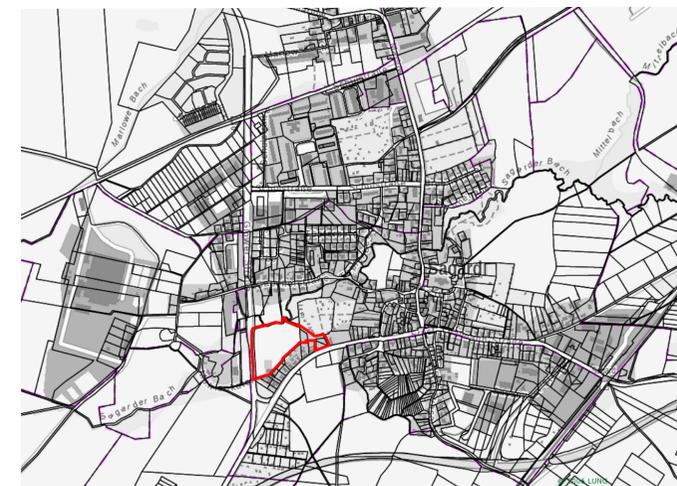
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "Alte Gärtnerei" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "Alte Gärtnerei", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.



lars hertel | stadtplanung und architektur
 Freier Stadtplaner und Architekt
 Frankendamm 5 18439 Stralsund
 Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Sagard Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 26 „Alte Gärtnerei“
 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Offenlage
 (§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

Fassung vom 22.04.2020, Stand 18.01.2021

Maßstab 1:1000