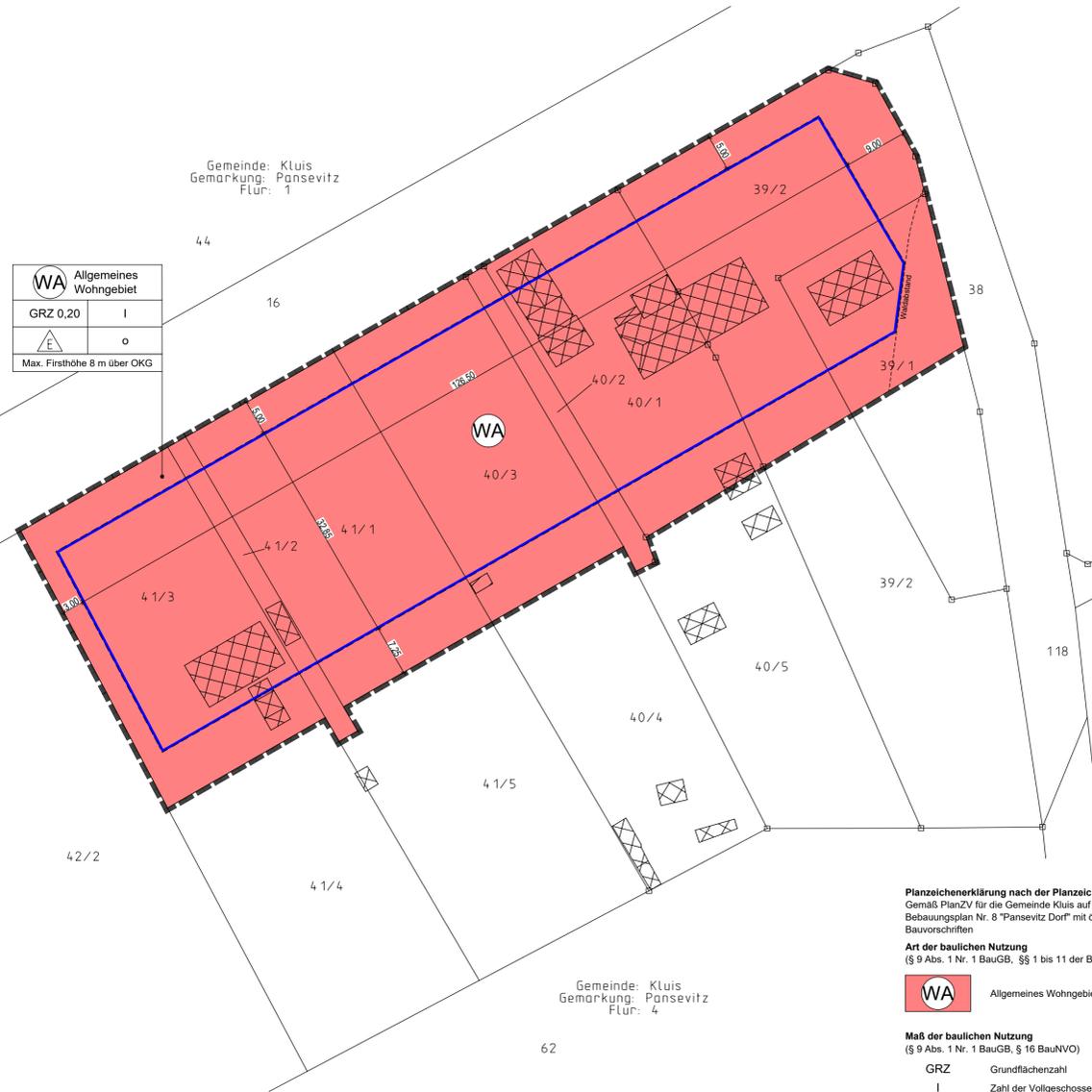


Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Pansewitz Dorf" der Gemeinde Kluis

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung
Gemäß PlanZV für die Gemeinde Kluis auf Rügen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Pansewitz Dorf" mit örtlichen Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
E nur Einzelhaus zulässig
Baugrenze

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

Planzeichen ohne Normcharakter

39/2 Flurstücksnummern- / grenzen
----- Waldabstand gemäß § 20 LWaldG

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1 Art der baulichen Nutzung
WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude, und
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe, und
- Tankstellen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO: 0,20
Maximale Zahl der Vollgeschosse: 1
Höhe baulicher Anlagen: § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO:
Maximale Firsthöhe 8 m über OK Gelände

I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebeneerdige Stell- und Parkplätze sowie, nach § 23 Abs. 5 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die zulässige GRZ, darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausschließlich durch Anlagen zur Wärme- und/oder Stromgewinnung mittels Geothermie unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,40 überschritten werden.

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

II.1 Dächer

Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Zulässig sind auch Dächer mit einer Dachneigung < 30 Grad, wenn diese mit einer Dachbegrünung eingedeckt sind. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie (z.B. Solarzellen, Solarkollektoren u.a. vergleichbare Anlagen) sind auf den Dachflächen mit einer Überdeckung von 100 % der Dachfläche zulässig. Zulässig sind matte Dacheindeckungen in den Farben Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Kupferbraun (RAL 8004), Rotbraun (RAL 8012), Kastanienbraun (RAL 8015) und Graubraun (RAL 8019). Glänzende Dacheindeckung sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Waldabstand gemäß LWaldG M-V

Ein Abstand von 30 m zum Wald ist nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V, bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wäldern einzuhalten. Bemessungsgrenze für den Waldabstand ist nach § 2 Abs. 1 Satz 1 die Traufkante des Waldes.

IV. Hinweise

III.1 Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren entsprechend § 11 Abs. 3 DSchG M-V verlängert werden.

III.2 Bodenschutz

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Zudem ist mit dem Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen und die Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

III.3 Artenschutz

Für die Baufeldräumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (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 von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Wenn während der Bauarbeiten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von geschützten Tierarten oder die Tiere selber gefunden werden, sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises umgehend zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen.

Preamble
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI., M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI., M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kluis vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Pansewitz Dorf“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich durch _____ bekanntgemacht.

Kluis, den _____ Bürgermeister
02 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom _____ über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Kluis, den _____ Bürgermeister
03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom _____ bis einschließlich zum _____ durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte _____ am _____

Kluis, den _____ Bürgermeister
04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Kluis, den _____ Bürgermeister
05 Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

Kluis, den _____ Bürgermeister
06 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kluis, den _____ Bürgermeister
07 Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurde im Zeitraum vom _____ bis zum _____ im Internet gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum die Unterlagen während folgender Zeiten:
- montags _____
- dienstags _____
- mittwochs _____
- donnerstags _____
- freitags _____
im Amt West-Rügen öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt oder bei Bedarf auch auf anderen Wegen abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wurde am _____ ortsüblich durch _____ bekanntgemacht.

Kluis, den _____ Bürgermeister
08 Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kluis, den _____ Bürgermeister
09 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am _____ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom _____ gebilligt.

Kluis, den _____ Bürgermeister
10 Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 _____ vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
_____, den _____ Siegel _____ ObVI _____

Kluis, den _____ Bürgermeister
11 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kluis, den _____ Bürgermeister
12 Der Beschluss über den 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, sind am _____ durch _____ 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Kluis, den _____ Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

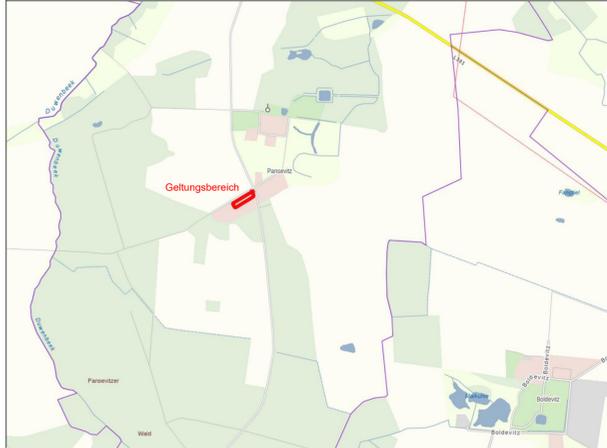
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist

STANDORTANGABEN: Gemeinde Kluis, Gemarkung Pansewitz, Flur 1, Flurstücke 39/1 und 39/2 teilweise, 40/1 bis 40/3 und 41/1 bis 41/3
PLANGRUNDLAGEN: Entwurfsvermessung zur Bauleitplanung in Pansewitz, GEODESIA GmbH Vermessungsdienstleistungen, Ringstraße 18a, 18528 Bergen auf Rügen, Februar 2023

Übersichtslageplan - ohne Maßstab - Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2023



Gemeinde Kluis
Amt West-Rügen
Dorfplatz 2
18573 Samstens

THOMAS NIESSEN BDLA
Landschafts- und Freizeitanalyse
Sportplatzplanung - Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Thomas Niesen, Steinfeldstraße 20 • 18528 Bergen auf Rügen
Tele: 03930 93033 Fax: 03930 93035 www.tn-architect.com

Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Pansewitz Dorf" der Gemeinde Kluis

12.03.2024

M 1 : 500