

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art der baulichen Nutzung
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 (2) Bau GB).
1.1) bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
GEe (§ 8 BauNVO): Das GEe „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ dient der Ansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Betriebsstätten; es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)
Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Wohngebäuden sind allgemein zulässig, sofern die Anzahl der Wohneinheiten nicht vergrößert wird.

2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen, ausgenommen hiervon sind Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (Grabenschutzstreifen, Planzeichen 15.8). Auf Flächen im 30m Waldabstand können Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden.

3) Grünordnung
3.1) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Es sind insgesamt 2 Höhlenkästen (Starenkästen: Einstieg 45mm Ø) am geplanten Gebäude oder dem nahen Gehölzbestand anzubringen.

4) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB und Hinweise
4.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
4.2) Fallzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
4.3) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten u.a. ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Lietzow
4.4) Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (u.a. Rauchschwalbe, Star). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:
Die Umsetzung der Maßnahmen an oberirdischen Gebäudeteilen sollte vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen, die an unterirdischen möglichst in der letzten Aprildekade oder zwischen Mitte August und Ende September. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung (soweit die Arbeitssicherheit es am ruinösen Gebäude zulässt), generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden.
Die Artenschutzbelange sind während der Abbrucharbeiten durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

4.5) Waldabstand
Alle Baumaßnahmen, die im 30 m-Waldabstand gemäß § 20 LWaldG-MV geplant sind, sind nur mit Zustimmung der zuständigen Landesforstbehörde, Forstamt Rügen, zulässig. Nach der Waldabstandsverordnung M-V besteht eine Ausnahmemöglichkeit für Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (d.h. Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerplätze. o.ä.).
4.6) Externe Kompensation gemäß § 1a (3) BauGB
Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wird über die Abbuchung von 1.287 Kompensationsflächenpunkten von einem geeigneten Ökokonto (Landschaftszone Ostseeküstenland) erbracht.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

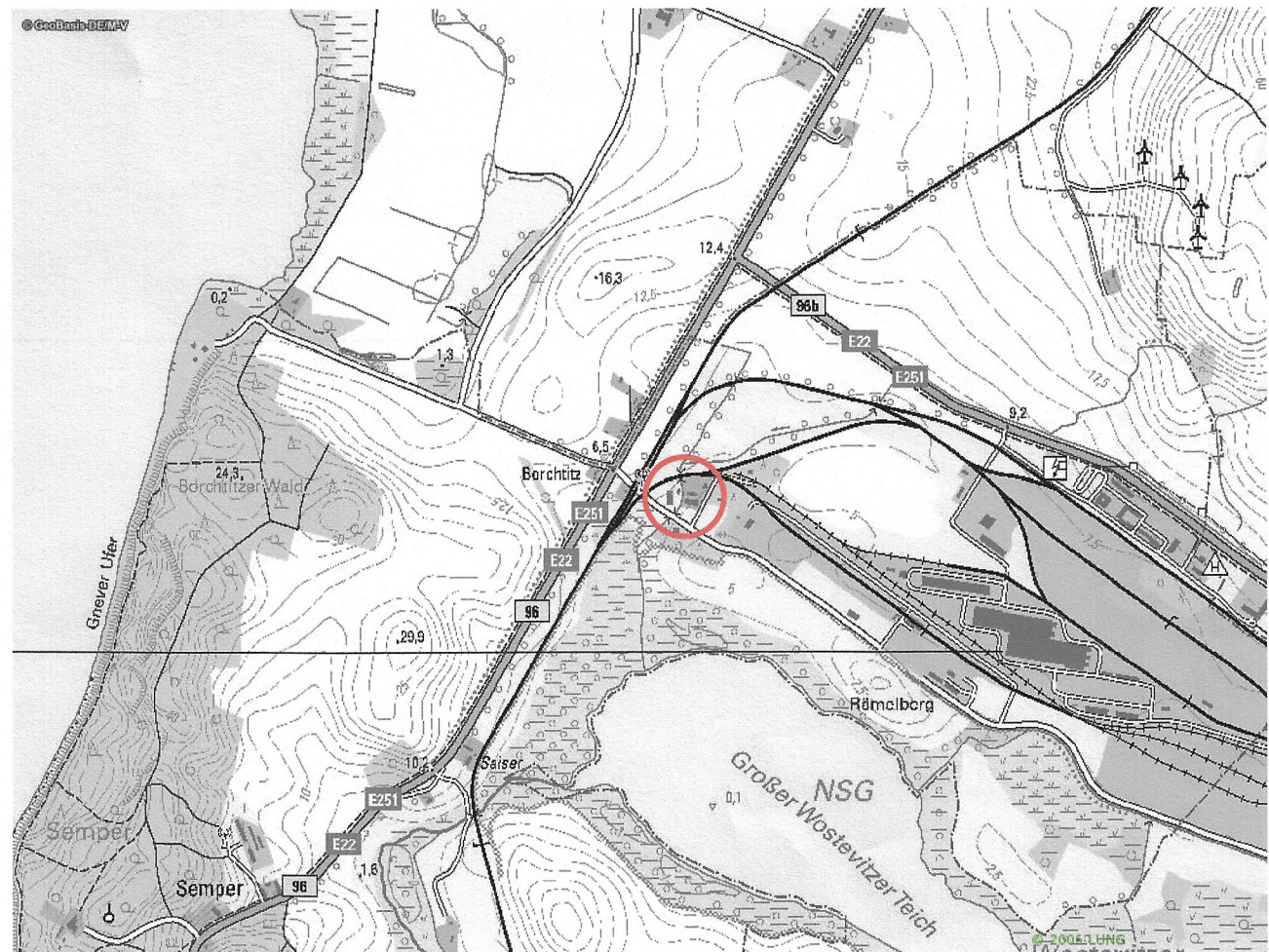
- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.2016, bekannt gemacht durch Aushang vom 23.05.2016 bis 07.06.2016.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Satzung sowie der Begründung vom 27.06.2016 bis zum 29.07.2016 im Amt Stadt Bergen auf Rügen durchgeführt worden, bekannt gemacht durch Aushang vom 09.06.2016 bis 24.06.2016.
- 4) Die von der Planung berührten Behöden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 14.06.2016 nach § 4(1) BauGB frühzeitig informiert und am 16.03.2017 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2017 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung sowie der Begründung vom 27.03.2017 bis zum 28.04.2017 im Amt Stadt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten
- montags bis donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
- zusätzlich dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr,
- freitags 8.00 bis 12.00 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 vom 09.03.2017 bis 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2019 geprüft.
- 8) Der Bebauungsplan wurde am 28.02.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 9) Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- 10) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
- 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 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 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Zimmerei Borchtitz".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Zimmerei Borchtitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)		WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)	
1.3.1		eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	10.1.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier Graben
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		SONSTIGE PLANZEICHEN	
2.5	0,3	Grundflächenzahl	15.8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10), hier: Grabenschutzstreifen
2.7	II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
3.5		Baugrenze	Bäume - Erhaltung
		30m Waldabstand gemäß § 20 LWaldG-MV (§ 9 Abs. 6 BauGB)	



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

Gemeinde Lietzow
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"Zimmerei Borchtitz"
Satzungsfassung