

Textliche Festsetzungen (Teil B)

II) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind ergänzend Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 13a BauNVO zulässig.

Nicht zulässig - und auch nicht ausnahmsweise - sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insofern sie nicht eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung vorweisen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl und Anzahl der maximal zulässigen Geschosse.

I.1.3) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise mit folgender Abweichung:
Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, wobei abweichend eine maximale Gebäudelänge festgelegt wird.

I.1.4) Nebenanlagen, Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sind nur innerhalb der als überbaubar dargestellten Flächen (Bauflächen) zulässig.

I.2) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

I.2.1) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A1 Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
a) Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke auf 1,5 m Breite aus heimischen Laub-Gehölzarten, wie *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Birke), *Birne* (*Pyrus* in Arten und Sorten), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus* in Arten und Sorten (Haseleus), *Feld-Ahorn* (*Acer campestre*), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus* (Hartrieel in Arten und Sorten), *Fagus sylvatica* (Buche), *Liguster* (*Ligustrum vulgare*), *Malus* (Apfel in Arten und Sorten), *Prunus* (Kirsche in Arten und Sorten), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*). Die Höhe beträgt mindestens 2,0 m. Regelmäßiger Schnitt ist zulässig. Bestandteil der Maßnahme ist eine Entwicklungspflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

b) **Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
A2 Entwicklung des Baumbestandes mit einem Abstand von 9-12 m untereinander durch vorhabenbedingte Entnahme von Einzelbäumen sowie gezielte Nachpflanzung. Die Anlage von je einer bis zu 3,50 m breiten versiegelten Zufahrt pro Baugrundstück ist zulässig. Die Maßnahmenfläche ist als Rasenfläche zu pflegen. Weitere Versiegelungen und Nutzungen der Maßnahmenfläche sind unzulässig.

III) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 (1) LBauO M-V)

III.1) Wandfarben

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

III.2) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 4) gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

III.2) Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V

Im Plangebiet befindet sich eine gem. § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe, wodurch für nicht vermeidbare Entnahme einzelner Bäume im weiteren Verfahren durch die jeweiligen Grundstückseigentümer ein Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises VR (UNB) zu stellen ist (Fallantrag). Die UNB wird im Genehmigungsverfahren die anerkannten Naturschutzverbände beteiligen. Die UNB stellt eine generelle Genehmigungsfähigkeit der Entnahme einzelner Bäume zum Herstellen der erforderlichen Grundstückszufahrten in Aussicht. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe / Alleebaumverluste sind Ausgleichspflanzungen zu erbringen und die Standorte für die Ersatzpflanzung mit der Behörde abzustimmen. Grundlage für die Berechnung des Ausgleichserfordernisses soll § 18 NatSchAG M-V sein.

III.3) Fallzeiten gemäß BNatSchG

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

III.4) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom bekannt gemacht durch Aushang vom bis

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Sundhagen, den Bürgermeister

Sundhagen, den Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, eine Außenbereichssatzung aufzustellen, informiert worden.

7) Die Satzung wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sundhagen, den Bürgermeister

Sundhagen, den Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am sowie erneut am den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Sundhagen, den Bürgermeister

..... den

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am sowie erneut am nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sundhagen, den Bürgermeister

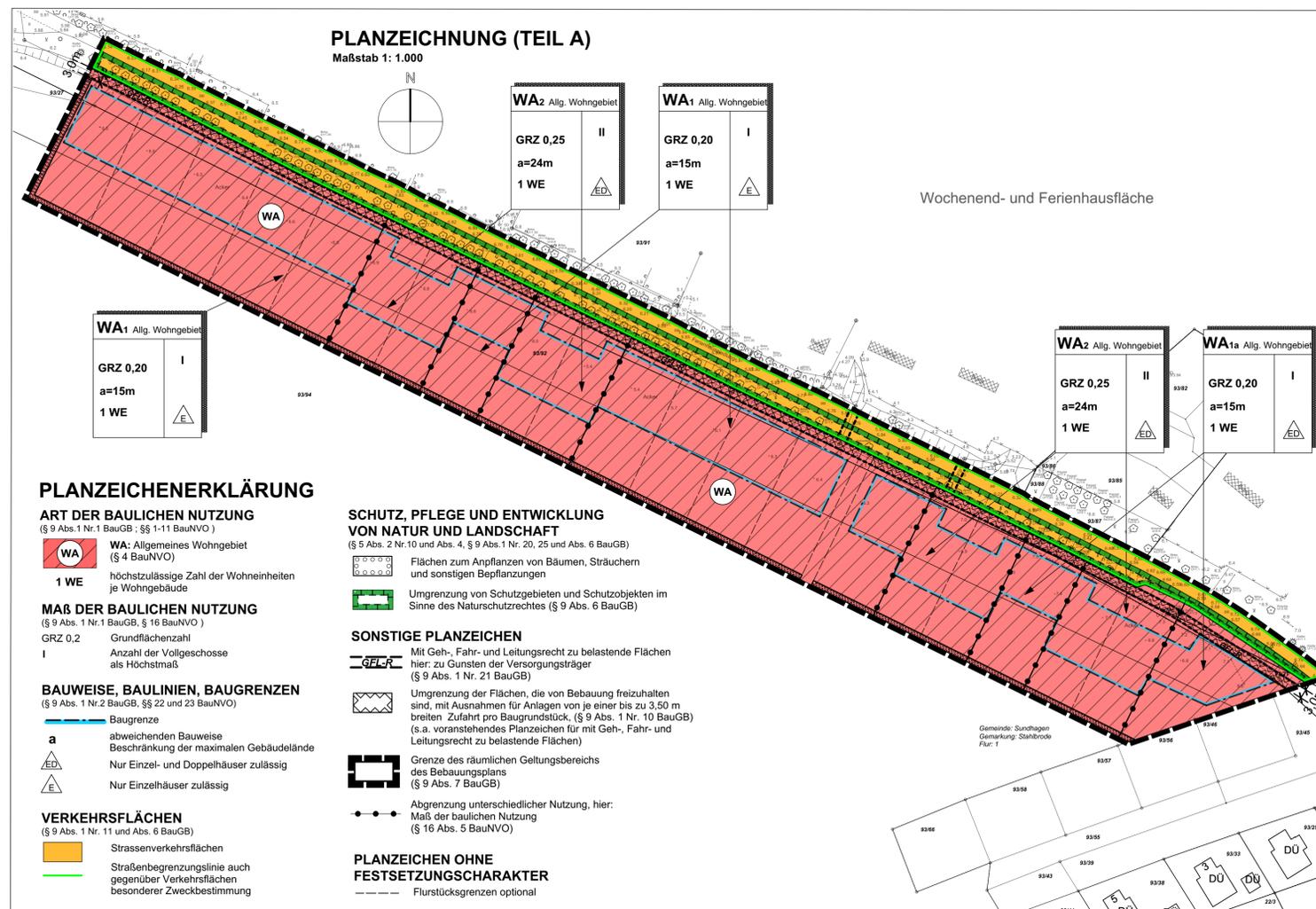
Sundhagen, den Bürgermeister

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom bis zum sowie erneut vom bis zum während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr beteiligt 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 sowie erneut vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sundhagen, den Bürgermeister

Sundhagen, den Bürgermeister



PLANZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a abweichenden Bauweise
Beschränkung der maximalen Gebäudelände
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit Ausnahmen für Anlagen von je einer bis zu 3,50 m breitem Zufahrt pro Baugrundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (s.a. voranstehendes Planzeichen für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

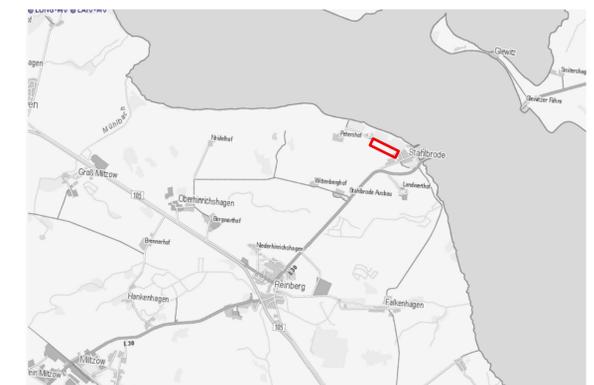
PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Flurstücksgrenzen optional

SATZUNG DER GEMEINDE SUNDHAGEN

über den Bebauungsplan Nr.22 "Küstenweg" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung vom 15. Oktober 2015 GVOBl. M-V S. 344, 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.22 "Küstenweg" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung erlassen.



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

Gemeinde Sundhagen / OT Stahlbrode
Bebauungsplan
mit Örtlichen Bauvorschriften
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung
Nr. 22 "Küstenweg"
Offenlagfassung - 2
§ 3(2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 27.10.2017; Stand 25.02.2020

Maßstab 1: 1.000