TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs.2 BauGB).

I.1) Als Art der Nutzung sind zulässig:
- Die Art der baulichen (Haupt-)Nutzung wird auf Wohnen festgelegt.
- In der Summe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Wenn eine Wohneinheit als Ferienwohnung genutzt wird, soll diese untergeordnet gegenüber der Hauptwohnnutzung (Nicht-Feriennutzung) sein (Hauptnutzung 2/3 der Grundfläche, Ferienwohnung 1/3 der Grundfläche). Wenn beide Wohneinheiten für (Dauer-) Wohnen vorgesehen sind, ist keine Unterordnung nötig.
- Räume für Freie Berufe.

Im Plangebiet sind darüber hinaus zulässig:
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO.

I.2) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoss. Entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs.4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen, und zwar
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden.

I.3) Bauweise
Es sind Einzelhäuser zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise mit folgender Abweichung: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, wobei abweichend eine maximale Gebäudelänge von 14m festgelegt wird.

II) Festsetzungen zur Gestaltung

II.1) Dächer
Als Dachformen sind zulässig:
- Sattel-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach
- Dächer sind zulässig mit einer Dachneigung von mind. 40° bis max. 48°.

Die Traufe der Dächer muss durchgehen, d.h., die Verwendung von sog. Friesengiebeln ist nicht zulässig. Nebengebäude müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
Als Dachdeckung sind zulässig:
- Dachziegel und Dachpfannen in den Farben grau bis schwarz, dunkelrot bis braun. Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.
- Reet.

Ergänzend sind Aufbauten mit PV-Anlagen möglich.

II.2) Wandmaterial
Als Fassadenmaterial sind zulässig:
- Roter Klinker
- Putz.

II.3) Hecken und Zäune
Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Als Materialien sind zulässig:
- Lebende Einfriedungen (Hecken)
- Holzzäune.

Nicht zulässig sind Steinwälle und Steinmauern.

II.4) Werbeanlagen
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 10 LBauO M-V. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2,0 qm nicht überschreiten.

II.5) Ordnungswidrigkeit
Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Auf § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V wird hiermit verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500. 000 Euro geahndet werden.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 3) 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) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Aus Gründen der Vorsorge (und zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Gehölzfreibrüter) ist bei einer Fällung von Bäumen der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28/29.02.) einzuhalten. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist eine fachkundige Person zu beauftragen, welche die entsprechenden Strukturen unmittelbar vor deren Entfernung auf (frische) Nester und/oder brütende Altvögel untersucht. Eine erneute Kontrolle der Gebäude und Bäume im Zuge der Baufeldfreimachung ist nicht noch einmal notwendig. Pflegeschnitte an den festgesetzten Bäumen sind nur im o.g. Zeitraum durchzuführen.

III.3) Artenschutz
Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggbfs. umzusetzen.

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.
Gemeinde Ostseebad Mönchgut, den .....

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.03.2023 bekannt gemacht durch Aushang vom _____.2023 bis _____.2023

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, einen B-Plan aufzustellen, informiert worden.

3) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____.2023 nach § 4 Abs.2 BauGB BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4) Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2023 den Entwurf des B-Plans zur Auslegung nach § 3 Abs.1 BauGB bestimmt und die Begründung gebilligt.

5) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom _____.2023 bis zum _____.2023 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz
montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in _____ montags bis freitags von 9.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt 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 _____.2023 bis zum _____.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am _____.2023 geprüft und den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Mönchgut, den Bürgermeister

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

Bergen, den

8) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Mönchgut, den Bürgermeister

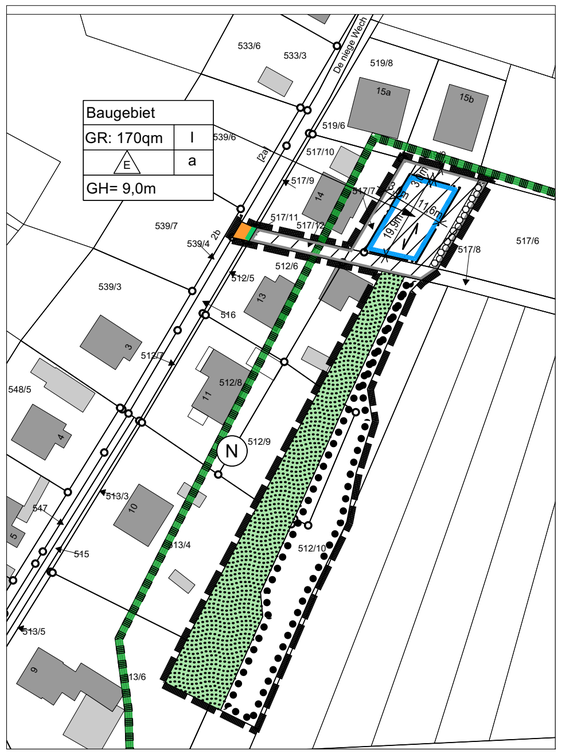
9) Die Ausfertigung des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen
(§ 215 (2) BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Mönchgut, den Bürgermeister...

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung

gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

Baugebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.06.00	GR 170 qm	Grundfläche als Höchstmaß
02.07.00	I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
02.08.00	GH= 9,0m	max. Gebäudehöhe über Erdgeschoss-Fertigfußboden

3. Bauweise, Baugrenzen
(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, § 23 BAUNVO)

02.08.00	a=14m	abweichende Bauweise, max. Gebäudelänge beträgt 14m
03.01.04	E	nur Einzelhäuser zulässig
03.05.00		Baugrenze

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

06.01.00		Straßenverkehrsfläche
06.02.00		Straßenbegrenzungslinie

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

09.00.00		private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.01		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) 6 BauGB
13.02.02		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
13.03.00	N	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Naturschutzgebiet NSG 189a "Südperd

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

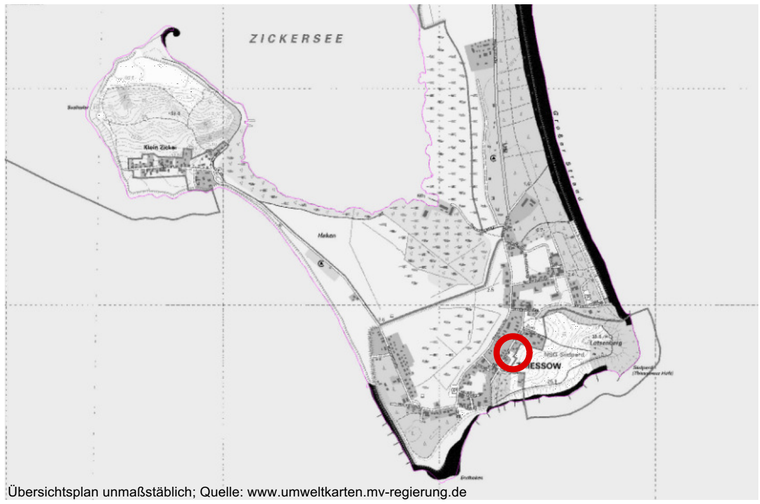
15.13.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§9 (7) BauGB)
15.13.02		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebaungsplans (§9 (7) BauGB)

FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG

Firstrichtung

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD MÖNCHGUT

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "De Niege Wech".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom_____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "De Niege Wech" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich; Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Mönchgut
vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.17 "De Niege Wech"

Vorentwurfsfassung
§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

Fassung vom 21.02.2023, Stand 21.02.2023 Maßstab 1:1000