

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander liegenden Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Gustow, den 21. Juni 2015

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000

Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 20.08.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rügen, den 20.08.2011

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow hat in seiner Sitzung am 25.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte ortsüblich am 25.02.2015.

Gustow, den 21. Juni 2015

Beteiligung der Betroffenen

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Gustow hat in ihrer Sitzung am 24.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge" beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ortsüblich am 27.07.2015.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte vom 28.09.2015 bis 30.10.2015.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2015 bis 30.10.2015.

Gustow, den 21. Juni 2015

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow hat den Bebauungsplan Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge" nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.06.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gustow, den 21. Juni 2015

Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2015 in der Amtszeit bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge" ist mit Ablauf des 1. Juli 2015 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 6 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Gustow, den 13.07.16

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gustow, den 21. Juni 2015

Es gilt die BauNVO 2013



Hinweise

Bodenkmale / Bodenfund
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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gesetzlich geschützter Baumbestand
Der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumbestand ist entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachträglich in die Planzeichnung übernommen. Der gesetzliche Schutz einschließlich der verbotenen Handlungen und der Ausnahmemöglichkeiten regelt sich weiterhin unmittelbar nach dem Naturschutzrecht. Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ist der Wurzelbereich der Bäume (Kronenfläche + 1,50 m) vollständig von Nutzungen (Austastelplätzen, Aufschüttungen, Abgrabungen u.ä.) freizuhalten.

Kennzeichnung

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, ist zum Schutz vor Überflutungen eine Geländehöhe von mind. 3 m über NN herzustellen. Dies gilt nicht für den Bootslagerplatz und das Anglerheim.
Auch die Verkehrsflächen müssen über eine Gelände-Mindesthöhe von 3 m über NN verfügen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	SO1	Sondergebiete
Zweckbestimmung:	SO1	Wochenendhausgebiet
	SO2	Anglerheim
	SO3	Bootslagerplatz
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	GRZ 0,2	Grundflächenzahl
	GR = 55m²	Grundfläche
	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	GH ≤ 4,50m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	o	Offene Bauweise
	△	nur Einzelhäuser zulässig
	—	Baugrenze
	—	überbaubare Fläche
	—	nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	—	Private Straßenverkehrsflächen
	St 1	Zweckbestimmung: Stellplätze St 1 oder St 2 (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)
	—	Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauNVO)	—	Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:	⚡	Elektrizität
	⚙	Abwasser (Kläranlage)
	⚙	Pumpstation
	⚙	Brunnen
	⚙	Seezeichen

9. Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	—	Private Grünflächen
Zweckbestimmung:	⊞	Parkanlage
	⊞	Gartenland
	⊞	Festwiese
	⊞	Feuchtbiopt
	⊞	Sukzessionsfläche
	—	Küstenstreifen
	—	Rasenstellplätze
	—	Abstandsgrün
10. Wasserflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB)	—	Wasserflächen
Zweckbestimmung: Feuerlöscheinheit	—	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	—	Zu erhaltender Baum (vgl. auch Nachrichtliche Übernahmen – Hinweis)
15. Sonstige Planzeichen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB, § 9 (7) BauGB, § 1 (4) BauNVO)	—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	—	Gefährdungslinie (Stand: März 2015)
	—	Zone 1 bis 3 (s. Textliche Festsetzung Nr. 8)
	—	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
	—	Löschwasserentnahmestelle
	—	Festpunkt
	—	Richtfeuer Drigge mit Freihaltzone – beidseitig der Achse 25 m
	—	unterirdisches Kabel des Wasser- und Schiffsahrtsamtes Stralsund (WSV)
	—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen	—	Bodenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen oder kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.
	—	Bodenkmale, 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.
Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts:	—	Besonders geschützte Biotope
	—	Landschaftsschutzgebiet
	—	Gesetzlich geschützte Bäume
	—	Hinweis: Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Die entsprechenden Gehölze sind vorliegend nicht separat als Schutzobjekte in die Planzeichnung nachträglich übernommen, sondern sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der gesetzliche Schutzstatus bleibt gleichwohl bestehen.
	—	150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V
	—	200m Küstenschutzstreifen gemäß § 89 LWaG M-V
	—	Bundeswasserstraße Strelasund gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
Kennzeichnung	—	Mittelwasserlinie

Textliche Festsetzungen	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)	Das Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören. Dauerwohnen und Ferienwohnen sind nicht zulässig.
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)	2.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Wochenendhäuser zulässig, sofern die Grundflächen gemäß Planenschrift und die Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten wird. Eine Überschreitung der Grundfläche durch versiegelte Flächen wie Terrassen, Wege und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50% der GRZ ist zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBauO M-V bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

2.2	Die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) wird durch Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (als Höchstmaß) geregelt. Als Bezugspunkt für diese Höhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche, gemessen mittig vor dem Baugrundstück (§ 18 (1) BauNVO). Überschreitungen der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Gebäudeelemente können zugelassen werden.
3. Bauweise (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)	Nebenanlagen sind nur als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 a BauGB dürfen die Abstandsflächen bis auf 1 m unterschritten werden.
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)	Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Stellplätze (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)	Außerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze St 1 sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Zulässig sind die bestehenden Stellplätze. Sie müssen in wasserdrüchlässigen Materialien ausgeführt werden. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze St 2 sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze St 3 sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Zulässig sind Stellplätze in wasserdrüchlässigen Materialien.
6. Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)	Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zulässig: Rasenflächen, Beete und sonstige Bepflanzungen sowie Erschließungswege in wasserbundener Ausführung und mit einer maximalen Breite von 2 m. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenstellplätze“ sind unbefestigte Stellplätze zulässig. Ebenfalls zulässig ist die räumliche Erfassung des Stellplatzbereichs mit Gehölzen. Nicht zulässig ist die Herstellung von baulichen Anlagen, sonstigen Nebenanlagen sowie sonstigen Befestigungen. Das Befahren der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Küstenstreifen“ ist für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Transporte zur Ausübung des Wassersportes zulässig.
7. Gehölzhalt (§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)	Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind art- und lagegleich nachzupflanzen.
8. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs 1 Nr. 10 BauGB)	Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Zone 1 (Z1): Bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Ferienhäuser) Zone 2 (Z2): Bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Ferienhäuser), Bauliche Nebenanlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Gartenhaus, Lagergebäude), Bauliche Anlagen, die der örtlichen Versorgung mit Gas, Wasser, Telekommunikation und der Abwasserentsorgung dienen Zone 3 (Z3): Bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Ferienhäuser), Bauliche Nebenanlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Gartenhaus, Lagergebäude), Bauliche Anlagen, die der örtlichen Versorgung mit Gas, Wasser, Telekommunikation und der Abwasserentsorgung dienen Bauliche Anlagen, die von untergeordneter Bedeutung sind (Verkehrsfahrer ohne massive Befestigung wie z. B. sandgeschützte Schotterdecke oder in Sand verlegte Steine)

Vermessungsbüro
KRAWTSCHE • MEINER • SCHÖNEMANN
Dipl.-Ing. (FH) Holger Krawttsche, Königsstraße 11, 18528 Bergen
Tel.: 03836 81 85 - 0 / Fax: 03836 81 86 - 99
E-Mail: berg@ksw-berlin.de
Entwurfsermessung B-Plan-Grundlage Bungalow- und Gartensiedlung Drigge Gemeinde Gustow
Auftragsnummer: BK 132789
Auftragsdatum: 16.05.2013
Bergen, den 22.05.2015

Gemeinde Gustow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Bungalowsiedlung Drigge"

