

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO
WOCH

Wochenendhausgebiete
(§ 10 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2
I
FH 4,2 m ü.V.

Grundflächenzahl
Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über innerer Erschließungsfläche (=Gemeinschaftserschließung / GV) im nächstgelegenen Punkt in Fahrbahnmitte

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E nur Einzelhäuser
D nur Doppelhäuser
H nur Hausgruppen
a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

FFH Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 (6) BauNVO), hier:
- Vogelschutzgebiet

Bäume Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Gst. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen, hier:
- Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrten
- Gemeinschaftsverkehrsfläche

GV. Von Bebauung frei zu haltende Flächen

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

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SO_{Woch} 1	
0,2	I
a	
FH 4,2 m ü.V.	

SO_{Woch} 2	
0,2	I
a	
FH 4,2 m ü.V.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Wochenendhausgebiet (SO_{Woch}) nach § 10 BauNVO

Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt mit jeweils maximal einer Nutzungseinheit (Wohnung) zulässig. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf im SO_{Woch}1 75 qm, im SO_{Woch}2 50 qm nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 15 qm im SO_{Woch}1 sowie von 10 qm im SO_{Woch}2 unberücksichtigt.

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

I.2.1) Maßgebliche Grundstücksfläche (§ 21a (2) BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind jeweils die im Folgenden aufgeführten Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen:

- GV. und Gst. A: je 1/30 der Fläche den Flst. 135/23, 135/24, 135/25, 135/28, 135/29, 135/30, 135/32, 135/33, 135/37, 135/40, 135/43, 135/47, 135/48, 135/49, 135/51, 135/52, 135/53, 135/54, 135/55, 135/57, 135/58, 135/59, 135/60, 135/61, 135/62, 135/63, 135/64, 135/65, 135/80 sowie 135/81,
- Gst. B: die Fläche Gst. B dem Flst. 135/43,
- Gst. C: die Fläche Gst. C dem Flst. 135/40,
- Gst. D: die Fläche Gst. D dem Flst. 135/37,
- Gst. E: die Fläche Gst. E zu je 1/2 den Flst. 135/32 und 135/33,
- Gst. F: die Fläche Gst. F zu je 1/6 den Flst. 135/23, 135/24, 135/25, 135/28, 135/29 und 135/30,
- Gst. G: die Fläche Gst. G zu je 1/4 den Flst. 135/51, 135/52, 135/53 und 135/54,
- Gst. H: die Fläche Gst. H zu je 1/3 den Flst. 135/57, 135/58 und 135/59.

I.2.2) Überschreitung Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche darf auf dem Flurstück 135/23 im SO_{Woch}1 ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 55 qm sowie auf den Flurstücken 135/62, 135/59, 135/58, 135/48 im SO_{Woch}2 bis zu einer Grundfläche von 45 qm überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise mit nicht allseitig umschlossenen Terrassen überschritten werden, sofern insgesamt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (4) BauNVO eingehalten wird.

I.2.3) Anrechnung Erschließungsflächen (§ 19 (4) BauNVO)

Zusätzlich zu der Regelung nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der inneren Erschließung auf den Flurstücken 135/35, 135/68 und 135/72 um bis zu 1.200 qm überschritten werden.

I.3) Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

I.3.1) Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

I.3.2) Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhausgrundstück nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 10 qm (und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,0 m) zulässig.

I.4) Bauweise

I.4.1) abweichende Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind in der in der Planzeichnung angegebenen Hausform an der jeweils gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen, dabei sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig. Eine gegeneinander versetzte Anordnung der Wochenendhäuser ist zulässig, sofern die Überlappung mind. 1,4 m beträgt.

II) Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen gem. § 9 (6) BauGB

II.1) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

II.2) Risikogebiet nach HWRM-Richtlinie

Im Küstenbereich des Planbereiches des Flächennutzungsplanes ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen (Bemessungshochwasser BHW) bis 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) seeseits und boddenseits zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts einer möglichen Überflutung bei Versagen des Küstenschutzes ist das Plangebiet wie als Risikogebiete nach HWRM-Richtlinie (DEMV_RG_965_CW Küstengebiet Ost) anzusprechen.

III) Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

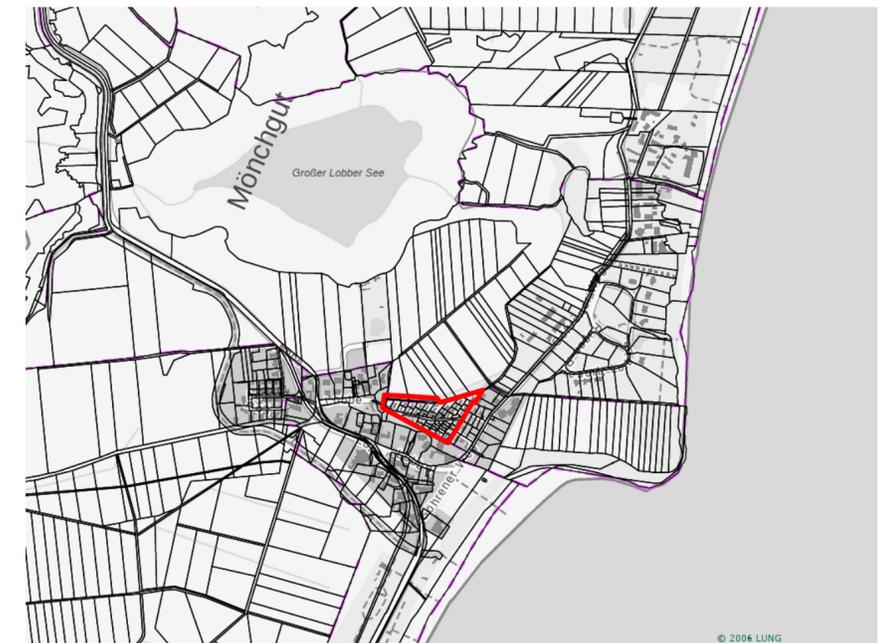
III.2) Fallzeiten gemäß BNatSchG

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

SATZUNG der Gemeinde Mönchgut

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 10 "Bungalowsiedlung Lobbe".
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 10 "Bungalowsiedlung Lobbe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE



Übersichtsplan ohne Maßstab

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Mönchgut einfacher Bebauungsplan Nr. 10 "Bungalowsiedlung Lobbe"

nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht