

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

**1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**  
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):  
 - die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**1.2) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**  
 Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

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

**2.1) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 Abs. 6 und 7 LBAuO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dabei ist mit Anlagen, deren Höhe 1,5 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

**3. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
**3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbäum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Rahmen der erforderlichen Kompensation für Einzelbaumfällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen sind anrechenbar.

**3.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 Abs. 2 WHG kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 sichergestellt ist und nachgewiesen wird. Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterterrassen, Rasengittersteine, oder breittüftiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

**4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)**  
**4.1) Dachgestaltung**  
 Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad. Die Verwendung von Rohr ist nicht zulässig. Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

**4.2) Ordnungswidrigkeit**  
 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. einer nach § 85 Absatz 1 bis 3 LBAuO MV erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBAuO MV erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500000 Euro geahndet werden.

**5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**  
**5.1) Hinweise bei Erdarbeiten**  
 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 für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**5.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG**  
 Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.


**5.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG**  
 Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

**5.4) Altlasten**  
 Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen. em Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV


## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

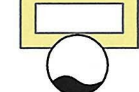
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)  
 0,3 Grundflächenzahl  
 II Anzahl zulässiger Vollgeschosse  
 FH11,5m ü.V. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über erschließender Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes zur erschließenden Verkehrsfläche


## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), hier: max. Gebäudelänge 14m  
 a=14m

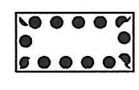
## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG



(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)  
 Anlage für die Niederschlagswassersammlung

## GRÜNFLÄCHEN




(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Grünfläche (öffentlich)  
 Zweckbestimmung hier:  
 - Verkehrsgrün

## SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

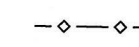
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Bäume - Erhaltung  
 Bäume - Anpflanzen


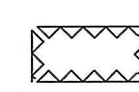
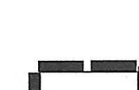
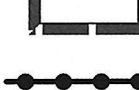
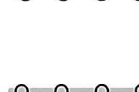
## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier:  
 - Verkehrsberuhigter Bereich (privat)  
 - Parkplatz

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
 unterirdisch

## SONSTIGE PLANZEICHEN

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterleger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: 14m-Grabenpflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Ab. 10 und Abs. 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Maß der baulichen Nutzung  
 Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich und Parken

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.8.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 17.5.2020 bis 2.6.2020 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 vom 4.1.2022 bis 8.2.2022 durchgeführt worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) vom 17.5.2020 bis 2.6.2020 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 28.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2021 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 9.2.2022 bis 11.3.2022 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 ausgelegt. 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 24.1.2022 bis 11.2.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) vom 24.1.2022 bis 11.2.2022 veröffentlicht. Die ausgelegten Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

7. Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit mit der neuen Planung beteiligt.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.5.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 11.5.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.5.2022 gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 30.06.2022 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

12. 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 07.07.2022 bis 22.07.2022 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 22.07.2022 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) und auf dem Landesportal MV veröffentlicht

Sagard, den 05.07.2022  


Sagard, den 05.07.2022  


Sagard, den 25.07.2022  


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



# SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.28 "Herbergstrasse" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a 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, sowie § 86 LBAuO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.5.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.28 "Herbergstrasse", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

**lars hertelt | stadtplanung und architektur**  
 Freier Stadtplaner und Architekt  
 Frankendamm 5 18439 Stralsund  
 Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

**Gemeinde Sagard**  
 Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

**Nr. 28 "Herbergstrasse"**  
 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 14.05.2021, Stand 04.04.2022

Maßstab 1:1000