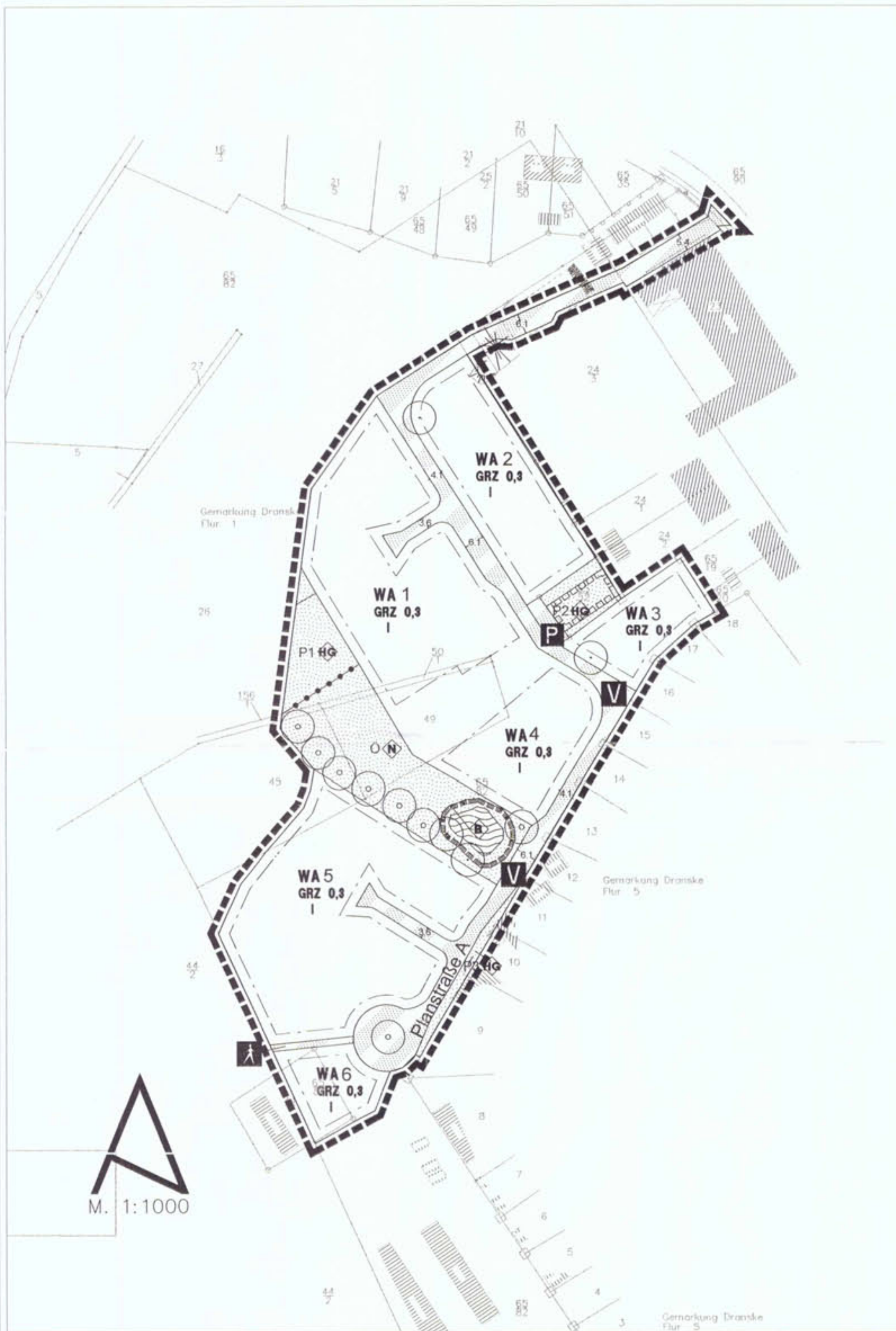


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Dranske

## Wohngebiet Wiesengrund

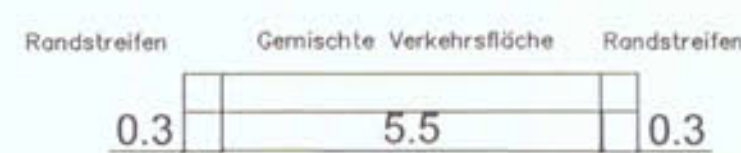
### TEIL A - Planzeichnung



Planstraße A - Regelprofil



Planstraße A - Aufweitung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA 1..6** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete mit laufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Hausgarten

naturnahe Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Wasserflächen

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne d. Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geschütztes Biotop n. § 20 Landesnaturschutzgesetz MV

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

15.15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand

Flurstücksgrenzen/Flurstücknummern

### TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung  
Es werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Erdgeschosfußbodenhöhe (Rohbau) 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschosfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf maximal 4,0 m betragen. Die Firsthöhe (Oberkante Erdgeschosfußboden bis Oberkante Dachfirst) darf maximal 9,0 m betragen.

2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäude in abweichender Bauweise zulässig; die Gebäudelänge darf maximal 30,0 m betragen. Gebäude sind so zu errichten, dass die Firstrichtung parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie verläuft. Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese durch vertikale, gebüdelgliedernde Elemente bedingt sind und/oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Loggien usw.) dienen.

3. Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in Reihe nicht überschreiten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche max. eine Wohnung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breiflächiges, versickerungsfähiges Pflaster. Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen. Die Flächen sind zu bepflanzen. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Bäume durch das Aufstellen von Schutzzäunen zu schützen. Bei Arbeiten im Traufbereich ist Wurzelschutz/ Wurzelschutzbehandlung vorzusehen.

6. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die private Grünfläche P2 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für Baugebiete sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 2 Einzelbäume (einheimische Laubbäume oder Obstbäume) mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind, entsprechend der unten stehenden Artenliste, mit leichten Heistern (150/ 175) und Sträuchern (80/ 100) zu einem Anteil von 30 % in Gruppen zu bepflanzen.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)

Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB sind die Pflanzfestsetzungen für private Grundstücke und für die festgesetzten Grünflächen.

9. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung

Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 28 Grad.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Ersteller, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Ersteller, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Prunus spinosa (Schlehdorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Prunus avium (Vogelkirsche); Corylus avellana (Haselnuß); Cornus sanguinea (Roter Hartriegel); Acer campestre (Feldahorn); Carpinus betulus (Hainbuche); Eucynimus europaeus (Pflaumenkuchen); Salix caprea (Salweide); Sorbus aucuparia (Eberesche); Quercus robur (Eißeiche); Rosa canina (Hundsrose)

Die festgesetzten Einzelstandorte für Bäume sollen wie folgt bepflanzt werden:

Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde) (16/ 18 cm Stk.)

C. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlasterverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Rügen zu informieren.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, erläßt die Gemeinde Dranske mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.06.05 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 16.5.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung durch öffentliche Aushängung vom 23.5.2004 bis zum 7.6.2004.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 5.9.2004 durchgeführt worden.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.06.05 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.05.05 bis zum 07.06.05 während der Dienstzeiten im Amt Wittow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.05.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 31.12.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.06.05 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.06.05 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 12.06.05 gebilligt.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 15.06.05 dem Landrat des Landkreises Rügen angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 15.06.05 erklärt, dass er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben werden sind.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 12.06.05 die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde vom 15.06.05 bestätigt.

Dranske, 20.6.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausfertigt.

Dranske, 18.06.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im 13.06.05 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 12.06.05 in Kraft getreten.

Dranske, 12.06.05 Siegelabdruck Der Bürgermeister

**Gemeinde Dranske**  
Landkreis Rügen  
**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12**  
Wohngebiet Wiesengrund