

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 86 LBauO M-V hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Garz / Rügen diesen Bebauungsplan Nr. 4 K "Ferienhausgebiet - Am 9. Grün" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Garz, den 19.02.2019
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da das rechtsverbindliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1: X abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den
Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Wolgast, den
Offentl. best. Verm.-Ing.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Garz / Rügen hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 K beschlossen.

Garz, den 19.02.2019
Die Bürgermeisterin

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 26.05.2015 bis 29.06.2015

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2015.

Garz, den 19.02.2019
Die Bürgermeisterin

1. Erneute Beteiligung der Betroffenen

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 25.05.2016 bis 27.06.2016.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2016.

Garz, den 19.02.2019
Die Bürgermeisterin

2. Erneute Beteiligung der Betroffenen

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 PlanSIG vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 im Internet unter <https://www.stadt-bergen-auf-ruegen.de/Stadtbau-Wirtschaft-/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/aktuelle-Beteiligungsverfahren/> digital bereitgestellt.

Die Abgabe von Stellungnahmen zur Planung im Rahmen dieser Beteiligung sind per Mail unter stadtplanung@stadt-bergen-auf-ruegen.de möglich.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die ausgelegten Unterlagen auch im zentralen Internetportal des Landes unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/> einsehbar.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2022.

Garz, den
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Garz / Rügen hat den Bebauungsplan Nr. 4 K nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garz, den
Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplanes Nr. 4 K ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im / in bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 K ist damit am in Kraft getreten.

Garz, den
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 K ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 K und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Garz, den
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

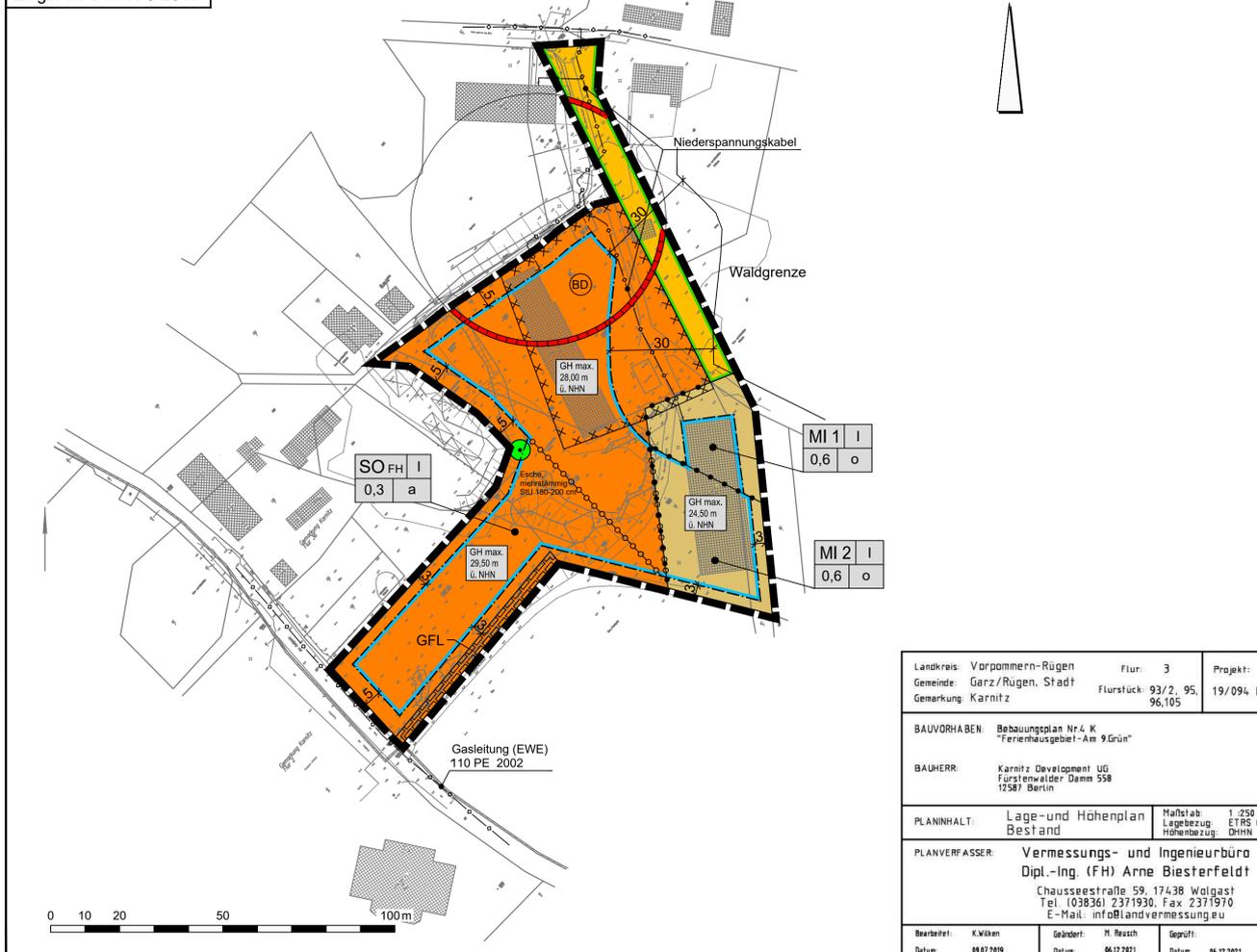
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, die zuletzt durch des Gesetz vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Landkreis: Vorpommern-Rügen	Flur: 3	Projekt:
Gemeinde: Garz/Rügen, Stadt	Flurstück: 93/2, 95, 96,105	19/094 LP
Gemarkung: Karnitz		
BAUVORHABEN: Bebauungsplan Nr.4 K "Ferienhausgebiet - Am 9 Grün"		
BAUHERR: Karnitz Development UG Fürstenaelder Damm 558 12587 Berlin		
PLANNHALT:	Lage- und Höhenplan Bestand	Maßstab: 1:250 Lagebezug: ETRS 89 Höhenbezug: DHHN 92
PLANVERFASSER:	Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Arne Biesterfeldt Chausseestraße 59, 17438 Wolgast Tel. 03836/ 2371930, Fax 2371970 E-Mail: info@landvermessung.eu	
Beauftragter: K. Wöhr	Geändert: H. Reusch	Geprüft:
Datum: 09.07.2019	Datum: 06.12.2021	Datum: 06.12.2021

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- MI Mischgebiete
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- FH Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. 28,00 m u. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe) über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch - Niederspannungskabel

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme
- Bodendenkmale, 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.

Hinweise

- Bodendenkmale:** Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt zu beteiligen.
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- allgemeiner Artenschutz:** Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz gelten die vorstehend genannten Verbote nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzabwuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.
- besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten DIN-Normen bzw. technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung des Amtes Bergen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes:** Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten der B-Plan Nr. 2 „Golfplatz Karnitz“ sowie die Abgrenzungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung Karnitz im Überlappungsbereich außer Kraft

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gemäß § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie von Versorgungs- und Wellnesseinrichtungen

Zulässig sind:

- Dauerwohnnutzungen
- Unterkünfte zur Gästebeherbergung
- Räume für freie Berufe
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 210 m²
- Überdachte Freizeite bis 10 m² pro Ferienhaus sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen
- Gastronomie
- Bauliche Anlagen für Wellness-Einrichtungen (z. B. Sauna, Solarium)

2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nur:

- Im Mischgebiet 1 (MI 1) Lagernutzung als gesonderte Form sonstiger Gewerbebetriebe
- Im Mischgebiet 2 (MI 2):
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, Gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) im Sonstigen Sondergebiet um 100 von Hundert überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18,00 m pro Einzelhaus. Nebenanlagen und Garagen sind auf die Länge nicht anzurechnen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

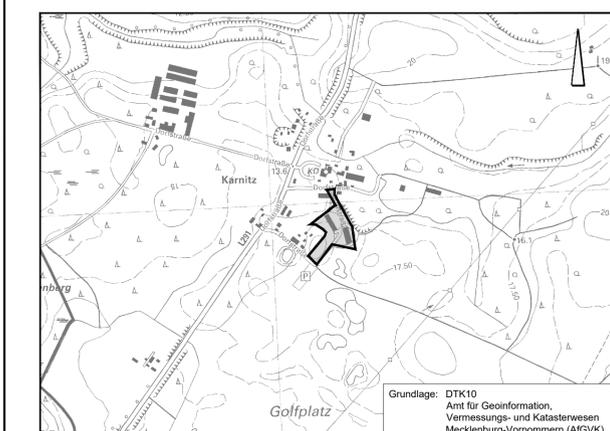
Zufahrten, Fahrflächen, Stellflächen und Fußwege innerhalb der Sonstigen Sondergebietsfläche sind aus durchsickerungsfähigem Belag herzustellen (z.B. Sickerpflaster, Rasengitterbelag).

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Je Ferienhaus sind zu pflanzen:
 - 1 Laubbaum (Eberesche, Bergahorn),
 - Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (in 1 m Höhe),
 - 1 Obstbaum, heimische Art, Heister, 2 x verpflanzt, 1,5-2,0 m Höhe
- Sträucher auf einer Fläche in der Größe von mindestens 50 m²: Schlehe, Hundrose, Heckenkirsche, Hasel; Höhe: 0,8-1,0 m, 3-5 Triebe

Stadt Garz / Rügen - Ortsteil Karnitz - Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 4 K "Ferienhausgebiet - Am 9. Grün" gemäß §13a BauGB



Juli 2023 Vorentwurf M. 1 : 1.000

