

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die unter § 13a BauNVO genannten Nutzungen, sie sind auch dann nicht zulässig, wenn sie räumlich untergeordnet sind.
Abweichend von § 4 (3) BauNVO bleiben Tankstellen unzulässig. Nicht zulässig sind die unter § 13a BauNVO genannten Nutzungen, sie sind auch dann nicht zulässig, wenn sie räumlich untergeordnet sind.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

a) Baugrenzen dürfen mit Balkonen sowie allseitig verglasten Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.
b) Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätze / Carports und Nebenanlagen als Gebäude ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung
Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich soweit es die Bodenbeschaffenheit ermöglicht zur Versickerung zu bringen. 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.

b) Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

V1: Ökologische Baubegleitung mit folgenden Tätigkeitsfeldern: Anleitung und Dokumentation der Herstellung der Ersatzhabitate, Beweissicherung, Evakuieren von gefunden Amphibien aus dem Baubereich.

V2: Errichtung eines temporären Amphibienschutzzauns am Baufeld. (Anzuwenden im Falle von absehbaren Sanierungsarbeiten zur Umnutzung der Gebäude während der Haupt-Wanderzeit von Amphibien)
Die mobile Leiteinrichtung (Material: Kunststoff) ist vor der Wanderperiode Ende Februar/ Anfang März entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten und soll bis zum Ende der jeweiligen Saison (Ende Oktober) unterhalten werden. Mindesthöhe 40 cm mit Überkletterungsschutz nach außen, Einbindung mind. 15 cm ins Erdreich. Entlang des Amphibienschutzzauns sind selbstleerende Eimer einzusetzen, um den Tieren ein selbstständiges und stressfreies Verlassen des Baufeldes zu ermöglichen. Die Leiteinrichtung ist während der genannten Zeit funktionstüchtig zu halten (d.h. regelmäßige Kontrolle der Sperr- und Leiteinrichtungen insbesondere vor Beginn der Frühjahrswanderung, Ende Mai bis Mitte Juni vor Abwanderung der Jungtiere sowie im September vor Beginn der Herbstwanderung, Austausch und/oder Ersatz defekter Elemente der Einrichtung, Reinigung der Laufflächen u.a. Entfernung von überhängendem Bewuchs, falls erforderlich Mahd eines ca. 50 cm breiten Streifens).

c) Artenschutz Maßnahmen zur Sicherung der durchgängigen Ökologischen Funktionalität
Die Ausführung erfolgt jeweils vor Beginn der Beanpruchung der Quartierbereiche durch Sanierungsarbeiten.

CEF 1: Rauchschnalbe: Herstellen von 11 Brutplätzen / Nisthilfen im südlichen Wirtschaftsgebäude wie folgt: Montage im Inneren des Gebäudes in einer Höhe von mindestens 2 m und in einem Abstand zueinander von ca. 1 m. Anbringen von Brettern oder ähnlicher Abdeckung über den Nisthilfen im Abstand von min. 6 cm, bis max. 30 cm Abstand zum oberen Nestrand.

CEF 2: Hausrotschwanz/Bachstelze: Anbringen von 4 Kästen für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen (an Bäumen, Außenwänden oder am südlichen Wirtschaftsgebäude).

CEF 3: Fledermaus-Sommer- bzw. Zwischenquartiere: Einbau von insgesamt 5 Spaltenquartierkästen an der Südwand eines Gebäudes oder beider Gebäude.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückzufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.

I.5) Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)

a) Dachform / -material
Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Glasierte Ziegel sowie Kunststree als Dacheindeckung sind nicht zulässig. Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,7 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

II.1) Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altenkirchen (MV_WVSG_1346_03).

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Altenkirchen sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen geschützter Bäume ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzureichen.

III.3) Kompensation naturschutzfachlich

Im Plangebiet verbleibt kein Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a(3) BauGB.

III.4) Artenschutz

1. Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG sind Gehölz- schnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

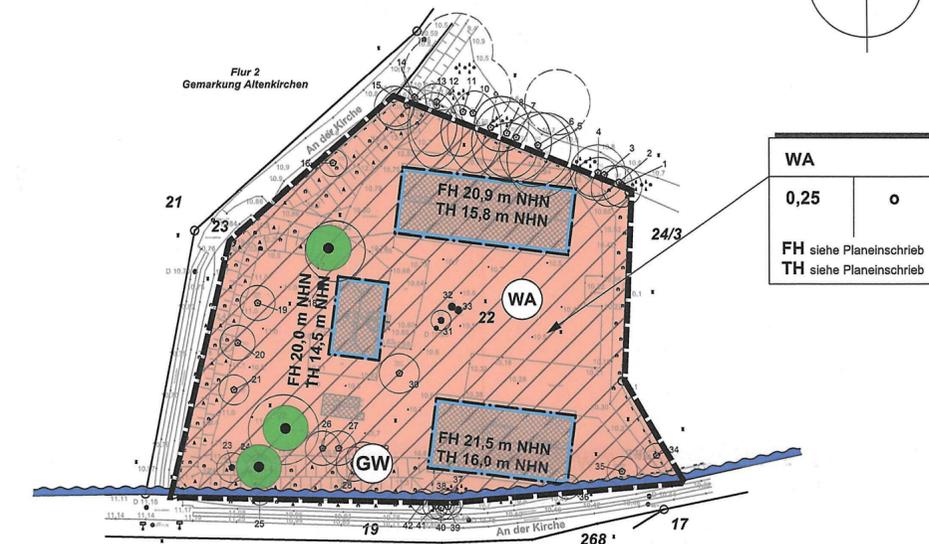
2. Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sollten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

3. Gebäudebrüter. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sollten die Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeiten der im Gebäude nachgewiesenen Vogelarten (Mitte März bis Anfang Oktober) stattfinden. Bei Abweichungen von den genannten Zeiten sind die Brutplätze von einem Sachverständigen im Vorfeld der Arbeiten auf Besatz zu kontrollieren. Sollten bebrütete Nistplätze vorgefunden werden, ist in Abstimmung mit der UNB, unter Umständen ein Baustopp bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

4. Fledermäuse. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sollten Umbau-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten vorzugsweise in den Zeiträumen Anfang bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen. Vor Abbrucharbeiten sollten alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen, etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden, um Tiere ausfindig zu machen und gefahrenfrei bergen zu können. Eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung potenziell nutzbarer Quartierbereiche, sollte ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden, um Tötungen zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht zu bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



WA	
0,25	o
FH siehe Planeinschrieb	
TH siehe Planeinschrieb	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.5.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 14.6.2019 bis 2.7.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de in der Zeit vom 16.4.2020 bis 30.4.2020 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 30.3.2020 bis 17.4.2020 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.4.2020 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes mit der Begründung incl. Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen am 14.10.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 4.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 30.11.2020 bis 12.1.2021 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 9.11.2020 bis 24.11.2020 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die ausgelegten Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

8. Der Durchführungsvertrag wurde am 20.10.2021 beschlossen und am 8.11.2021 ausgefertigt.

9. Aufgrund einer Änderung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine Betroffenenbeteiligung durch Anschreiben vom 28.1.2022 durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 9.3.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 9.3.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.3.2022 gebilligt.

Altenkirchen, den 5.4.2022

J. Sill
Bürgermeisterin

12. Der katsternmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 9.3.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 27.4.22

H. Schmidt
ÖbVI

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Altenkirchen, den 5.4.2022

J. Sill
Bürgermeisterin

13. 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 6.4.2022 bis 11.4.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 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 20.4.2022 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Altenkirchen, den 26.4.2022

J. Sill
Bürgermeisterin

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Dreiseithof an der Kirche".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 9.3.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Dreiseithof an der Kirche", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl

FH 20,5 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern NHH

TH 16,5 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern NHH gemessen im Schnittpunkt Vorderkante Außenwand zu Oberkante Dachhaut

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

o offene Bauweise

— Baugrenze

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, hier: TWSV III (§ 9 Abs. 6 BauGB)

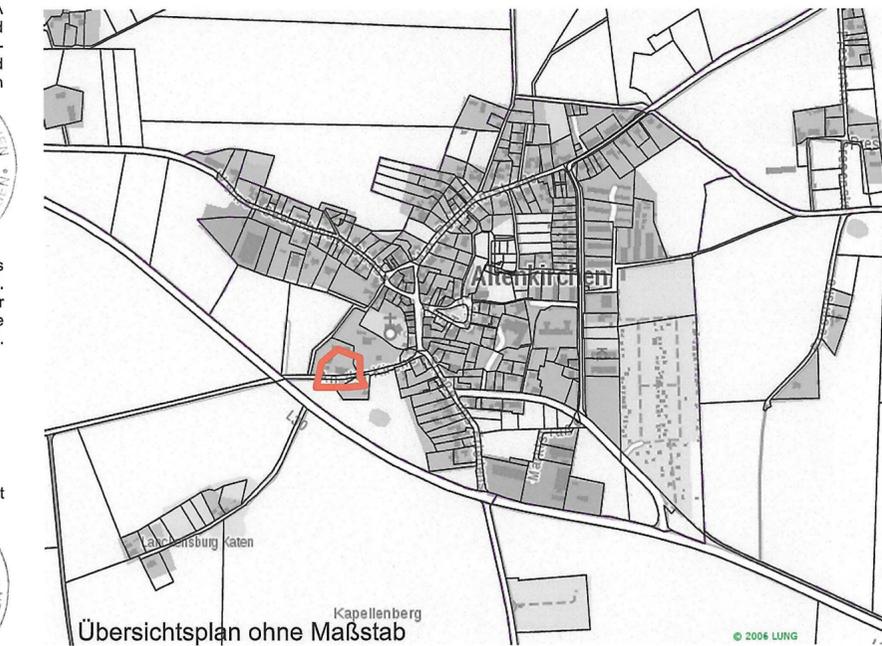
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Bäume Erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

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



lars hertel | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Altenkirchen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.15 "Dreiseithof an der Kirche"

Satzungsfassung

Fassung vom 12.12.2019, Stand 27.01.2022

Maßstab 1:1000