

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 „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 Abs. 2, 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, d.h. bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (vgl. § 13a BauNVO).

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Abhängigkeit von der Dachform und einer maximalen Gebäudehöhe mit dem Bezugspunkt der Verkehrsfläche.

a) Maximal zwei Vollgeschosse sind zulässig bei Gebäuden mit einem Flachdach. Für Menschen geeignete Aufenthaltsräume oberhalb des letzten Vollgeschosses sind in Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig.

b) Maximal ein Vollgeschoss ist zulässig bei Gebäuden mit Satteldach.

I.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Abweichend hiervon sind Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze in einem Bereich von bis zu 3,0 m entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

I.3 Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.3.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

A1 Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke auf 3 m Breite aus heimischen Laubgehölzarten, wie Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Birke), Birne (Pyrus in Arten und Sorten), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus in Arten und Sorten (Haselnuss), Feld-Ahorn (Acer campestre), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus (Hartriege) 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 1,5 m. Regelmäßiger Schnitt ist zulässig. Bestandteil der Maßnahme ist eine Entwicklungspflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

b) Pflanzgebote: Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

I.3.2 CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

CEF-Maßnahme E 1

Anbringen von 2 Fledermauskästen pro zu fallenden Baum in den umliegenden Gehölzen zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach folgenden Kriterien:

- Fledermaushöhle mit zwei Einschülfen (Firma Hasselfeld)

- Anbringung in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus)

- südliche bis südwestliche Exposition

- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste / aufkommender Gehölze)

- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängvorrichtung. Funktionsfähigkeit muss vor Entnahme der Gehölze gegeben sein

CEF-Maßnahme E 2

Anbringen von Brutkästen für Höhlenbrüter (2 Kästen aus Holzbeton pro zu fallenden Baum) zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in geeigneten Gehölzbeständen der Umgebung. Die Funktionsfähigkeit der Brutstätte muss vor Entnahme der Gehölze gegeben sein.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 (1) LBauO M-V)

III.1 Dachgestaltung

Die Dachneigung wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt

Als Dachformen sind zulässig:

a) Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen ist ausschließlich die Errichtung eines Flachdaches zulässig.

b) Für Gebäude mit einem Vollgeschoss ist die Errichtung eines Flachdaches zulässig oder die Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von mind. 35° bis max. 48°.

Gauben in Satteldächern müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Trauf von mind. 0,5 m sowie zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III.2 Firstrichtung

Im Teil A (Planzeichnung) sind verbindliche Firstrichtungen eingezeichnet. Der Hauptbaukörper ist entsprechend der Firstrichtung zu errichten.

III.3 Farben

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

III.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden. (§ 84 LBauO M-V)

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis 3) gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

III.1 Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

III.2 Artenschutz

Baufeldfreimachung

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert die Baufeldfreimachung inklusive der Entnahme der Gehölze betreut und das Baufeld im Vorfeld auf Besatz. Bei Funden von Fledermäusen bzw. Brutstätten in den betroffenen Gehölzen oder in der Fläche werden die Arbeiten zur Baufeldfreimachung eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der UNB über das weitere Vorgehen ab.

Bautätigkeiten sollten generell nach Beendigung der Vogelbrut, bevorzugt in den Wintermonaten (30. September und dem 01. März) in Abstimmung mit einer fachlich versierten ÖBB stattfinden, um eine Beschädigung oder Zerstörung der Niststätten von Bodenbrütern zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, hat unmittelbar vor Baubeginn eine Begutachtung des Geländes durch eine fachlich legitimierte Person zu erfolgen. Im Falle der Feststellung eines aktiven Brutgeschehens ist der Baubeginn zu verschieben.

Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Fledermauspopulation soll die der Außenbeleuchtung auf dem Gelände des B-Plans eingeschränkt werden. Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen. Zur Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume ist die Beleuchtung von oben nach unten zu richten. Zum Einsatz dürfen nur LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 Kelvin) sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index kommen.

Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Große Glasflächen (z.B. solche, die sich über mehr als ein Geschoss erstrecken, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen) können problematisch sein. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die rechtliche Prüfung im Einzelfall hat im Rahmen der konkreten Vorabgenehmigung bzw. -realisierung stattzufinden.

III.3 Alltasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Alltastverdacht 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.

III.4 Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

III.5 Leitungsbestand

Auf vorhandenen Leitungsbestand der Versorgungsträger wird hingewiesen. Vor Baubeginn sind die genaue Lage der Leitungen bei den Versorgungsträgern zu erfragen.

III.5 Einleitung von Niederschlagswasser

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Wird das Niederschlagswasser über die Hausanschlüsse zusammengefasst und abgeleitet, handelt es sich hierbei um eine öffentliche RW-Erschließung. Der Antragsteller im Erlaubnisverfahren muss in diesem Falle auch der ZWAR sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Auslegungsbeschluss des B-Planes wurde am 16.07.2020 von der Gemeindevertretung gefasst. Der Entwurf der Satzung und Begründung wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ralswiek, 16.07.2020 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 LBauO M-V mit Schreiben vom 14.09.2020 beauftragt worden.

Ralswiek, 14.09.2020 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung beherrschten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.09.2020 nach § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 15.12.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ralswiek, 15.12.2021 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des B-Planes Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat vom 28.09.2021 bis zum 30.10.2020 während folgender Zeiten:

Mo., Di, Mi., Do und Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr, Dienstag zusätzlich 13:00 bis 18:00 Uhr, Mittwoch und Donnerstag zusätzlich 13:00 bis 16:00 Uhr nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 PlanSIG öffentlich im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5/6, 18528 Bergen auf Rügen ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 10.09.2020 bis 25.09.2020 bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung im Internet unter www.stadt-bergen-auf-ruegen.de/ am 18.09.2020 bekannt gemacht und die Unterlagen eingestellt.

Ralswiek, 18.09.2020 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.10.2021 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden geprüft und den Entwurf mit Begründung zur Auslegung bestimmt.

Ralswiek, 18.10.2021 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Planes Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 während folgender Zeiten:

Mo., Di, Mi., Do und Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr, Dienstag zusätzlich 13:00 bis 18:00 Uhr, Mittwoch und Donnerstag zusätzlich 13:00 bis 16:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 PlanSIG öffentlich im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5/6, 18528 Bergen auf Rügen ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 01.12.2021 bis 18.12.2021 bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung im Internet unter www.stadt-bergen-auf-ruegen.de/ am 15.12.2021 bekannt gemacht und die Unterlagen eingestellt.

Ralswiek, 15.12.2021 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek am 03.07.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, 03.07.2022 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 23.06.2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden geprüft und die Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 24.06.2022 mitgeteilt worden.

Ralswiek, 24.06.2022 Der Bürgermeister

9. Der B-Plan Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.06.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ralswiek, 23.06.2022 Der Bürgermeister

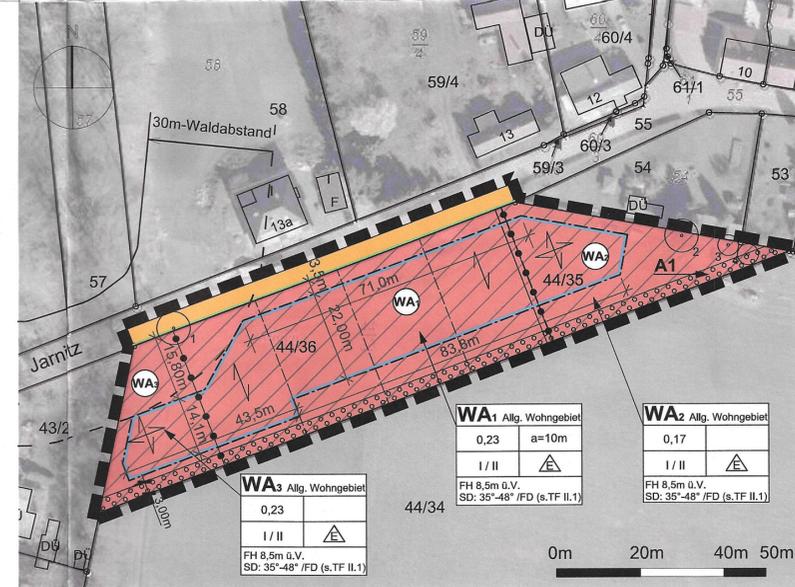
10. Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.

Ralswiek, 19.07.2022 Der Bürgermeister

11. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 25.09.2020 bis 25.09.2020 zum tritt der B-Plan Nr. 8 „Dorfstraße Jarnitz“ der Gemeinde Ralswiek bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) am Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 KV M-V hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.stadt-bergen-auf-ruegen.de

Ralswiek, 19.07.2022 Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PLAN ZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

0,23 Grundflächenzahl

I/II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse in Abhängigkeit von der Dachneigung, hier: ein bis zwei Vollgeschosse s.TF II.2

FH 8,5m ü.V. Firsthöhe in Metern über Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn senkrecht zum Gebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a=9m abweichende Bauweise, hier: max. Gebäudelänge gegenüber der erschließenden Straße 9m

I/II ausschließliche Einzelhäuser sind zulässig

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Anpflanzen einer Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie unterschiedliche Firstrichtung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV)

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier: verbindliche Firstrichtung

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier: freie Wahl der Firstrichtung

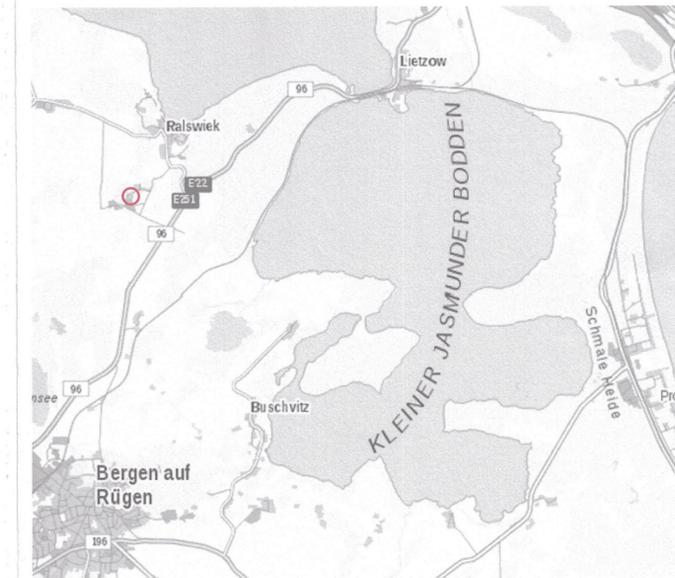
PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Grundstücksgrenzen (optional)

SATZUNG DER GEMEINDE RALSWIEK

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 8 "Dorfstraße Jarnitz".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie auf Grund § 86 LBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 8 "Dorfstraße Jarnitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Iars hertelt | stadplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Ralswiek
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr.8 "Dorfstraße Jarnitz"
Satzungsfassung

Fassung vom 04.05.2020, Stand 16.05.2022 Maßstab 1:1000