

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind  
 - Wohngebäude,  
 - Nicht störende Handwerksbetriebe,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.1.1.1) Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Entgegen § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 4 Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Ergänzende Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 13a BauNVO sind ausschließlich bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig.

#### 1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl und Anzahl der maximal zulässigen Geschosse.  
 b) Zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB) wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) als Mindestmaß festgesetzt.

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

#### 1.2.1) Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Hauptnutzung) von 15m entlang der Straße.

#### 1.2.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind abweichend von Satz 1 nur zulässig, sofern ein Abstand von 5,0 m senkrecht gemessen zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

Ergänzend hierzu können im gekennzeichneten Waldabstandsbereich die zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeigneten baulichen Anlagen nur in den als Baugebiet gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Alle weiteren Anlagen wie offene Stellplätze, Terrassen o.ä. sind nicht zulässig.

### 1.3) Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen. Die Abwasserbeseitigung gilt als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die Behandlung mittels vollbiologischer Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN EN 12566 und einschlägige ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das schadhafte Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Erlaubnisantrag für Kleinkläranlage zu beantragen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann nur vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

### 1.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

#### 1.4.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen im Plangebiet je angefangene 100qm Versiegelung, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 1416 cm. Bestandteil des Pflanzgebotes ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste 1 zu entnehmen.

**Pflanzliste:** Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hesse), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweiggrüner Weißdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Malus sylvestris (Holzapfel), Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyramidalis (Wild-Birne), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. moravica (Mährische Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus Resista-Ulme.

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

#### II.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 bis 50 Grad. Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zum Organg einen Abstand von mindestens 1,5 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.

#### II.2) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 10 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4,0 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2,0 qm, nicht überschreiten.

### III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 3) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

#### III.1) Waldabstand

Im Osten grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V1. Der nach § 20 Landeswaldgesetz vorgesehene Waldabstand von 30 m ist von der Baugrenze einzuhalten.

#### III.2) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet ist als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG anzusehen. Als Schutzmaßnahmen empfiehlt das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt z. B. eine Geländeerhöhung, bei Gebäuden zum Aufenthalt von Menschen, die Festsetzung der OKFF (Fertigfußboden) auf das Bemessungshochwasser (BHW) von 2,60m über NHN bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

#### III.3) Gräben in der Zuständigkeit des „Wasser- und Bodenverbandes“ Rügen

Im Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich des Flurstückes 93 der Gemarkung Mursewiek Flur 1 der ausgebauter Graben 46/238, der in der Unterhaltungspflicht des WBV liegt. Auf die besonderen Pflichten der Anlieger im Interesse der Unterhaltung gemäß § 66 LWaG wird hingewiesen. Die von den Anliegern zu duldende Benutzung der Grundstücke umfasst die zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung erforderlichen Maßnahmen einschließlich des Aufbringens und Einlebens des Aushubs auf deren Grundstücken.

#### III.5) Artenschutz / Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

#### III.6) Artenschutz / Baufeldfreimachung

Bautätigkeiten sollten generell nach Beendigung der Vogelbrut, bevorzugt in den Wintermonaten stattfinden, um eine Beschädigung oder Zerstörung der Niststätten von Bodenbrütern zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, hat unmittelbar vor Baubeginn eine Begutachtung des Geländes durch eine fachlich legitimierte Person zu erfolgen. Im Falle der Feststellung eines aktiven Brutgeschehens ist der Baubeginn zu verschieben.

#### III.6) Leitungsbestand

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der Trassen ist unmittelbar östlich parallel zur öffentlichen Erschließung. Für die Erschließung des Grundstücks (auch mit weiteren Medien) kann eine Veränderung der Lage u.U. notwendig werden. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Anfragen zur Einholung von „Schauchscheinern“ bzw. dem Merkblatt über Aufhebung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden. Daher wird die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter www.trassenauskunft-kabel.telekom.de empfohlen. Sollte es zu einer Beschädigung kommen, wird die App „Trassendefender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

#### III.4) 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).

#### III.7) 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.

#### III.8) Munitionsfunde

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

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

**WA 2WE**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sowie Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude

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

**0,2** Grundflächenzahl  
**1** Anzahl der max. zul. Vollgeschosse  
**OKFF 2,60 m** Oberkante Fertigfußboden als Mindestmaß gemessen über NHN

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

**ED** Einzel- und Doppelhäuser  
**a = 15m** abweichende Bauweise

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

**Strassenverkehrsfläche**  
**Strassenbegrenzungslinie**

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

**privat** private Grünflächen, hier: Hausgärten

10. FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Flächen für Maßnahmen für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, hier: Festsetzung der OKFF als Mindestmaß, (s. TF I.1.2 b)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
**hier: 5m-Gewässerunterhaltungstreifen Gewässer II. Ordnung des WBV auf dem Grundstück 93, gemessen ab der Oberkante des Gewässergrabens)**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes**  
 hier: Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereichs)

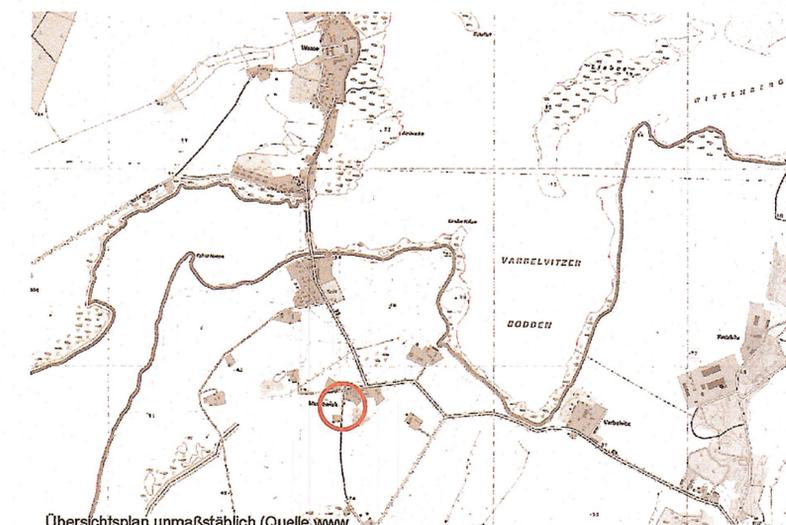
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:

Parzellierung (optional)

# SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ

über den Bebauungsplan Nr. 17 "Alt Mursewiek West" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie auf Grund § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Alt Mursewiek West" mit Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich (Quelle: www.raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architektin und Landschaftsarchitektin  
 Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Ummanz**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 17 "Alt Mursewiek West"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b ohne Umweltprüfung/Umweltbericht  
**Satzung**  
 Fassung vom 30.07.2018, Stand 08.11.2019  
 Maßstab 1: 1000

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.09.2019.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b aufzustellen, informiert worden.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.12.2018 und nochmals am 07.07.2019 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 19.11.2018 und nochmals am 13.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Begründung und Planzeichnung, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist über öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Satzungs- und Planzeichnung, sowie der Begründung, vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 sowie vom 22.07.2019 bis zum 22.08.2019 im Amt West-Rügen während folgender Zeiten montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie montags und mittwochs von 13.00 bis 15.00 Uhr, dienstags von 13.00 bis 18.00 Uhr und donnerstags von 13.00 bis 17.00 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 20.12.2019 bis zum 08.02.2020 sowie vom 04.07.2019 bis zum 30.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 6) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
 Bergen, den 07. Juli 2020, C. B. Ing. Jan Christoph Unger
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 8) Der Bebauungsplan, bestehend aus Satzungs- und Planzeichnung, wurde am 16.12.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Satzungs- und Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.  
 Ummanz, den 07. Juli 2020, Bürgermeister Kiewe
- 10) Die Ergänzungssatzung 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 07. Juli 2020 in den Schaukästen als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 07.07.2020 bis zum 07.08.2020 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.07.2020 in Kraft getreten.  
 Ummanz, den 10. Aug. 2020, Bürgermeister Kiewe