

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

1.1) MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entgegen § 6 (2, 3) BauNVO bleiben unzulässig (§ 1 (6, 9) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution.

1.2) Firsthöhe

Bezugspunkt ist die Mitte der erschließenden Verkehrsfläche in der Grundstückszufahrt. Bei von der Straße aus ansteigenden Grundstücken mit einer Höhendifferenz von mehr als 0,5 m zwischen dem Bezugspunkt und der natürlichen Geländehöhe in Mitte des Gebäudes darf die Firsthöhe um den Betrag der Differenz erhöht werden.

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

2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

- a₃₀ Es dürfen Einzelhäuser bis zu einer Länge von 30m errichtet werden. Ausnahmsweise können Doppelhäuser bis zu zur zulässigen Gesamtlänge zugelassen werden.

2.2) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, sowie sonstige Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gilt dies nur, wenn ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

3. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

3.1) Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 8,0m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 5 m einhalten.

4. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

4.1) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, oder breittufiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

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

5.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 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.

5.2) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

6. Hinweise

6.1) Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

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.

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.

6.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

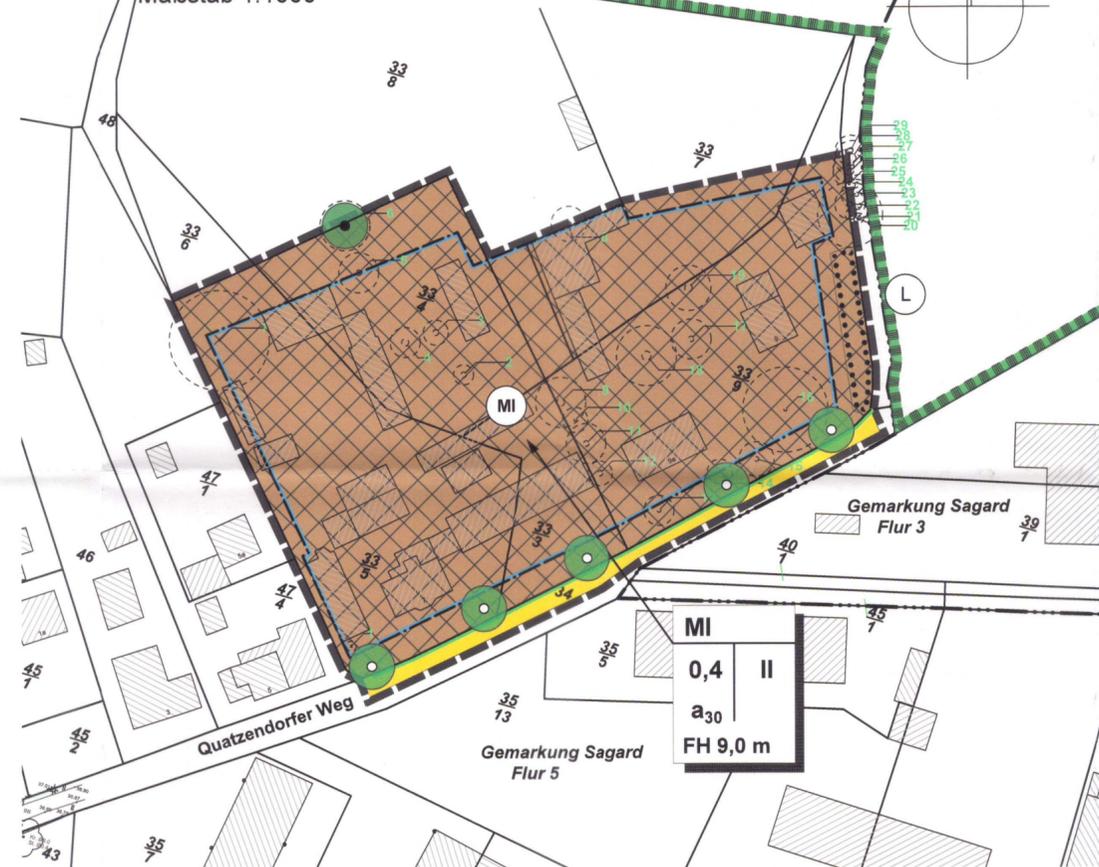
- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel durchzuführen.

- Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

- Im Falle von Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 "Quatzendorfer Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.03.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 24 "Quatzendorfer Weg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

FH 9,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a₃₀

abweichende Bauweise (vgl. TF 2.1)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche mit

Strassenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume - Erhaltung
- Pflanzung



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzböjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (außerhalb hier: Landschaftsschutzgebiet)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.8.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 5.9.2019 bis 26.9.2019 erfolgt .

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 23.9.2019 bis 11.10.2019 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 5.9.2019 bis 26.9.2019 erfolgt .

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.9.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.8.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2019 bis 19.11.2019 während folgender Zeiten:
Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr,
Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und
Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet in der Zeit vom 26.9.2019 bis 21.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 26.9.2019 bis 21.10.2019 veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 4.3.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 4.3.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 4.3.2020 gebilligt.

Sagard, den 8.4.2020



9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 26.3.2020 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Begm den 30.3.20



10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, den 8.4.2020



11. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 14.4.2020 bis 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-machung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.04.2020 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Sagard, den 30.04.2020



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 Sagard
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 24
"Quatzendorfer Weg"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 24.05.2019, Stand 18.12.2019

Maßstab 1:1000