

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 86 LBauO M-V hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Garz / Rügen diesen Bebauungsplan Nr. 4 K "Ferienhausgebiet - Am 9. Grün" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Garz, den 19.02.2019  
Die Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1: X abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den .....  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung

Öffentl. best. Verm.-Ing.

## Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Garz / Rügen hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 K beschlossen.

Garz, den 19.02.2019  
Die Bürgermeisterin

## Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 26.05.2015 bis 29.06.2015

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2015.

Garz, den 19.02.2019  
Die Bürgermeisterin

## 1. Erneute Beteiligung der Betroffenen

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 25.05.2016 bis 27.06.2016.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2016.

Garz, den 19.02.2019  
Die Bürgermeisterin

## 2. Erneute Beteiligung der Betroffenen

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom ..... bis .....

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom .....

Garz, den .....  
Die Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Garz / Rügen hat den Bebauungsplan Nr. 4 K nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garz, den .....  
Die Bürgermeisterin

## Bekanntmachung

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 K ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im / in ..... bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 K ist damit am ..... in Kraft getreten.

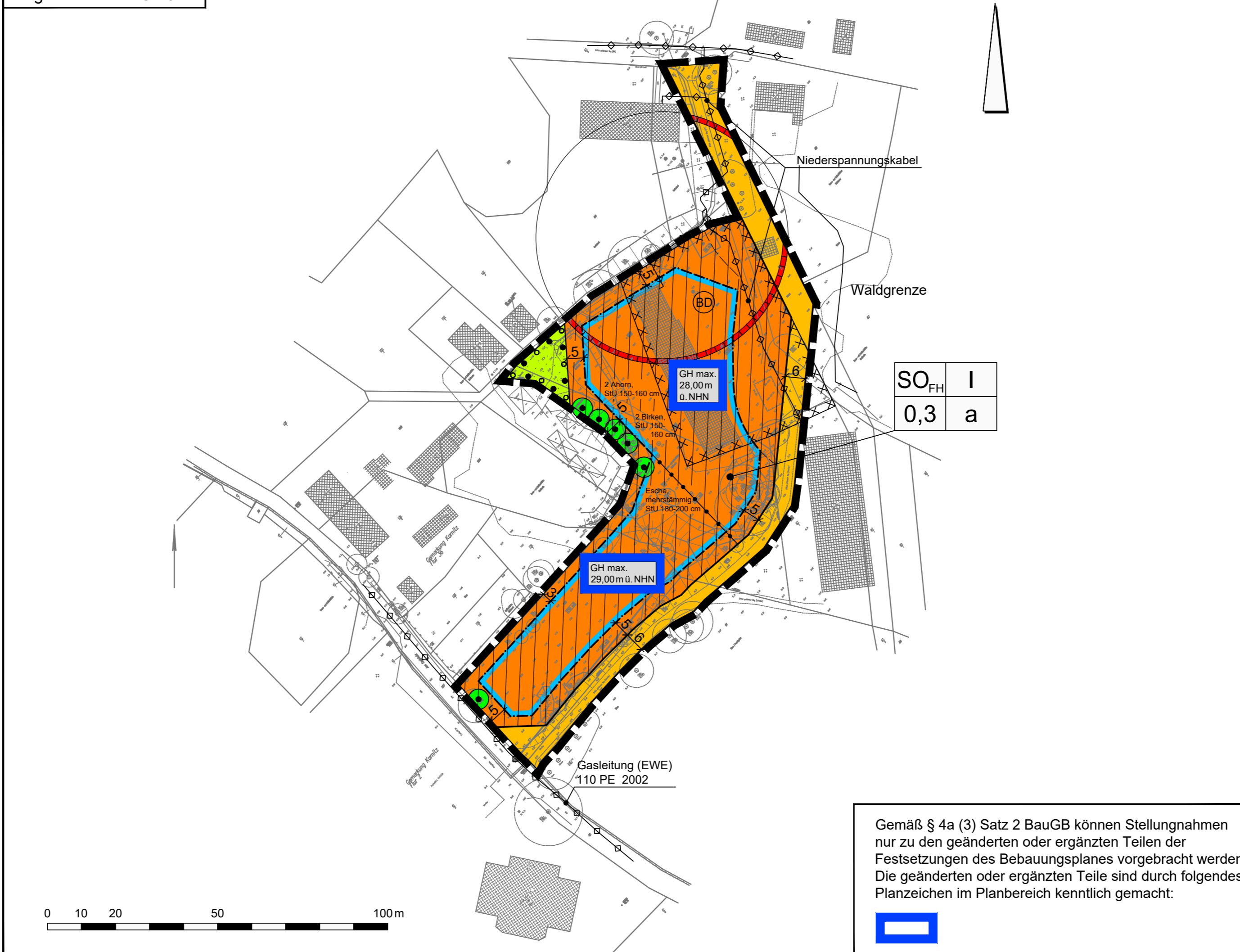
Garz, den .....  
Die Bürgermeisterin

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 K ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 K und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Garz, den .....  
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen
- FH** Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. 28,00 m ü. NHN** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe) über Normalhöhennull

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- überbaubare Fläche**
- nicht überbaubare Fläche**

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch - Niederspannungskabel**

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

- Private Grünflächen**

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- zu erhaltender Baum**

## 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
- Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

## Nachrichtliche Übernahme

- BD** Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

# Hinweise

- Bodendenkmale:** Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu beteiligen.
- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- allgemeiner Artenschutz:** Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz gelten die vorstehend genannten Verbote nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbezug zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.
- besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten DIN-Normen bzw. technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung des Amtes Bergen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes:** Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten der B-Plan Nr. 2 „Golplatz Karnitz“ sowie die Abgrenzungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung Karnitz im Überlappungsbereich außer Kraft

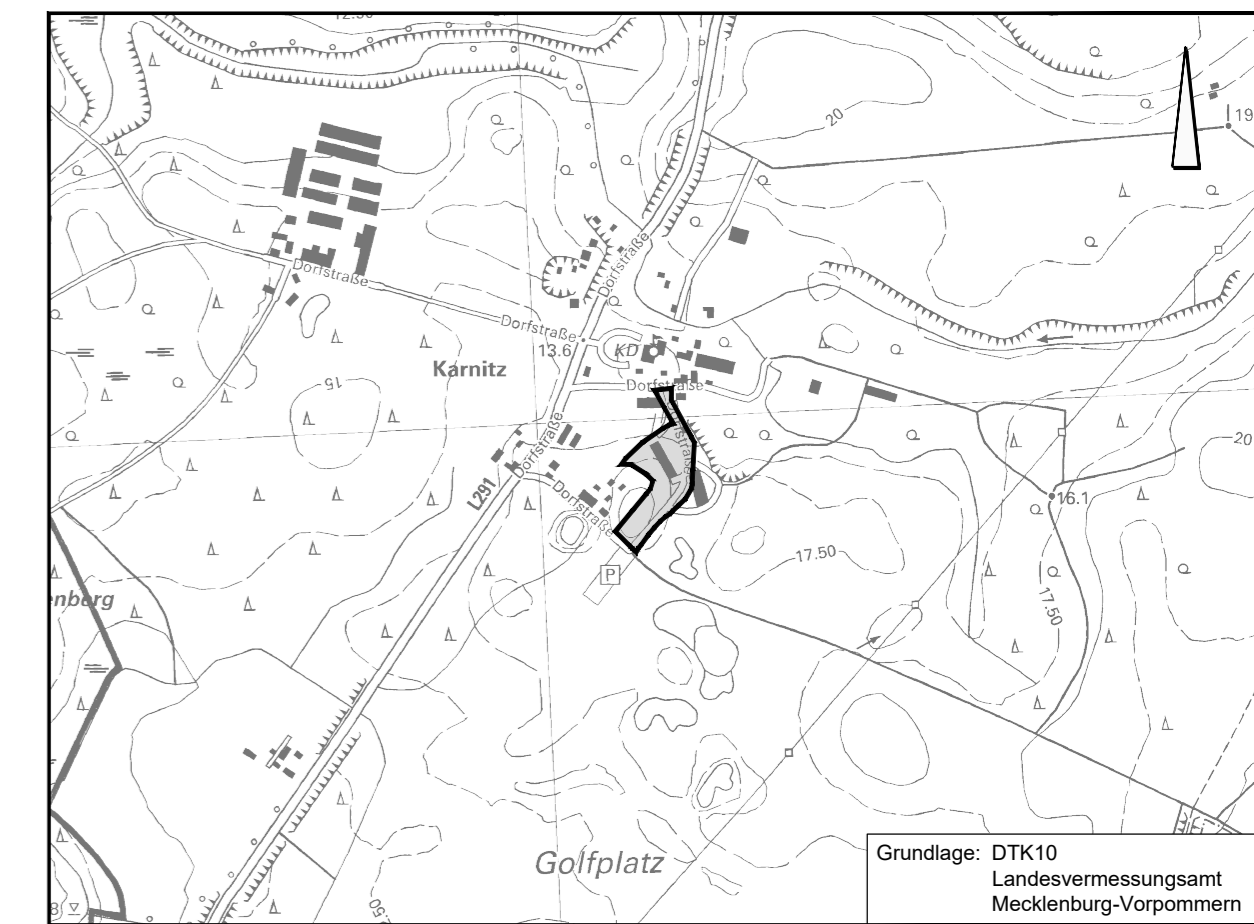
# Textliche Festsetzungen

- Sondergebiet für die Erholung - Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen für die Errichtung von Ferienhäusern sowie von Wellness-Einrichtungen.  
**Zulässig sind:**  
Ferienhäuser mit maximal 5 Ferienwohneinheiten pro Ferienhaus  
Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 210 m<sup>2</sup>  
Überdachte Freisitze bis 10 m<sup>2</sup> pro Ferienhaus sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen  
Bauliche Anlagen für Wellness-Einrichtungen (z. B. Sauna, Solarium)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Gemäß § 19 (4) Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 100 von Hundert überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18,00 m pro Einzelhaus. Nebenanlagen und Garagen sind auf die Länge nicht anzurechnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Zufahrten, Fahrf lächen, Stellflächen und Fußwege innerhalb der Sondergebietsfläche sind aus durchsickerungsfähigem Belag herzustellen (z.B. Sickerpflaster, Rasengitterbelag).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
Je Ferienhaus sind zu pflanzen:  
1 Laubbaum (Eberesche, Bergahorn),  
Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (in 1 m Höhe),  
1 Obstbaum, heimische Art, Heister, 2 x verpflanzt, 1,5-2,0 m Höhe  
Sträucher auf einer Fläche in der Größe von mindestens 50 m<sup>2</sup>:  
Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche, Hasel; Höhe: 0,8-1,0 m, 3-5 Triebe

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)  
**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)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Stadt Garz / Rügen - Ortsteil Karnitz - Landkreis Vorpommern-Rügen

## Bebauungsplan Nr. 4 K "Ferienhausgebiet - Am 9. Grün" gemäß §13a BauGB



Januar 2022  
**Erneuter Entwurf**  
gemäß § 4a (3) BauGB  
M. 1 : 1.000