

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

**I.1.1) SO „Wohnungen und Beherbergung“ (§ 11 BauNVO):** Das Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ dient dem Wohnen und ergänzenden Fremdenunterkünften, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der jeweiligen Wohnnutzung stehen. Zulässig sind:

- Wohngebäude / Wohnungen,
  - Fremdenunterkünfte sowohl als Ferienwohnungen als auch als Beherbergungszimmer in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die Wohnnutzung auf dem jeweiligen Grundstück insgesamt vorherrscht,
  - Räume für freie Berufe künstlerischer Ausrichtung (Atelier).

#### I.1.2) Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs.3 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Bei der Verwendung von Rohr beträgt die maximale Firsthöhe 13,00m über NHN, bei der Erstellung eines Festdaches beträgt die maximale Firsthöhe 12,5m über NHN.

#### I.1.3) Anzahl Vollgeschosse (§ 16 Abs.6 BauNVO)

Für Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes (bestimmt durch First- und Traufhöhe) nicht wesentlich verändert wird. Erneuerungen sind dabei ausgeschlossen.

### I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

#### I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Ausgeschlossen hiervon ist ein Bereich innerhalb eines Abstands von 3,0 m Entfernung zu den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen.

### I.3) Grünordnungsmaßnahmen

#### I.3.1) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

#### I.4) Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten.

#### I.4.1) Vermeidungsmaßnahmen an von Gebäudebrütern (Mehlschwalben) besiedelten Gebäuden

**V1:** Bauzeitenregelung: Beginn von Bauarbeiten nur zwischen dem 01.10. und 28.02. jeden Jahres.

**V2:** Einrichtung von Ersatzhabitaten im erforderlichen Umfang in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (z.B. Anbringen von Kunstnestern od. Errichtung eines Schwalbenhauses) zeitnah zur Umsetzung der verursachenden Baumaßnahme.

#### I.4.2) Gebäudekontrolle im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten

Im Vorfeld von Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten ist durch einen Fledermaussachverständigen eine Gebäudekontrolle zur Feststellung etwaiger Fledermausansiedlungen durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen mitzuteilen. Bei einem positiven Befund sind zudem geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (in Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen) zur Vermeidung von Verletzungen, Tötungen von Individuen bzw. als funktionaler Ausgleich für verlorengehende Quartierstrukturen zu entwickeln.

## II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs.1 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

### II.1) Dachneigung

Gebäude mit einem Vollgeschoss sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach auszuführen. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel, rot-dominante Dachfarben sind ausgeschlossen. Die Verwendung von Kunstree ist nicht zulässig. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss der in der Planzeichnung angegebenen Ausrichtung entsprechen. Von den Regelungen ausgenommen sind Bestandsgebäude nach TF I.1.3.

### II.2) Dachgauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### II.3) Wandfarben

Fassaden sind auszuführen

- als naturfarbenedes Sichtmauerwerk (Ziegel, Klinker) in den Farbtönen braun bis rot oder
  - als abgetönte oder gestrichene Putzfassaden in den Farbtönen braun, rot, ocker oder gelb; unzulässig sind dabei Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.
- Sichtfachwerk ist zulässig, sofern mindestens 50% der Wandfläche geschlossen ist und die Ausfachungen entsprechend einer in Satz 1 genannten Fassadengestaltung ausgeführt werden. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien wie z.B. Holz sind für abgesetzte Elemente (Dachkästen, Giebelfronten) zugelassen. Ebenso sind farblich komplementierende Elemente (z.B. Sockelbereiche, Dachkästen) zugelassen.

### II.4) Garagen / Nebengebäude

Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO als Gebäude mit jeweils über 10 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen.

### II.5) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und horizontalem oberem Abschluss.
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall).

### II.5) Materialien

Versiegelte Freiflächen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

## III) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs.6 BauGB

### III.1) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

### III.2) Bodendenkmale

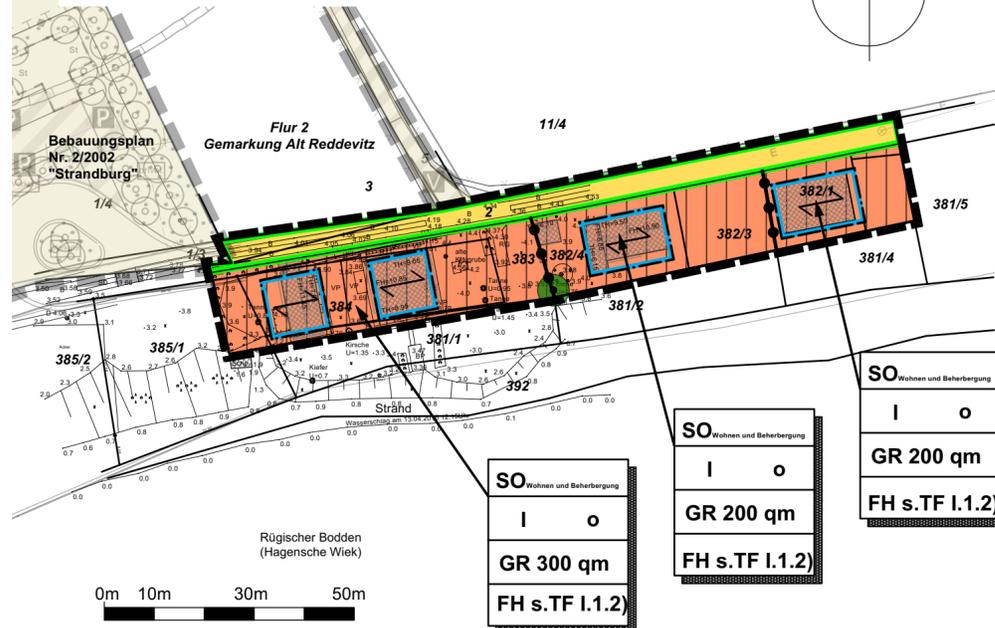
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 1/2017 "Alt Reddevitz - Seerose" mit Örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 LBauO MV in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2017 "Alt Reddevitz - Seerose" mit Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## LEGENDE gemäß PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §5 1 - 11 BAUNVO)**
  - 01.04.02 SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO) hier: Wohnen und Beherbergung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)**
  - 02.06.00 GR 300 qm GRUNDFLÄCHE mit Flächenangabe
  - 02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
  - 02.07.00 FH 13,0m FIRSTHÖHE IN METERN NHN. als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)**
  - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
  - 03.05.00 BAUGRENZE
- VERKEHRSFÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**
  - 06.01.00 STRASSENVERKEHRSFÄCHEN
  - 06.02.00 ÖFFENTLICH mit STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)**
  - 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLAN- ZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB) BÄUME ERHALTUNG
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.14.00 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG, hier: GR (§ 9 ABS. 1 BAUGB)
  - FIRSTRICHTUNG (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 ABS. 4 BAUGB)

### III.4) Bundeswasserstraßen

Das Plangebiet liegt im Süden mit geringem Abstand zur Bundeswasserstraße Hagensche Wiek.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
  - dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.
- Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig,
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ....., bekannt gemacht durch Aushang vom ....., bis .....
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen B-Plan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom ..... bis zum ..... durchgeführt.
- 4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... nach § 4 (1) BauGB informiert und mit Schreiben vom ..... nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt
- 6) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Middelhagen montags bis donnerstags von 9.00 bis 14.00 Uhr (dienstags bin 18.00 Uhr), freitags von 9.00 bis 12.00 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 ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- 8) Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den

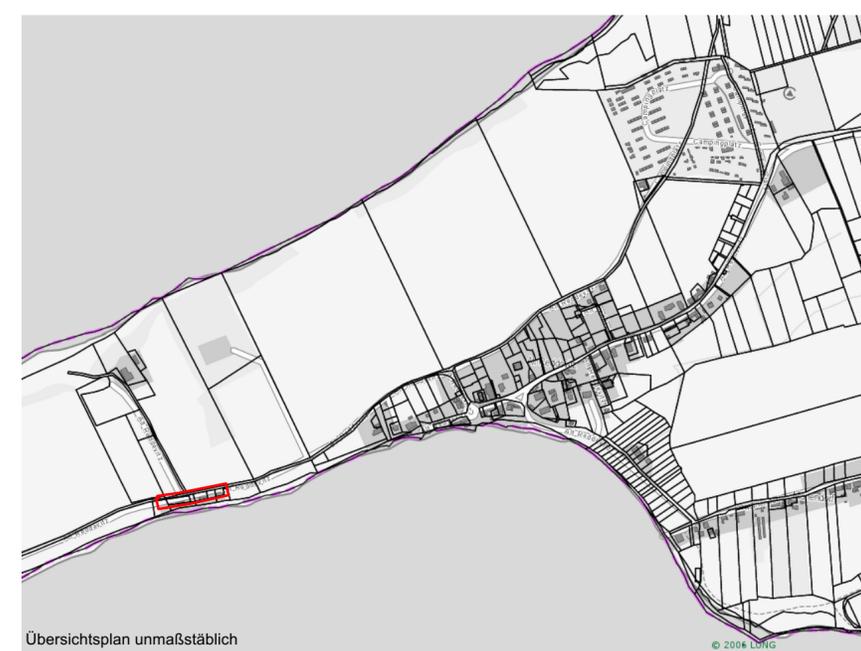
9) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Mönchgut, den Bürgermeister

10) Die Ausfertigung des B-Plans 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungs- ansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Mönchgut, den Bürgermeister



**lars hertelt | stadtplanung und architektur**  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

## Gemeinde Mönchgut / OT Alt Reddevitz Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

### Nr. 1/2017 „Alt Reddevitz - Seerose“

### Offenlage - II

(§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom 22.04.2020, Stand 23.08.2022

Maßstab 1:1000

Mönchgut, den Bürgermeister