

VERFAHREN

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 4.4.2017. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.4.2017 bis 03.05.2017 erfolgt.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gebilligt worden.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen vom 2.5.2017 bis 2.05.2017 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.4.2017 bis 3.5.2017 erfolgt.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.4.2017 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 21.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag über wildlebende Vögel und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 20.11.2017 bis 22.12.2017 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 3.11.2017 bis 28.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde die Bekanntmachung im Zeitraum vom 3.11.2017 bis 4.12.2017 auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und ergänzend unter www.b-planpool.de im Internet veröffentlicht. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 13.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 14.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

9. Der Durchführungsvertrag zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am 7.12.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 5.2.2018 ausgefertigt.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

10. Die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 14.03.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2018 gebilligt.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

11. Der katastralmäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am Bergweg entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

12. Die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 25.4.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

13. Die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zur erhalten ist, ist in der Zeit vom 14.03.2018 bis 14.03.2018 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 Einspruchsgegenständen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit Ablauf des 14.03.2018 in Kraft getreten.

Dranske, den 18.5.2018

U. Ahlers
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen bzw. Ergänzungen in **Fett Kursiv**, Streichungen als solche gekennzeichnet.

ART DER NUTZUNG
SO FER 1 Sondergebiet Ferienhäuser
SO FER 2 nur Gebäude für Gastronomie, Verwaltung und sonstige Einrichtungen für den Allgemeinbedarf zulässig, Personalwohnungen **ergänzend-im-Bereich** zulässig, nur Gebäude für den Allgemeinbedarf zulässig, Personalwohnungen **ergänzend-im-Bereich** zulässig
SO FER 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
0-00 Grundflächenzahl (GRZ)
0-00 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die angegebenen Werte der GRZ + GFZ beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche, unabhängig von späteren Parzellierungen
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(abgelöst durch Festsetzung in Planzeichnung)

Die zulässige Grundfläche darf mit den Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, nicht überdeckten Terrassen sowie Hebegebäuden um 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um 20% ist für Flächen, die ausschließlich mit Schotterterrassen, Rasenwaben oder Rasengittersteinen befestigt sind, zulässig. Die Grundflächen der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstraßen bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen unberücksichtigt.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zulässig:
- Bauweise: offene Bauweise
- Im Bereich SO FER 2 sind Einzelbaukörper mit einer Länge bis zu 60 m zulässig
(abgelöst durch Festsetzung in Planzeichnung)

MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)
a) Fläche A 1: Der Gehölzbewuchs ist aufzulockern und auf 10-15 % der Gesamtfläche zurück zu nehmen. Die Wucherung ist bei 50% Gehölzen auf max. 2,5m zu begrenzen. Die unbestockten Flächen sind extensiv durch mind. 1x jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen.
b) Fläche A 2: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Parkanlage“. Die Fläche ist durch Pflanzung von einheimischen Dornengebüschen (Sandorn, Schlehe, o.ä.) auf ca. 10% der Fläche zu strukturieren. Die unbestockten Flächen sind extensiv durch mind. 1x jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu pflegen.
c) Baumpflanzungen: In SO FER 2 oder den ausgewiesenen Grünflächen sind je Ferienhaus insgesamt 4 Bäume 1. oder 2. Ordnung sowie 1 Obstbaum zu pflanzen. Laubbäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm, Obstbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumarten 1. und 2. Ordnung sind der Pflanzliste 1 (Laubbäume) zu entnehmen, d) extensiv zu bewirtschaftender Wiesen- und Gehölzfläche: Im SO FER 2 sind 25% der Baugebietfläche als extensiv zu bewirtschaftende Wiesen- und Gehölzfläche anzulegen. Eine Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die Wiesenflächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen und durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen.
Pflanzliste 1: Bäume
Sand-Birke *Betula pendula*, Vogelbeere *Sorbus aucuparia*, Wald-Kiefer *Pinus sylvestris*, Schwarz-Eiche *Quercus robur*, Trauben-Eiche *Quercus petraea*, Zitter-Pappel *Populus tremula*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Moor-Birke *Betula pubescens*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Linde *Tilia pallida*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Walnuss *Juglans regia*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Wild-Kirsche *Prunus avium*
Pflanzliste 2: Sträucher
Vollreife Schneebäll *Viburnum lantana*, Kornelkirsche *Cornus mas*, Roter Hirtengel *Cornus sanguinea*, Kouszorn *Rhamnus cathartica*, Strauchrose *Rosa*, in Arten, Heidekraut *Calluna vulgaris*, Heidelbeere *Vaccinium myrtillus*, Krähenbeere *Empetrum nigrum*, Preiselbeere *Vaccinium vitis*, Weißorn *Crataegus spec.*, Stechpalme *Ilex aquifolium*, Gemeiner Schneebäll *Viburnum opulus*, Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Pfaffenhütchen *Euronymus europaeus*, Purpur-Weide *Salix purpurea*, Sal-Weide *Salix caprea*, Berberitze *Berberis vulgaris*, Faulbaum *Frangula alnus*, Heidelbeere *Vaccinium myrtillus*, Wald-Gelbblat *Lonicera periclymenum*, Wacholder *Juniperus communis*

e) Grünfläche „Rand“: Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung sind Erdmolekulationen bis durchschnittlich zu 2,5 m Höhe über OK der Erschließungsstraßen zulässig.

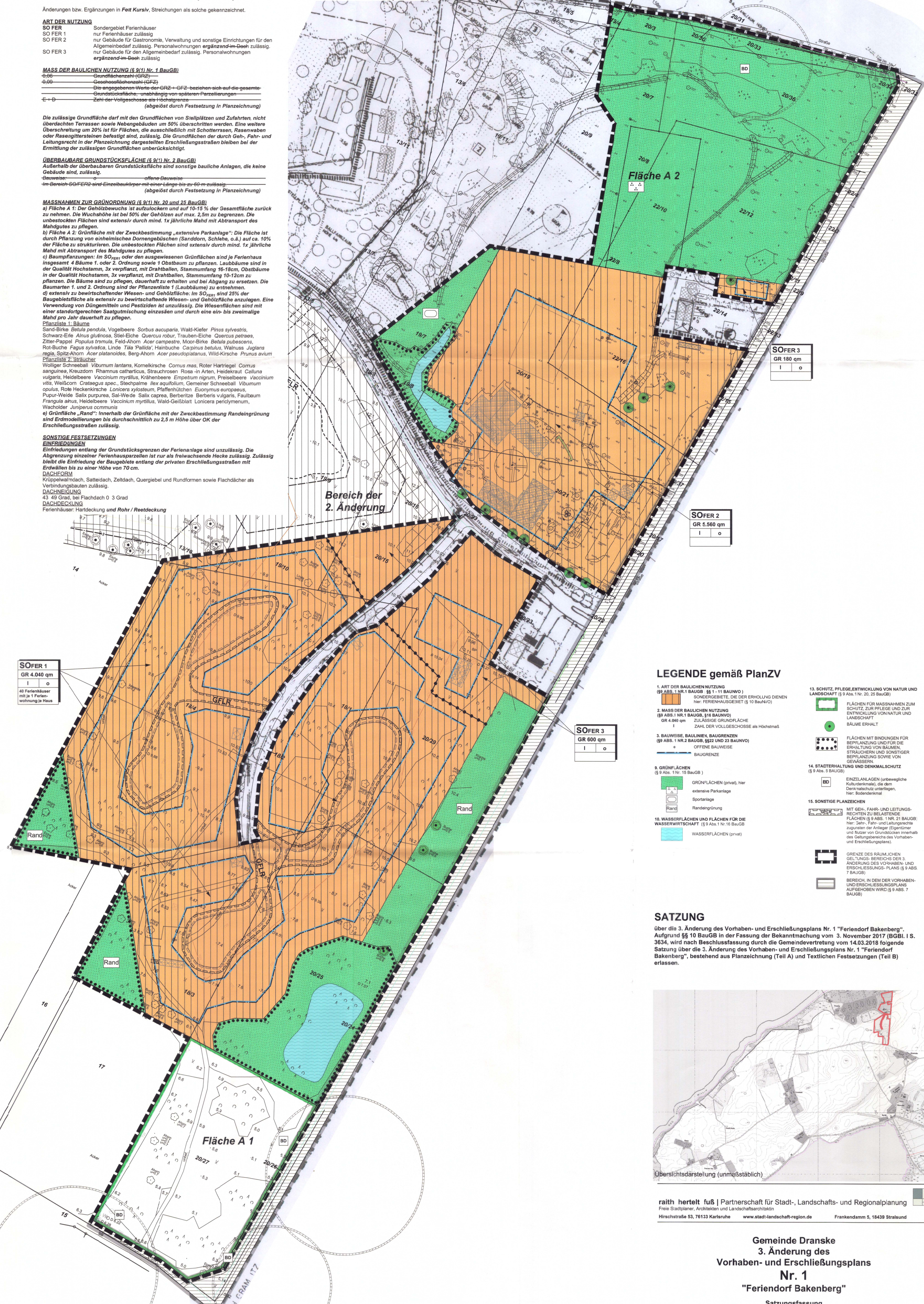
SONSTIGE FESTSETZUNGEN
EINFRIEDIGUNGEN
Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen der Ferienanlage sind unzulässig. Die Abgrenzung einzelner Ferienhausparzellen ist nur als freiwachsende Hecke zulässig. Zulässig bleibt die Einfriedigung der Baugebiete entlang der privaten Erschließungsstraßen mit Erdwällen bis zu einer Höhe von 70 cm.

DACHFORM
Kuppelwalmdach, Satteldach, Zeltdach, Quergiebel und Rundformen sowie Flachdächer als Verbindungsbauten zulässig.

DACHNEIGUNG
43,49 Grad, bei Flachdach 0-3 Grad

DACHDECKUNG
Ferienhäuser: Hartdeckung und Rohr / Reetdeckung

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SO FER 1
GR 4.040 qm
I o

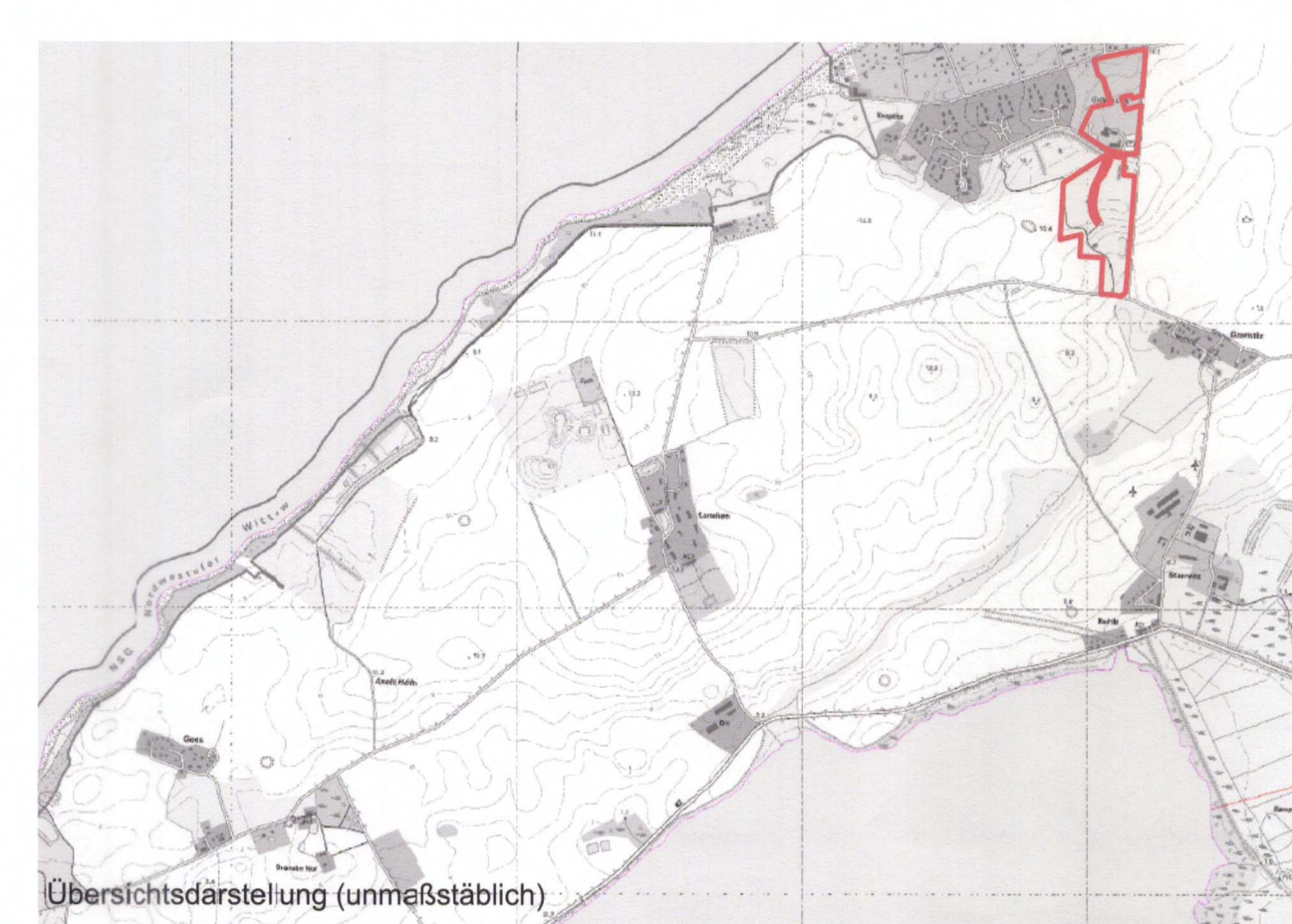
SO FER 3
GR 600 qm
I o

SO FER 2
GR 5.560 qm
I o

SO FER 3
GR 180 qm
I o

- LEGENDE gemäß PlanZV**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BAUNVO)
 - SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN hier: FERIEHAUSEGEBIET (§ 10 BAUNVO)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAUNVO)
 - ZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHE GR 4.040 qm
 - ZAHLE DER VOLLESGHOSSE ALS HOCHSTMASS
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BAUNVO)
 - OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - GRÜNFÄCHEN (privat), hier extensive Parkanlage
 - Sportanlage
 - Randeingrünung
 - WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - WASSERFLÄCHEN (privat)
 - SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - BAUJEE ERHALT
 - FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG SOWIE VON GEWÄSSERN
 - STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 9 BAUNVO)
 - EINZELANLAGEN (urbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal
 - SONSTIGE PLANZEICHNEN
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUNVO; hier: Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger Eigentümer und Nutzer von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DER 3. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGS-PLANS (§ 9 Abs. 7 BAUNVO)
 - BEREICH, IN DEM DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGS-PLANS AUFGEBORHEN WIRD (§ 9 Abs. 7 BAUNVO)

SATZUNG
über die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Ferienort Bakenberg". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.03.2018 folgende Satzung über die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Ferienort Bakenberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



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