Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des Dorfkerns“ OT Ahrendsee der Gemeinde Sundhagen

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 wurde von der Gemeindevertretung am 14.07.2022 gefasst und ist am ..... durch ..... der Gemeinde Sundhagen ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Die Planung wurde gemäß § 17 LPlG M-V der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom ..... fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung durch ..... der Gemeinde Sundhagen vom ..... bis zum ..... statt.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom ..... hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom ..... stattgefunden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 in der Fassung vom ..... mit seiner Begründung wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ..... gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 26 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Sundhagen ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom ..... stattgefunden.

Miltzow, den

.....
Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 am ..... wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 von der Gemeindevertretung gebilligt.

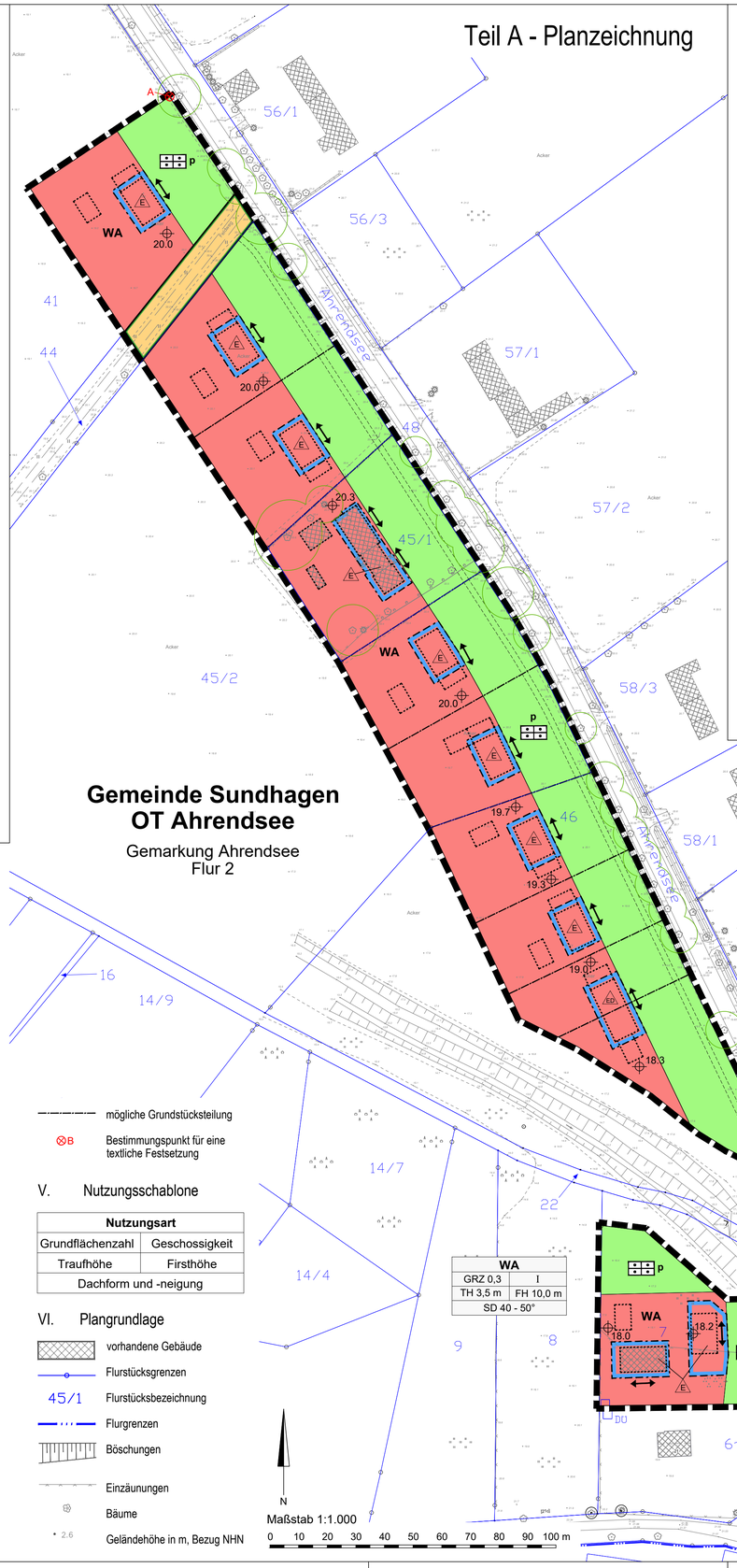
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch ..... der Gemeinde Sundhagen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 ist mit Ablauf des..... in Kraft getreten.

Miltzow, den

.....
Der Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung



WA	
GRZ 0,3	I
TH 3,5 m	FH 10,0 m
SD 40 - 50°	

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.3 Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Wege der Ausnahme außerdem zulässig: Gartenbaubetriebe und die im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen.

1.4 Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Tankstellen, Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im zeichnerisch festgesezten Allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Ausschlaggebend für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die am nächsten gelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhen-Bezugspunkte (Bezugshöhe). Veränderungen im Gelände, etwa durch Aufschüttungen, haben keinen Einfluss auf die festgesetzte Bezugshöhe. In Fällen, wo mehrere Bezugshöhen in der gleichen Entfernung zu einer baulichen Anlage festgesetzt sind, ist der Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) dieser Bezugshöhen maßgeblich.

2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach.

2.3 Die Firsthöhe gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

3. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für jedes bebaute Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

4. Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die östliche Plangebietsgrenze fällt zwischen den Punkten ("Bestimmungspunkte") A und B sowie zwischen C und D mit der Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Verkehrsfläche zusammen, die sich außerhalb des Plangebiets befindet (K 17).

5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vor- und Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vor- und Hausgärten haben den Charakter von Erholungs- und Nutzgärten. Die zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke erforderlichen Wege und Zufahrten sind hier als zweckdienlich anzusehen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L 1: Die als L 1 bezeichnete Fläche ist zugunsten des Trägers des verroherten Grabens mit Leitungsrechten zu belasten. Die Rechte sollen die Befugnisse, unterirdische Leitungen bzw. Verrohrungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern umfassen.

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

1. Dachformen und -neigungen
Für die Dächer von Hauptgebäuden sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender baulicher Anlagen sowie für Neubauten anstelle bestehender baulicher Anlagen sind, abweichend von Satz 1, weiterhin auch die Dachformen und -neigungen der bestehenden baulichen Anlagen zulässig.

2. Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen Farbtönen sowie in matten Anthrazittönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Vegetation auf Dächern ist zulässig.

3. Fassaden
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen
Für Einfriedungen von bebauten Grundstücken sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Hecken und offene Zäune mit jeweils einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Außerdem sind für sie blickdichte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sowie Gabionen sind hier unzulässig. Maßgeblich hierfür ist die Bezugshöhe. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist entsprechend anzuwenden.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken
Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der Geländeoberfläche um mehr als 2,50 m verändern, unzulässig. Maßgeblich hierfür ist die Bezugshöhe. Von dieser Bauvorschrift ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Teichen und Zufahrten zur verkehrlichen Erschließung.

7. Ordnungswidrigkeiten und Geldbuße
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

2. Vermeidungsmaßnahmen und weitere CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung
Zu diesem Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. durchzuführende CEF-Maßnahmen enthalten wird.

3. Plangrundlage
Zeichnerische Grundlagen des Plans sind der Vermessungsplan des Büros Krawutschke - Meißner - Schönemann von November 2022 und die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand November 2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Planzeichenerklärung

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

20.3 — Punkt mit Bezugshöhe

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 3,5 — Traufhöhe baulicher Anlagen in m über der Bezugshöhe als Höchstmaß

FH 10,0 — Firsthöhe baulicher Anlagen in m über der Bezugshöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E / ED — nur Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünflächen, Zweckbestimmung: Vor- und Hausgärten

6. Sonstige Planzeichen

L 1 — Mit Leitungrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SD — Zulässige Dachform von Hauptdächern: Satteldach

40 - 50° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Zulässige Firstrichtung von Hauptdächern

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

Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m) (NatSchAG M-V)

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

bestehende Versorgungsleitungen (Lage zum Teil ungenau)

mögliche Anordnung von Gebäuden und sonstigen Anlagen

möglicher Weg (Privatweg)

mögliche Grundstücksteilung

B Bestimmungspunkt für eine textliche Festsetzung

V. Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform und -neigung	

VI. Plangrundlage

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen

45/1 — Flurstücksbezeichnung

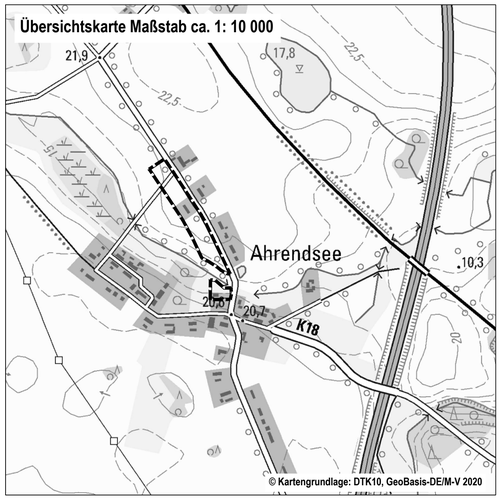
Flurgrenzen

Böschungen

Einzäunungen

Bäume

• 2.6 — Geländehöhe in m, Bezug NHN



Satzung der Gemeinde Sundhagen

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nördlich des Dorfkerns“ OT Ahrendsee der Gemeinde Sundhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Gemeinde Sundhagen

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des Dorfkerns" OT Ahrendsee

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand Vorentwurf vom 03.03.2023 - noch nicht rechtsverbindlich!

Gemeinde Sundhagen
Amt Miltzow - Bahnhofsalle 8a - 18519 Sundhagen OT Mitzow