

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.1.1) SO „ländlicher Fremdenverkehr“ (§ 11 BauNVO): Das Sondergebiet

„ländlicher Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Errichtung von Fremdenunterkünften sowie Einrichtungen für die Erholung. Zulässig sind:

- Fremdenunterkünfte sowohl als Ferienwohnungen als auch als Beherbergungszimmer,
- Anlagen zur (Hobby)Tierhaltung,
- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossfläche untergeordnet sind. Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Räume für freie Berufe künstlerischer Ausrichtung (Atelier),
 - sonstige Wohnungen.

I.1.2) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Wohngebäuden sind allgemein zulässig, sofern keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

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

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Ausgeschlossen hiervon ist ein Bereich innerhalb eines Abstands von 3,0 m Entfernung zu den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.

b) Wege innerhalb der Baugebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

c) Die Heckenpflanzung auf der Fläche A1 ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

II.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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

II.3) Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff. BNatSchG zu beachten. Zum Schutz des Vorkommens gebäudebesiedelnder Vogelarten sind Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit (15.04. 01.09.) durchzuführen. Die Zugänglichkeit der Nebengebäude für die dort nistenden Rauchschnalben ist für die Brutzeit dauerhaft sicherzustellen.

II.4) Externer Ausgleich

Der externe Ausgleich erfolgt durch Pflanzung einer Baumreihe entlang der Zufahrtsstraße auf den Flurstücken 17, 18/8 und 18/9. Zu pflanzen sind mindestens 9 Bäume der Qualität Hochstamm, StU 16/18cm (bei Obstgehölzen 10/12cm) mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste. Die Baumscheiben müssen mindestens 12m² groß sein. Die Entwicklungspflege einschließlich der Bewässerung umfasst 3 bis 5 Jahre. Die Plantagen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Stadt-Birne (*Pyrus calleryana* "Chanticleer")

PLANZEICHNUNG (Teil A)

1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.04.2016 bekannt gemacht durch Aushang vom 23.06.2016 bis 08.07.2016.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 21.06.2016 nach § 4(1) BauGB frühzeitig informiert und am 23.01.2017 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

4) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 durchgeführt.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

5) Die Stadtvertretung hat am 08.11.2016 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung sowie der Begründung vom 14.02.2017 bis 15.03.2017, 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 in der Zeit vom 26.01.2017 bis zum 13.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

7) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.05.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 14.07.2017 mitgeteilt.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

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

Bergen, den

9) Der Bebauungsplan wurde am 30.05.2017 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

10) Der Bebauungsplan 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des, in Kraft getreten.

Garz, den Bürgermeisterin Gohla

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

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

SO Sonstige Sondergebiete, hier "ländlicher Fremdenverkehr" (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl
FH 10m Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Verkehrsfläche, gemessen in Mitte der Fahrbahn

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier: Verkehrsberuhigter Bereich
— Strassenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

— Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
● Erhaltung Bäume

— Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L - Landschaftsschutzgebiet
V - EU-Vogelschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

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

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier: Fahrrecht für Versorgungsfahrzeuge (Wendemöglichkeit) (§9 Abs. 1 Nr. 21)

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 12 G.2016 „Poltenbusch 4“. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.05.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 G.2016 „Poltenbusch 4“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtskarte unmaßstäblich

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

Stadt Garz/Rügen

Bebauungsplan Nr. 12 G.2016

"Poltenbusch 4"

Satzungsfassung

Fassung vom 17.02.2016, Stand: 28.03.2017

Maßstab 1: 1000