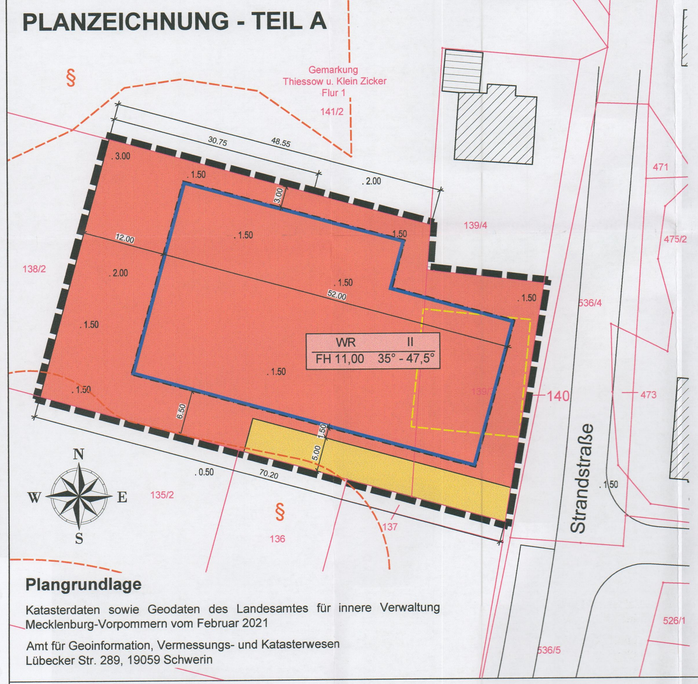
SATZUNG DER GEMEINDE MÖNCHGUT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WOHNGEBIET THIESSOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.2.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Thiessow" der Gemeinde Mönchgut gem. § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2021

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WR — Reines Wohngebiet — § 3 BauNO

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchsmaß

FH 11,00 — maximale Firsthöhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als Höchstmaß

3. Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

3.00 — Bemaßung in Meter

138/2 — Kataster

Abbruch vorh. bauliche Anlage

.1.50 — vorh. Höhe in Meter über NHN im amtl. Höhenbezugssystem DHHN2016

WR II FH 11,00 35° - 47,5° — Nutzungsschablone

III. Örtliche Bauvorschriften — **§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V**

35° - 47,5° — Dachneigung

IV. Nachrichtliche Übernahme

§ — gesetzlich geschütztes Biotop § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchAG - MV

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das Reine Wohngebiet dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet auf 0,3 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

1.1.3 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb des Reinen Wohngebietes ist mit einer Höhe von mindestens 2,60 m NHN herzustellen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

1.2 Örtliche Bauvorschriften — **§ 86 Abs. 3 LBauO M-V**

1.2.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen für die Hauptdachfläche zwischen 35° bis 47,5°. Für die Dachfläche eines Krüppelwalms ist ein Neigungswinkel zwischen 50° und 57,5° zulässig. Bedachungen der Hauptgebäude sind als Schilfrohrdächer oder als feste Bedachungen mit anthrazitfarbigen, nicht glasierten sowie nicht geflammten Dachsteinen zulässig.

Hinweis: Es wird auf die Rechtsfolgen des § 84 Abs. 1 LBauO M-V verwiesen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,25 ha erstreckt sich auf die Flurstücke 139/3 und 138/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker.

Maßstab 1 : 500 — 0 — 12.5 — 25 — 50 Meter

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. February 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Mönchgut** in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes 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 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen a. R., den 18.4.2022 — Siegel — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde am 3.12.2019 – 18.12.2019

Mit Schreiben vom 17.5.2021 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat am 22.4.2021 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 21.5.2021 bis 22.6.2021 während der Dienststunden im Amt Mönchgut-Granitz und in der jeweiligen Außenstelle der Kurverwaltung des betreffenden Ortsteiles. sowie über die Hompage des Amtes Mönchgut-Granitz unter: www.amt-moenchgut.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 14.5.21-11.5.21 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5.5.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 9.9.2021 den 2. Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 während der Dienststunden im Amt Mönchgut-Granitz und in der jeweiligen Außenstelle der Kurverwaltung des betreffenden Ortsteiles. sowie über die Hompage des Amtes Mönchgut-Granitz unter: www.amt-moenchgut.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 22.11.-12.11 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.9.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mönchgut, den 6.7.2023 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.2.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mönchgut, den 6.7.2023 — Siegel — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.2.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.2.2022 gebilligt.

Mönchgut, den 6.7.2023 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mönchgut, den 6.7.2023 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Satzung des Bebauungsplans, 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 11.23 - 26.7.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.7.2023 in Kraft getreten.

Mönchgut, den 27.7.2023 — Siegel — Der Bürgermeister

Hinweise

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes "Küstenschutz M-V" beträgt für den betroffenen Bereich 2,60 m über NHN. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind 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.

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Grundsätzlich sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum zwischen September und März durchgeführt und durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde (Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen) vorab anzuzeigen.

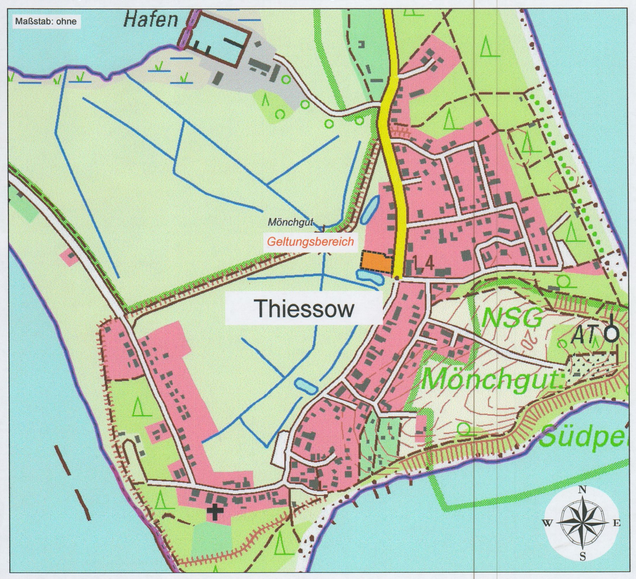
Unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten ist durch einen anerkannten Fachgutachter prüfen zu lassen, ob sich am betreffenden Gebäude Brutansiedlungen gebäudebrütender Vogelarten befinden. Bei einem positiven Befund sind die Abbrucharbeiten erst nach Abschluss der Brut durchzuführen und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ersatzbruthabitate in Form von Nistkästen bzw. Kunstnestern zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude vorab auf Fledermausansiedlungen und Nutzungshinweise zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen und die Planung und Umsetzung ggfs. erforderlicher Vermeidungs- und funktionserhaltender Maßnahmen ist abzustimmen.

Um Verletzungen und Tötungen von Amphibien innerhalb des Baufeldes zu vermeiden ist dieses zur Unterbindung von Einwanderungen aus dem südlich angrenzenden Laichgewässer mit einem Amphibienschutzzaun einzufassen.

Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern Februar 2021



Bebauungsplan Nr.12 „Wohngebiet Thiessow“ der Gemeinde Mönchgut
im Verfahren gemäß § 13b BauGB

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30645

Satzung
Februar 2022