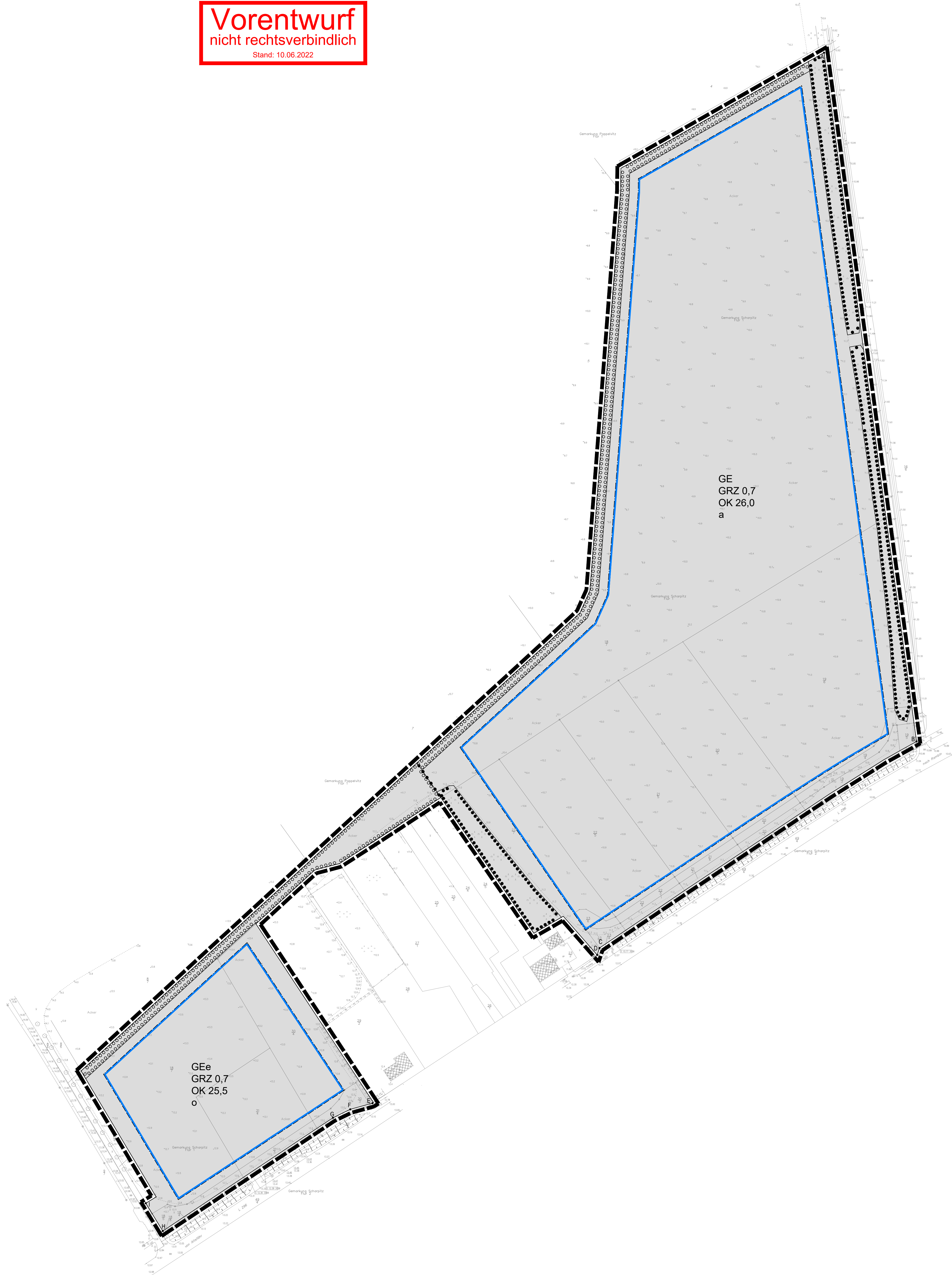


Vorentwurf
nicht rechtsverbindlich
Stand: 10.06.2022



Planzeichenerklärung

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

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in Verbindung mit textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 4)

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

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8
- OK 25,5 Zulässige Oberkante baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß über NHN im DHHN 1992, z.B. 25,5

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- B** Baugrenze **O** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 6

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- B** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Flächenbezeichnung

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- B** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Flächenbezeichnung

Sonstige Planzeichen

- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- +** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 BauNVO)
- A.** Punktebezeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die in § 8 Absatz 2 Nummer 2 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- Ausnahmsweise können für technisch oder immissionsschutzrechtlich bedingte bauliche Anlagen (z.B. Abluftanlagen, Schornsteine, Antennenmasten) Überschreitungen bis zu einer Höhe von 30 m über NHN im DHHN 1992 zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bauweise

- Im Gewerbegebiet (GE) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Gebäude mit Längen von über 50,0 m sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsrflächen

- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D und E, F, G, H, I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen

- Ebenerrdige Pkw-Stellplätze und Gehwege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Fugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Zufahrten und Fahrgassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ebenerrdige Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es ist jeweils eine mindestens 12,0 m² große Pflanzfläche zu sichern. Bäume und Baumscheiben sind durch Hindernisse vor Befahren zu schützen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Baugrundstücken ist je 1500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, gebietsheimische Arten mit einem Stammumfang von 16-18 cm im Verhältnis von mindestens 1:1 nachzupflanzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können für Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit zugelassen werden. Die Fläche ist in der Weise zu erhalten und zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Baumdecke erhalten bleibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm ein großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Einfriedungen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweise (ohne Normcharakter)

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstafel laut Hauptsatzung der Gemeinde Altfähr und ergänzend auf der Homepage des Amtes West-Rügen vom bis erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen vom bis erfolgt. Die wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln und ergänzend auf der Homepage des Amtes West-Rügen vom bis mitgeteilt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: montags und mittwochs von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr, dienstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr und freitags von 08:00 Uhr 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 bis ortsüblich in dem Schaukasten der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes West-Rügen bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.amt-westruegen.de veröffentlicht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Altfähr, den Unterschrift
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen dem Liegenschaftskataster

..... den Unterschrift/Siegel Vermesser

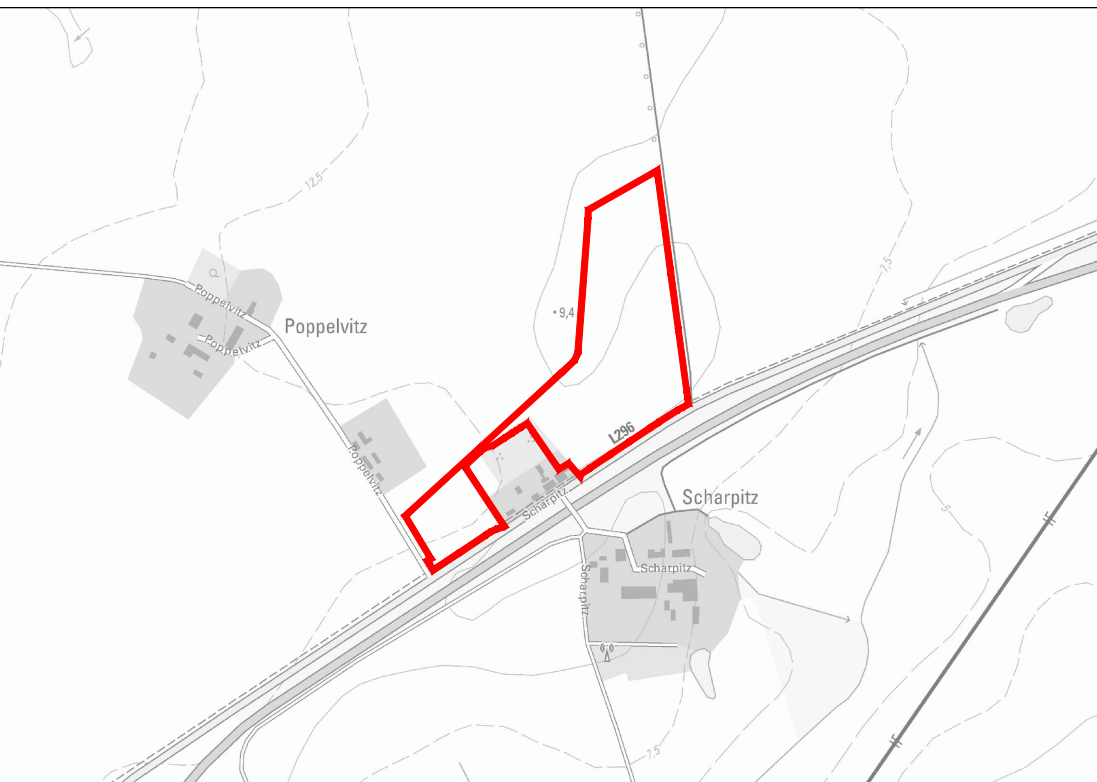
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

Altfähr, den Unterschrift
Bürgermeister

- 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 bis 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 in Kraft getreten.

Altfähr, den Unterschrift
Bürgermeister

Übersichtskarte ca. 1 : 10.000 (Grundlage: GeoPortal MV, Geobasis-DMM V 2022 DTK 10 2022)



Satzung der Gemeinde Altfähr

Bebauungsplan Nr. 16
"Gewerbegebiet Scharpitz"

Vorentwurf (Variante GE)
07. Juni 2022

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
sowie zur Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Maßstab 1: 1000 (DIN A0)