TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Entgegen § 4 (2) BauNVO sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie entgegen § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
1.2) Höhenlage Erdgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)
Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der Höhenlage der Ernst-Thälmann-Straße liegen.

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:
a_{25} Es dürfen Einzelhäuser bis zu einer Länge von 25m errichtet 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.

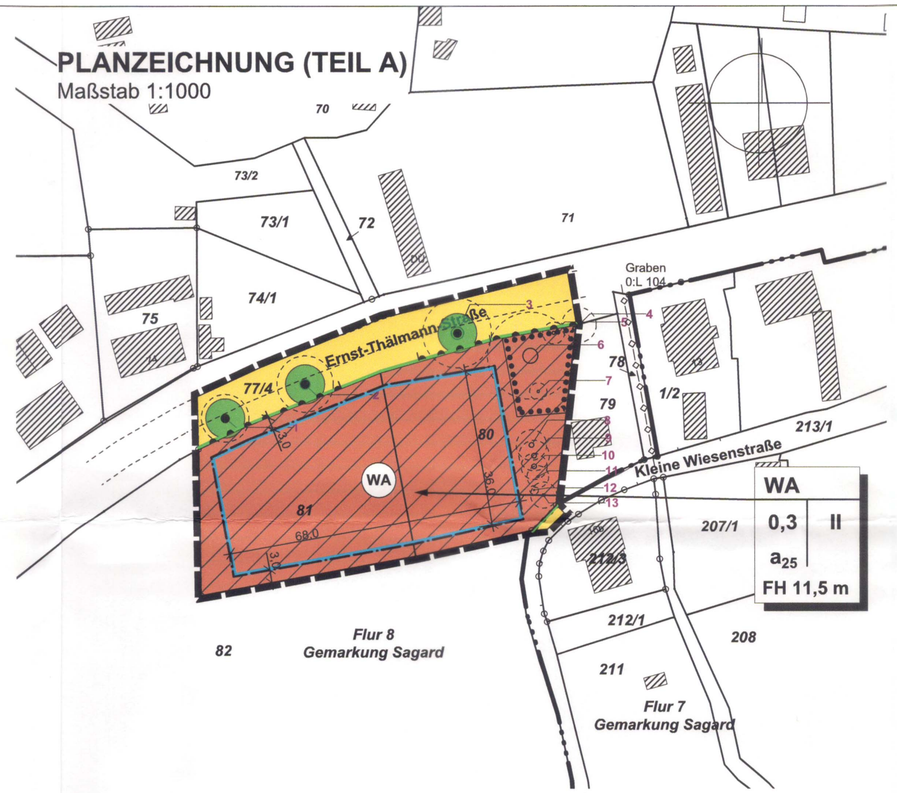
3. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
3.1) Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 5,0m zulässig.

4. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)
4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 900 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen.
4.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breitfugiges, 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 und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.
Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m, zum Ortgang 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.

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

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1000



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 10.9.2019 bis 2.10.2019 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 26.9.2019 bis 15.10.2019 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 10.9.2019 bis 2.10.2019 erfolgt .

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.9.2019 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 4.12.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Feststetzungen wurde am 04.12.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.12.2019 gebilligt.

Sagard, den 14.1.2020

S. Wenzel
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 09.01.20 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Bergen, den 10.1.2020

Unterschrift/Siegel
Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, den 14.1.2020

S. Wenzel
Bürgermeister

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 16.1.20 bis 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 30.01.2020 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Intenet unter www.b-planpool.de veröffentlicht

Sagard, den 04.02.2020

S. Wenzel
Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Wohnen an der Ernst-Thälmann-Straße" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13b 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 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 4.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 "Wohnen an der Ernst-Thälmann-Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

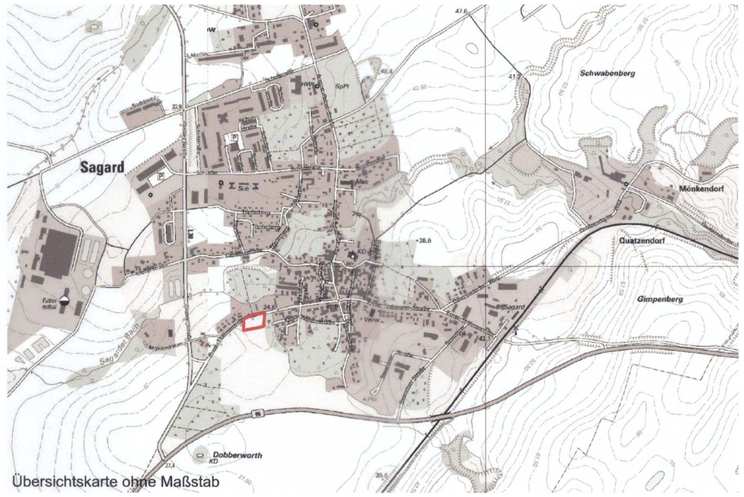
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 — Grundflächenzahl
II — Anzahl zulässiger Vollgeschosee
FH 11,5 m — Firsthöhe als Höchsmaß in Metern über Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a_{25} — abweichende Bauweise (vgl. TF 2.1)
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie
, Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Bäume - Erhaltung
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

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



Übersichtskarte ohne Maßstab

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Frankendamm 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Sagard
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 25
"Wohnen an der Ernst-Thälmann-Straße"
als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 12.07.2019, Stand 19.11.2019 — Maßstab 1:1000