

# SATZUNG der Gemeinde Altefähr

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Ferienhausanlage Altefähr“. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Ferienhausanlage Altefähr“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet zulässig sind

- Ferienhäuser mit einer Wohneinheit bis zu 75 qm Grundfläche (ohne Terrasse),
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen, die im Plangebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind.

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden (§ 19(4) BauNVO).

1.2) Grünordnungsmaßnahmen

1.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Für die festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula utilis 'Doorenbos' (Weißrindige Himalajabirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Pyrus communis (Wild-Birne), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

1.2.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 der LBauO M-V

II.1) Dachform / -material

Dächer von Ferienwohngebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 25 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: nicht glasierte Ton- und Betonziegel in den Farben: rot, braun, anthrazit bis schwarzgrau/schwarz. Solarkollektoren sind nur als thermische Solaranlagen zur Warmwassererzeugung zulässig.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten.

II.3) Einfriedungen

Einfriedungen auf Grundstücken von Ferienhäusern sind unzulässig. Eine Gesamteinzaunung der Anlage ist zulässig; Zäune sind durch Hecken in mindestens der gleichen Höhe abzupflanzen.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 und 2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des vom Eingriff betroffenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden bei Erdarbeiten weitere 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, sind hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

III.3) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen abzustimmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.08.2010, ergänzt und verändert mit Beschluss vom 23.05.2011.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 08.06.2011 informiert worden.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Auslegung des Vorentwurfs des Plans vom 27.06.11 bis durchgeführt.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2011 frühzeitig informiert und mit Schreiben vom 02.08.2011 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 15.08.2011 bis zum 15.09.2011 im Amt West Rügen während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 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 24.07.11 bis zum 16.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2011 geprüft.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

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

Bergen, den 10. OKT. 2011

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 26.09.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Altefähr, den 10. OKT. 2011 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.09.2011 in der Gemeindekanzlei bekanntgemacht durch Aushang in der Zeit vom 26.09.11 bis zum 16.11.11 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 21 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 09.11.2011 in Kraft getreten.

Altefähr, den 11. NOV. 2011 Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) hier: Ferienhausgebiete

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,27** Grundflächenzahl

**FH 9,0 m ü.V** Höhe baulicher Anlagen in Metern über Verkehrsfläche

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen, hier: Randeingrünung (öffentlich)

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Anpflanzen

Bäume

### STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier:  
- Geh- u. Fahrrecht zugunsten Anlieger,  
- Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

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



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Altefähr**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr.10**  
**"Ferienhausanlage Altefähr"**  
**Satzung**

Fassung vom 18.04.2011, Stand 19.09.2011

Maßstab 1: 1000