

# SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Ufer".  
 Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.08.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Ufer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung  
 Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO) ausgewiesen.  
 Entgegen § 4 (2) BauNVO bleiben die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig.  
 Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 4 Betten, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.  
 I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)  
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von 2,40 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m NHN) sind unzulässig.

#### I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
 a = abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, wobei die Länge der vorab bezeichneten Hausformen höchstens 20 m betragen darf.

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

I.3.1) Bindungen für Bepflanzung und Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
 Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem ist eine fachgerechte Behandlung der zum Erhalt festgesetzten Bäume auch nach Durchführung der Baumaßnahmen zu gewährleisten.

#### I.4) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.4.1) Die ausgewiesenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wittower Segelvereins e.V. sowie mit Leitungsrechten zugunsten des WBV und der Versorgungsträger zu belasten.

### II Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und Hinweise

II.1) Küstenschutzstreifen: Das Plangebiet liegt vollständig im 150m Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie im 200m - Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M-V.

II.2) Bemessungshochwasser / Objektschutz: Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt für den betroffenen Bereich 2,40 m NHN (bzw. 2,25 m HN). Der örtlich zu erwartende Wellenaufwurf ist dem hinzuzufügen. Bei Geländehöhen unter BHW ist Objektschutz zu gewährleisten (u.a. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, OK Fertigfußboden für Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb BHW, Verzicht auf Unterkellerung oder eine entsprechende Ausübung desselben als sog. Weiße Wanne, Beachtung des BHW bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe).

II.3) Denkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.2.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 15.3.2019 bis 3.4.2019 erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 14.4.2019 bis 12.4.2019 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 15.03.2019 bis 3.04.2019 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.3.19 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.4.2019 bis 17.5.2019 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 25.03.2019 bis 17.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 22.08.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 22.08.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.2019 gebilligt.

Dranske, den 25.9.2019  
 L. Kuhn  
 Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 18.9.2019 entsprechen dem Liegenschaftskataster

Begru. 19.9.19  
 ..... den

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dranske, den 25.9.2019

11. Der 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 in der Zeit vom 16.9.2019 bis 11.10.2019 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 10.10.2019 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 15.10.2019

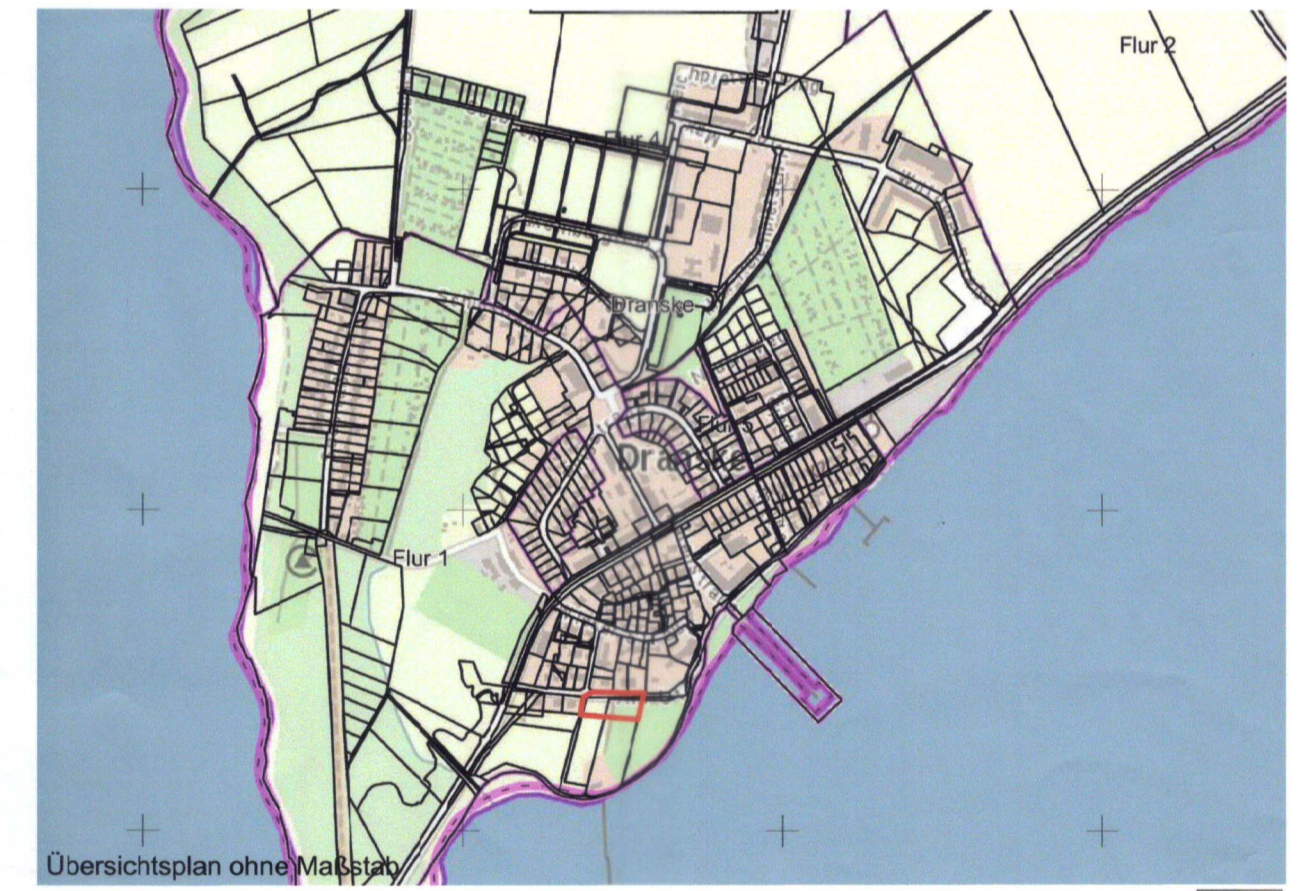


WA Allg. Wohngebiet	
0,3	I
a=20m	ED

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanZV
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )  
 0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 a=20m abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 15m
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze  
 nur Einzel- und Doppelhäuser

- VERKEHRSFLÄCHEN  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9(6) BauGB), hier: 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)
- SONSTIGE PLANZEICHEN  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 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 Dranske Bebauungsplan Nr. 29 "Am Ufer" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen Satzungsfassung