

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften der 1. und 2. Änderung werden vollständig für die 1. Ergänzung übernommen und werden wie folgt für die 1. Ergänzung geändert dargestellt (Änderungen in *fett kursiv*, Streichungen als solche sichtbar gemacht). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 192) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der jeweils gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
(1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes und mit einem Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes und mit einem Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
In Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) in den festgesetzten WA 1, in denen eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist, dürfen je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen errichtet werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Baches, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die als Leitungsrecht „Regenwasserleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zur Sicherung einer Regenwasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von drei Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
(1) Innerhalb der örtlichen Verkehrsflächen, sind einseitig als Straßenbegleitgrün 3 Stock Zierapfel Malus · John Downie' als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang, mit einem Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Auf den privaten Bauflächen sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen 11 Stock Feldahorn (Acer campestre) als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) entlang des Sagarder Baches ist ein 7 m breiter Brachestreifen anzulegen und zu den Gartengrundstücken hin mit einem 1m hohen Maschendrahtzaun abzugrenzen.

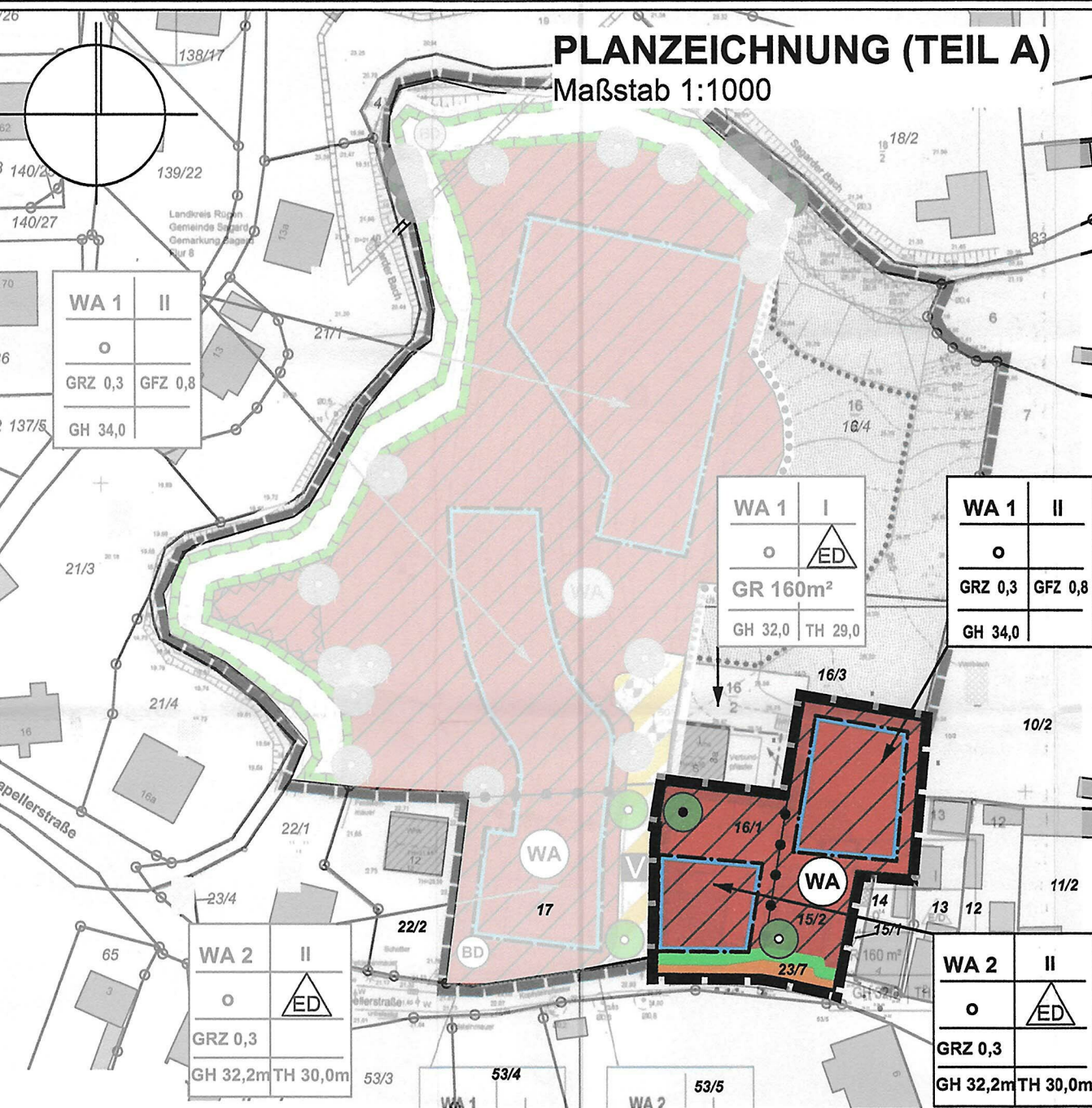
Zuordnungsfestsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:
(4) Außerhalb des Geltungsbereiches ist auf den Flurstücken 23, 21 und 25 der Flur 1, Gemarkung Koosdorf in der Gemeinde Glowé, als Ausgleichsmaßnahme eine 6.500 m² große Fläche als Wald zu entwickeln. Der Wald ist mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3 m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: leichte Heister 1 x verpflanzt für den Kernbereich, 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel. Die Heister sind in Gruppen von etwa 25 m² derselben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen derselben Art zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten sind als Heister zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche). Folgende Pflanzenarten sind als Sträucher zu verwenden: Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere). Vorhandene Drainagen sind zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu unterbrechen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.
9. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 4 Bäume gleicher Art als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Außenwände nur als helle Putzfassaden zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Außenwände zusätzlich auch als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk und als weiße, hellgraue oder naturbelassene Holzfassaden (Verschalung, Blockbohlen) zulässig.
(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude in roten, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtönen zulässig, ausgenommen hiervon sind Pult- und Flachdächer nach 10(3) Satz 2. Anlagen zur passiven Sonnenergiegewinnung sind zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Dacheindeckung zusätzlich auch als Grasdach zulässig.
(3) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit einem Satteldach auszuführen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude zusätzlich auch als Pultdach oder Flachdach, **in WA 2 auch als Flachdach** zulässig. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.
(4) Die **geneigten** Dächer der Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie Pult- und Flachdächer nach 10(3) Satz 2 können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.
(5) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.
(6) Überirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.
(7) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m zulässig.
(8) Satellitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First und nicht an den straßenseitigen Dach- und Wandflächen zulässig.
(9) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zaun mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,25 Meter zulässig. **Im Bereich der 1. Ergänzung gilt: Zwischen Stellplätzen und Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecke und als Zaun mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,25 Meter zu pflanzen, alternativ sind Mauern als Abgrenzung bis zu einer Höhe von 0,8m zu errichten. Davon nicht betroffen sind die Bereiche der Zufahrten. Ergänzend ist ein einheimischer Baum entsprechend TF 8.2 zu pflanzen.**
(10) Die zwischen der Oberbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen liegenden nicht Oberbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.
(11) Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden kann.

11. Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)
Vermeidungsmaßnahme V 1:
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die:
• alle potenziell möglichen Quartierbereiche der Gebäude sorgfältig auf Besatz kontrolliert,
• die Abrissarbeiten an den potenziell möglichen Quartierbereichen der Gebäude betreut,
• bei Funden von Fledermäusen die Arbeiten stoppt, die Tiere birgt und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abstimmt.
CEF-Maßnahme E 1 Ausgleich möglicher Fledermausquartiere im räumlichen Zusammenhang:
• Installation von mindestens einem Fledermauskasten (Ausführung in Holzbeton, z.B. Hasselfeldt Fledermauspalkenkasten nach Dr. Nagel) an einem Gebäude der näheren Umgebung.

Nachrichtliche Übernahmen
Bodendenkmalpflege: In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte. - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalpflegebehörde 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 Grundeigentümer 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 Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 14.09.2022 bis 04.10.2022 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 sowie im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV vom 4.10.2022 bis 20.10.2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte vom 14.09.2022 bis 05.10.2022 durch Aushang an den bekanntmachungstafeln laut Hauptsatzung sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Bau- und Planungsportal des Landes MV.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.08.2022 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 1.11.2022 bis 6.12.2022 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 13.10.2022 bis 2.1.2022 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 auf www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV veröffentlicht. Die ausgelegten Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV veröffentlicht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 01.03.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 01.03.2023 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.03.2023 gebilligt.

Sagard, den
11.5.2023

Wenzel
Der Bürgermeister



9. Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 1.11.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der iegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Begru... den
Unterschrift/ Siegel Vermesser

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, den
17.5.2023

Wenzel
Der Bürgermeister

Sagard, den
2.6.2023

Wenzel
Der Bürgermeister



SATZUNG

über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Capellerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 1.3.2023 folgende Satzung über 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Capellerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHEN 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)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
GFZ 0,6 Geschosflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
GH 32,2 m maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über HN
TH 30,0 m maximale Traufhöhe über HN

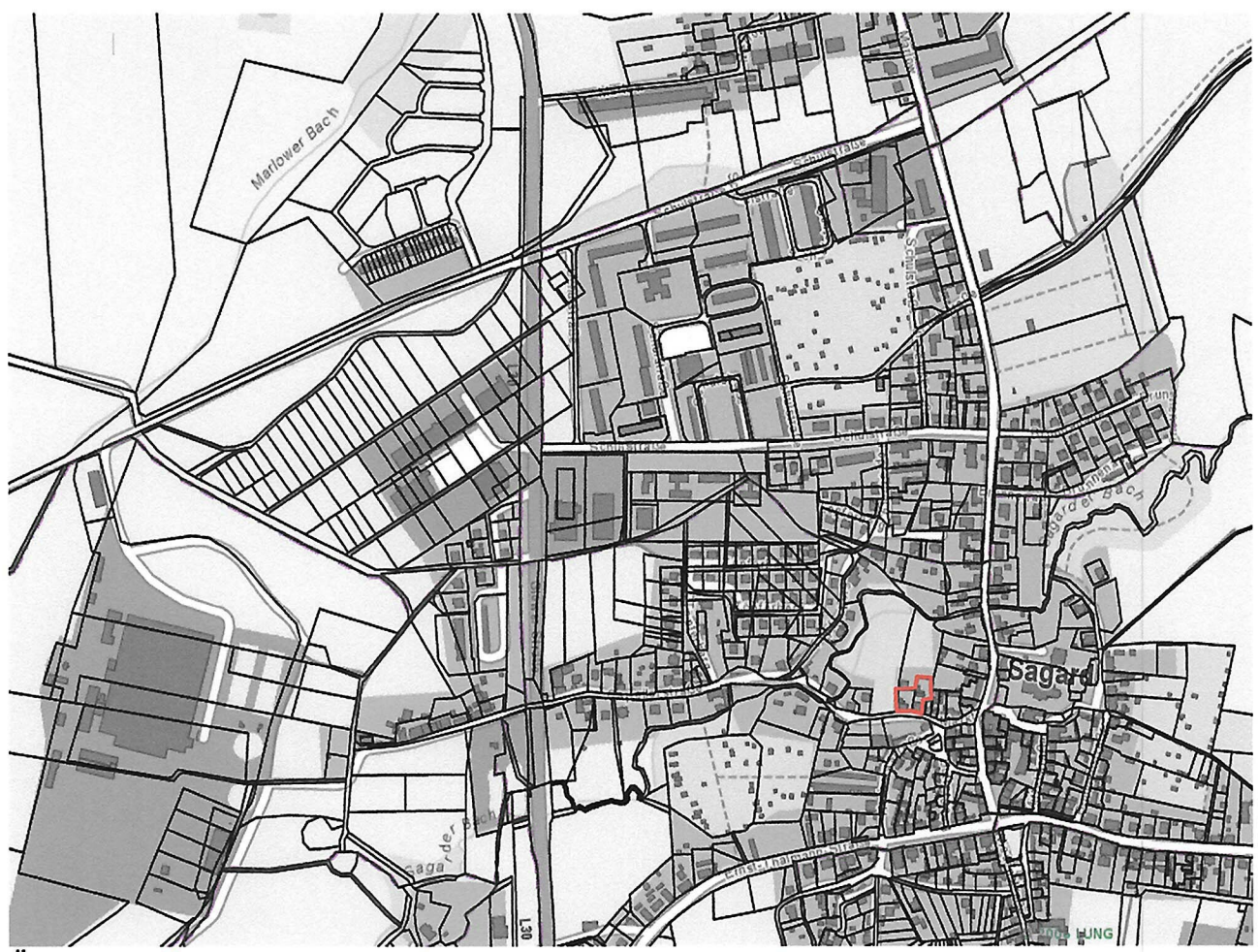
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25)

Baumerhalt
 Bäume - Anpflanzen (s.TF. 10.9) der Standort kann vom eingezzeichneten Standort abweichen, sofern er nicht weiter als 3m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Gebäudehöhen sowie der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 und 22 BauNVO)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Iars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe



Gemeinde Sagard

1. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr.9 "Wohnanlage Capellerstraße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzung

Fassung vom 04.07.2022, Stand 30.01.2023

Maßstab 1:1000