

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12 "Wiesengrund" als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.10.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12 "Wiesengrund", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht / Umweltprüfung erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in **Fett Kursiv**, Streichungen als solche gekennzeichnet

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden **Allgemeine Wohngebiete** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
SO „Fremdenverkehr“ als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
 Das **Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend touristischen Nutzungen und ergänzend dem Wohnen. Zulässig sind:**
- Ferienhäuser/Ferienwohnungen,- Wohngebäude,- Räume für freie Berufe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) eine Höhe von 0,3 m über dem Bezugshöhenpunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist **2,25 m HN. Die Höhenlage darf angehoben werden, sofern** die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) **über diesem Niveau liegt.**
 Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf maximal **4,5 m** betragen. Die Firsthöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachfirst) darf maximal **11,0 m** betragen.

1.3 Höhenlage Erdgeschoss

Aufenthaltsräume müssen eine Höhenlage von mind. 2,25 m HN aufweisen.

2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO sind Gebäude in abweichender Bauweise zulässig: die Gebäudelänge darf maximal 30,0 m betragen. **Hauptgebäude sind so zu errichten, dass die Firstrichtung parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie läuft.** Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen bis max. 1,5 m sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3. Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In allen Baugebieten sind Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche max. eine Wohnung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW-Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, oder breittufiges, versickerungsfähiges Pflaster. Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen. Die Flächen sind zu bepflanzen. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Bäume durch das Aufstellen von Schutzzäunen zu schützen. Bei Arbeiten im Traufbereich ist Wurzelschutz/ Wurzelbehandlung vorzusehen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFLR1: Die private Grün Fläche P2 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger (ZWAR - Zweckverband Wasser und Abwasser Rügen) zu belasten.

GFLR2: Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger (ZWAR - Zweckverband Wasser und Abwasser Rügen) zu belasten.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. Nr. 25 a) BauGB

Für Baugebiete sind je **Baugrundstück angefangene 300 qm Grundstücksfläche** mindestens 2 Einzelbäume (Einheimische Laubbäume oder Obstbäume) mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind, entsprechend der unten stehenden Artenliste, mit leichten Heistern (150/175) und Sträuchern (80/100) zu einem Anteil von 30 % in Gruppen zu bepflanzen. Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB

(Zuordnungsfestsetzungen)
 Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB sind die Pflanzfestsetzungen für private Grundstücke und für die festgesetzten Grünflächen.

9. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

Zulässig sind für **Wohn- und Ferienwohngebäude** nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und **Putzdächer** mit einer Dachneigung von mind. **49,28 Grad. Die Eindeckung dieser Dächer hat mit Rohr zu erfolgen.**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

B. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Prunus spinosa (Schlehdorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Prunus avium (Vogelkirsche); Corylus avellana (Haselnuss); Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Acer capestre (Feldahorn); Carpinus betulus (Hainbuche); Wuonymus europaeus (Pfaffenhütchen); Salix caprea (Salweide); Sorbus aucuparia (Eberesche); Quercus robur (Stieleiche); **Ainus glutinosa (Schwarzerle)**, Rosa canina (Hunderose)

Die festgesetzten Einzelstandorte für Bäume sollen wie folgt bepflanzt werden:
Ainus glutinosa (Schwarzerle) Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde) (16/18 cm Stü.)

C. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

D. Überflutungsgefahr

Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein **Bemessungshochwasserstand BHW von boddenseitig 2,40 m NHH (2,25 m HN) und ostseeseitig von 2,60 m NHH (2,45 m HN) jeweils zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen.**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.11.2009 bis 11.12.2009 erfolgt.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

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

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durch Offenlage in der Zeit vom 12.7.2012 bis zum 27.7.2012 durchgeführt worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.7.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 30.7.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.08.2012 bis 21.09.2012 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 2.8.2012 bis 23.9.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen lagen nicht vor. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 21.5.2015 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 22.6.2015 bis 24.7.2015, 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 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.08.2015 bis 25.6.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde am 24.9.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.9.2015 gebilligt.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festsetzungen am 7.10.1955 entsprechen des Liegenschaftskataster

Bergen, den 12.10.15 Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 19.10.2015 Ahlers, Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und darüberhinaus Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 22.10.2015 bis 23.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind 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 24.9.2015 in Kraft getreten.

Dranske, den 11.11.2015 Ahlers, Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Fremdenverkehr

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich hier: verkehrsberuhigter Bereich Parkplatz

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

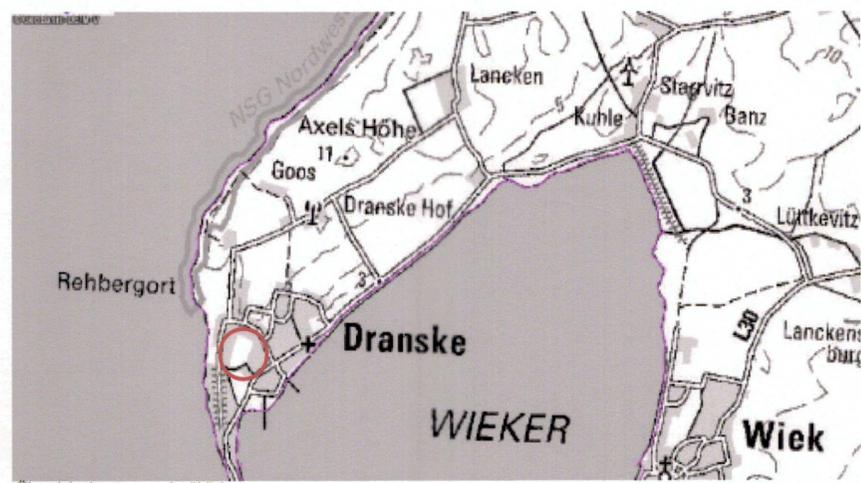
öffentliche Grünfläche natürliche Grünfläche private Grünfläche Hausgarten

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

Anpflanzen Bäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) Erhalt Bäume (§ 9(1) Nr. 25b BauGB) Schutzgebiete (§ 9(6) BauGB), hier - Biotop

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen



Übersichtskarte unmaßstäblich
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 Dranske 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Wiesengrund" als Bebauungsplan der Innenentwicklung Satzungsfassung