

Bebauungsplan Nr. 17 „Schule Miltzow“ der Gemeinde Sundhagen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- GB** Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

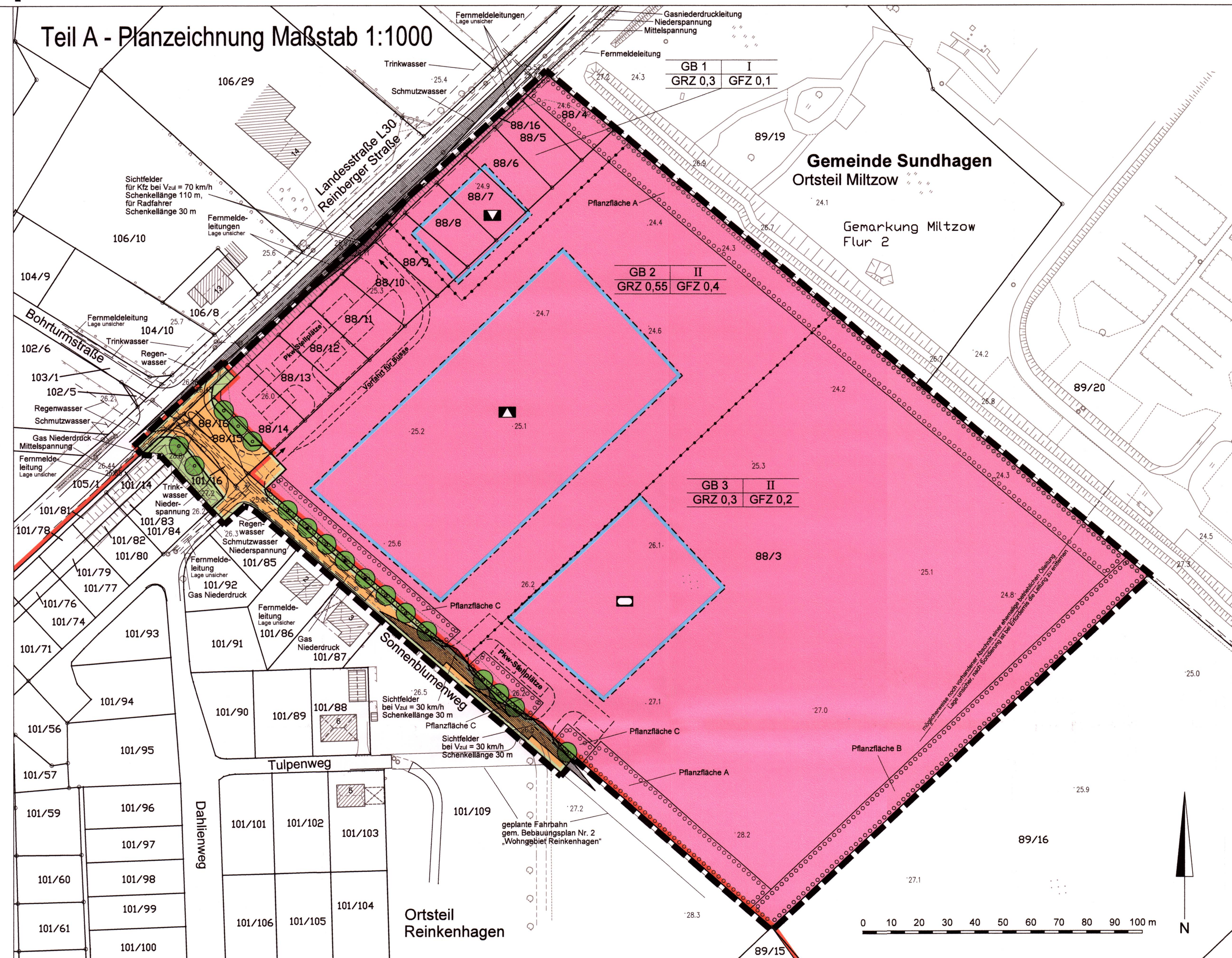
II. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- sonstige Leitung
- vorgesehene Zufahrten, Stellplätze
- vorgesehene Fahrtrichtung
- Sichtfelder nach RAST 06
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Reinkenhausen“

III. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Böschungen
- Einzäunung
- Geländehöhen in m, Bezug NHN

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1000



Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

- In den Gemeinbedarfsflächen GB 1 sind Ausstellungsgebäude und Ausstellungsflächen einschließlich Nebenanlagen zulässig.
- In den Gemeinbedarfsflächen GB 2 sind Gebäude für Grund- und Regionalschulen einschließlich Schulhöfen und weiteren Nebenanlagen zulässig.
- In den Gemeinbedarfsflächen GB 3 sind Sporthallen und Sportanlagen einschließlich Nebenanlagen zulässig.
- In den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 sind alle zur Erschließung der Gemeinbedarfsflächen erforderlichen Anlagen, wie Busvorfahrt, Pkw-Stellplätze, Fahrradstellflächen und Anlagen zum Anschluss an Versorgungsleitungen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO):

Die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen der in der Planzeichnung abgebildeten Sichtfelder sind von der Bebauung freizuhalten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB):

4.1 In den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 ist auf der in der Planzeichnung mit den Planzeichen

„Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Pflanzfläche A eine 3-reihige 10 m breite Hecke mit Überhältern gemäß Pflanzliste 1 in den Größen Hei 175-200 cm sowie Str. 125-150 cm im Abstand von 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m zu pflanzen. Auf 30 m Länge sind mind. 2 Bäume der Pflanzliste 1 in der Größe 16-18 cm zu verwenden. Die Entwicklungspflege inklusive Bewässerung beträgt 3 Jahre.

4.2 In der Gemeinbedarfsfläche GB 3 ist auf der in der Planzeichnung mit den Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Pflanzfläche B eine 3-reihige 10 m breite Hecke mit Überhältern gemäß Pflanzliste 1 in den Größen Hei 175-200 cm sowie Str. 125-150 cm im Abstand von 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m zu pflanzen. Die Entwicklungspflege inklusive Bewässerung beträgt 3 Jahre. Auf 30 m Länge sind mindestens 2 Bäume der Pflanzliste 1 in der Größe 16-18 cm zu verwenden. Die Entwicklungspflege inkl. Bewässerung beträgt 3 Jahre. Die Fläche ist zur Sportanlage hin dauerhaft einzuzäunen und in Richtung Äcker mit einem 1,6 m hohen Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist nach Ablauf der Entwicklungspflege zurückzubauen. Es handelt sich um eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

4.3 In den Gemeinbedarfsflächen GB 2 und GB 3 ist auf der in der Planzeichnung mit den Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Pflanzfläche C eine 3-reihige 7 m breite Hecke gemäß Pflanzliste 1 in den Größen Hei 175-200 cm sowie Str. 125-150 cm im Abstand von 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m zu pflanzen.

4.4 Die unversiegelten Flächen im Plangebiet sind mit einer standortgerechten Rasenmischung zu bepflanzen.

4.5 Alle Pflanzungen erfolgen spätestens ein Jahr nach Baubeginn der jeweiligen Vorhaben auf den zugehörigen Gemeinbedarfs- und Grünflächen.

4.6 Die Pflanzungen unter Punkt 5.1 und 5.2 dienen ebenfalls dem Ausgleich.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB):

5.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf GB 1, GB 2 und GB 3 sind im Bereich der Freizeitanlagen 50 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 in der Größe von mind. STU 15-18 cm mDB zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Entwicklungspflege beträgt inklusive Bewässerung 5 Jahre. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig

und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

5.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 14 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 in der Größe von mindestens STU 16-18 cm mDB zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten darf bis ca. 2 m abgewichen werden, wenn örtliche Gegebenheiten wie Leitungsbestand es erfordern. Die Größe der Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Entwicklungspflege beträgt inklusive Bewässerung 5 Jahre. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

6. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig und in der Größe von mindestens STU 16-18 cm mDB zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 LBauO M-V)

Oberflächen: Metallisch glänzende, spiegelnde oder signalfarbene Oberflächen von Gebäuden sind ausgeschlossen. Diese Vorschrift gilt nicht für Photovoltaik-Module.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Bodendenkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

IV. Hinweise

1. Sportanlagen:

Die Sportanlagen gemäß der Textlichen Festsetzung 1.3 sollen zur Ausübung des Sportsports hergestellt werden. Sie werden voraussichtlich eine 100-Meter-Laufbahn, eine Weitsprunganlage, eine Kugelstoßanlage, ein Kleinspielfeld, und einen Rasenbolzplatz umfassen.

2. Baumschutzsatzung:

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Sundhagen vom 14.01.2010.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Pflanzlisten sind Anlage zur Begründung. Geplant sind Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Höhe von 5 694 KfA und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Höhe von 32 352 KfA.

4. Pflanzlisten:

Für die Pflanzung standortgerechter Bäume bzw. Hecken gelten die folgenden Artenempfehlungen:

Pflanzliste 1:
Es sind zu 30% Heister - davon 75% Baumarten -, zu 70% Sträucher zu pflanzen.
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Cornus sanguinea - Roter Hainbühl
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium - Stechpalm
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Rosa canina - Hundsrösche
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Pyrus pyrastris - Wild-Birne
- Quercus robur - Stiel-Eiche

Pflanzliste 2:
- Acer campestre - Feld-Ahorn

- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Pyrus pyrastris - Wild-Birne
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Ulmus glabra - Berg-Ulme
- Ulmus laevis - Flatter-Ulme
- Ulmus minor - Feld-Ulme

Pflanzliste 3:
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

5. Artenschutz:

5.1 Allgemeines:
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

5.2 Als Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Aus-

setzungen nach § 44 BNatSchG werden durchgeführt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

V1 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden, werden biotopverändernde Maßnahmen (z.B. Aufgabe der Nutzung als Getreidefeld, Baufeldfreimachung) im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche

durchgeführt, d.h. im Zeitraum von September bis Februar.

Beim Anbau von Raps und Mais ist nicht mit einer Beseidung im Rahmen der aktiven Vergrünung zur Verhinderung des Brutgeschehens werden vor Beginn der Brutzeit ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) an den einflugs-

relevanten Stellen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m aufgestellt. Durch eine

ökologische Baubegleitung muss die Wirkung der Vergrünung überprüft und dokumentiert sowie ggf. die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen festgestellt werden.

V2 Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind in der Bauphase während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September / Oktober und März / April, Baugruben zu vermeiden bzw. Amphibienzäune um Baugruben aufzustellen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):
CEF 1 Anlage von Lerchenfenstern für eine Dauer von 20 Jahren
- für den Bau der Schule und der Verkehrsflächen mit Informationszentrum Erdöl Erdgas jährlich wiederkehrende Anlage von mind. 3 Lerchenfenstern auf Feldern der Umgebung des Plangebiets
- für den Bau der Sportanlagen jährlich wiederkehrende Anlage von mind. 3 Lerchenfenstern auf Feldern der Umgebung des Plangebiets

6. Sichtfelder nach RAST 06:

Die in der Planzeichnung nach RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), Punkt 6.3.9.3 als Hinweis abgebildeten Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie sichbühnendem Bewuchs freigehalten werden, wobei Bäume, Lichtmasten und ähnliches möglich sind.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

8. Altlasten:

Während Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verderbte Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der zuständigen unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

9. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter:

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Juli 2015 und die Vermessung des Büros MAB, Grimmen, Stand Juni 2016. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Satzung der Gemeinde Sundhagen

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für die „Schule Miltzow“ der Gemeinde Sundhagen, gelegen im Ortsteil Miltzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 13.08.2015 gefasst und ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 14.08.2015 bis zum 31.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) und § 17 Landesplanungsgesetz M-V mit Schreiben vom 14.08.2015 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2016 fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 16.03.2016 bis 18.04.2016 nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 26.02.2016 bis zum 15.03.2016 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2016 hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 22.02.2016 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.08.2016 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 08.09.2016 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB haben in der Zeit von Dienstag, dem 27.09.2016 bis Donnerstag, dem 27.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 09.09.2016 bis 28.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans hat durch Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 15.09.2016 stattgefunden.

Sundhagen, den 24.11.2016

Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 08.12.2016 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wurde am 08.12.2016 von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht von der Gemeindevertretung gebilligt.

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgeteilt.

Sundhagen, den 08.12.2016

Der Bürgermeister

12. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung 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 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 27.10.2016 bis 28.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

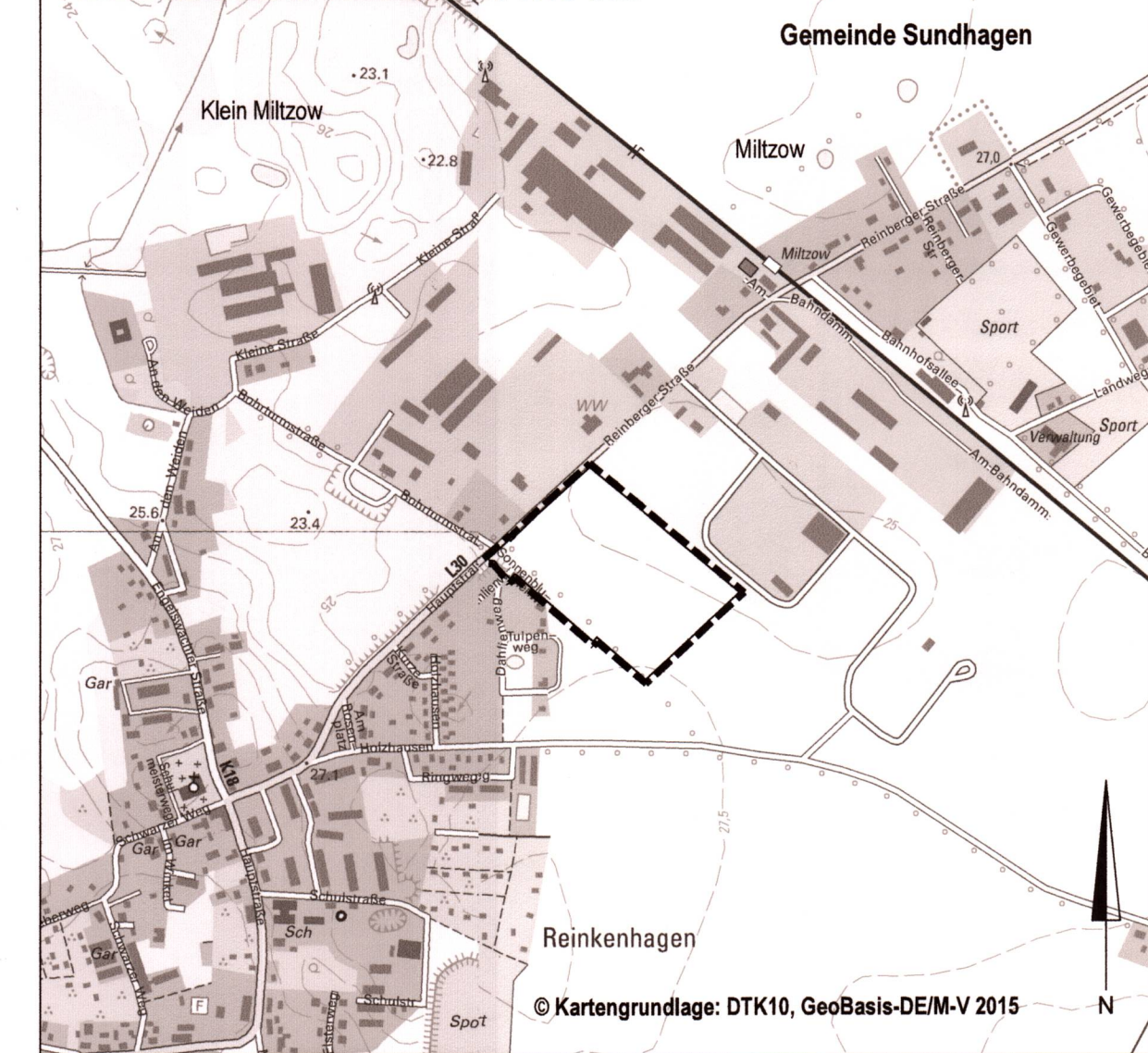
13. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.12.2016 in Kraft getreten.

Sundhagen, den 20.01.2017

Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 24.11.2016 wird als richtig

Übersichtskarte Maßstab ca. 1:10 000



GEMEINDE SUNDHAGEN

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 17 „Schule Miltzow“

Stand 22.11.2016

Gemeinde Sundhagen - Der Bürgermeister
Amt Miltzow - Bahnhofsallee 8a - 18519 Sundhagen