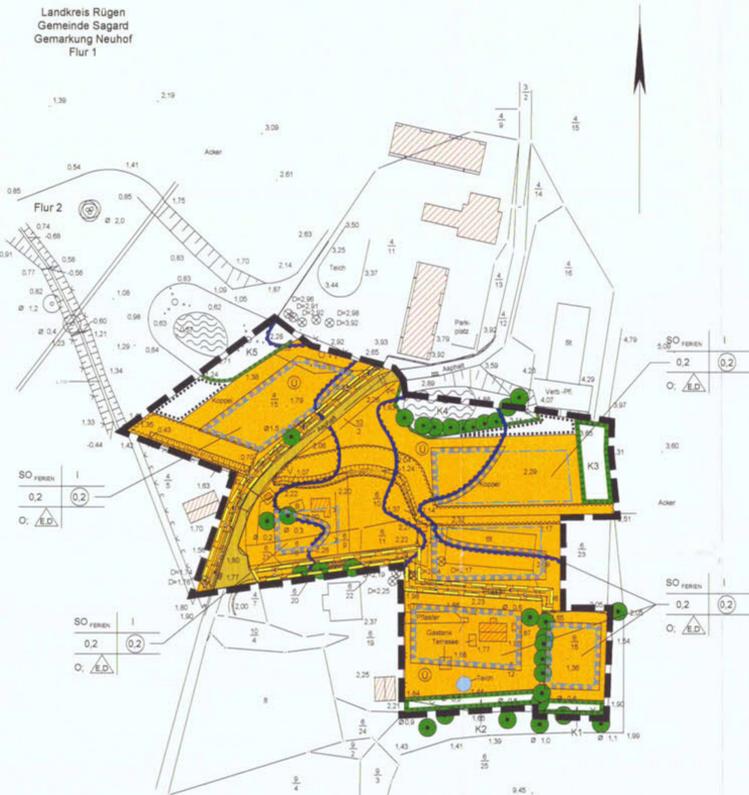


Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 7 Ferienhausgebiet "Neuhof"

Flurstücke: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 4/15 teilweise, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/15, 6/21, 6/23 teilweise, 10/2, alle Flur 1, Gemarkung Neuhoft.

TEIL A - Planzeichnung M 1 : 1000



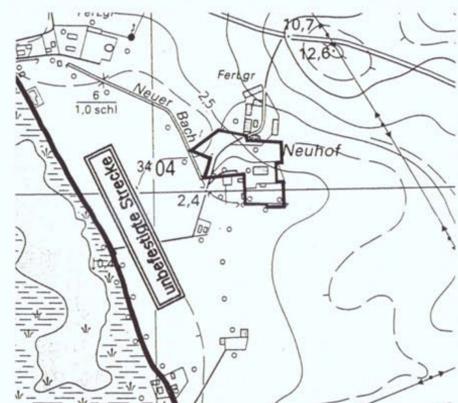
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Darstellung ohne Normcharakter

	Gebäude Bestand
	Flurstücksgrenzen / Flurstücknummer
	vorhandener Schacht
	vorhandener Baumdurchmesser
	Böschung
	Zaun
	Straßenrinnlauf
	Trafostation
	Geländehöhe HN

Übersichtsplan M 1 : 5000



TEIL A - Planzeichenerklärung

- Signaturen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 19 BauNutzungsverordnung BauNVO)
 - SO_Ferien 1.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 19 BauNutzungsverordnung BauNVO)
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - I Anzahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 0.1 Straßenverkehrsfächen
 - 0.2 Straßenbegrenzungslinie
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - unterirdische Trinkwasserleitung
 - unterirdische Elektrizitätsleitung
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1 Wasserflächen
 - 10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhalten von Bäumen
 - 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b, Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
 - 15.8 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B - Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 10 BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung Es ist ein Sondergebiet - Ferienhäuser festgelegt - SO_Ferien.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO darf die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen Erdgeschoßfußboden und Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße) 0,30 m nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand (Dachhaut) wird auf 6,00 m, die max. Firsthöhe auf 11,5 m über HN, festgelegt.
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Es sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäude in offener Bauweise zulässig. Gebäude sind so zu errichten, daß die Firsttrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie verläuft.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den Grundstücksflächen zulässig.
- Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind sparsam zu versiegeln, daß ein Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versiebeln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens 37 / 71, die von Bebauung frei zu halten sind, sind als Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ein 7m breiter Gewässerschutzstreifen ist einzuhalten.
 - (1) Mutterboden und wiederverwendungs-fähiger Bodenaushub ist innerhalb des Geltungsbereiches einzubringen. Ausgenommen sind Feuchtbioptoe, Gewässer mit Uferbereich und der Wurzelbereich geschützter Bäume, Hauseingänge, PKW-Stellflächen sind als teilverseiegelte Flächen auszubilden. Sie sind als Verbundpflaster aus wasserdurchlässigem Klinkpflaster, als Pflaster mit breiten Fugen oder mit wassergebündelter Decke, Schotter- oder Schotterterrassen herzustellen.
 - (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) als zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abragungen, Aufschüttungen, Flächenverdrichtungen und -versiegelungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang ist Ersatz mit je einem heimischen und standortgerechten Baum mit einer Pflanzqualität von 18/20 folgender Liste zu schaffen: Feldahorn (Acer campestris), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Kopfleiche (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata). Die geltenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard sind zu berücksichtigen.
 - (3) Die mit K1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als dreireihige freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge mit einer Pflanzqualität von 50/80 bis 80/120 und mit einem Pflanzabstand von 1,5m sowie in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Eine Entwicklungs- und Pflegezeit von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen. Folgende Sträucher sind mit folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen: Hanfbirke (Carpinus betulus) 7%, Hartweigele (Cornus sanguinea) 4%, Haselnuß (Corylus avellana) 7%, Weißdorn (Crataegus sanguinea) 11%, Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 7%, Stechpalme (Ilex aquifolium) 5%, Schlehe (Prunus spinosa) 11%, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 11%, Hundrose (Rosa canina) 11%, Weidenrose (Rosa rugosa) 11%, Brombeere (Rubus fruticosus) 9%, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 2%, Gewöhnlicher Scheibbeil (Viburnum opulus) 4%.
 - (4) Die mit K2 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als dreireihige freiwachsende Hecke entsprechend der zuvor genannten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - (5) Die mit K3 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als sechsstufige freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge mit einer Pflanzqualität von 50/80 bis 80/120 und mit einem Pflanzabstand von 1,5m sowie in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art zu pflanzen. Die Pflanzarten und deren Anteil entspricht der unter Punkt (2) aufgeführten Arten. Eine Entwicklungs- und Pflegezeit von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.
 - (6) Auf der mit K4 bezeichneten Fläche im Norden des Plangebietes ist ein Kleingewässer zu renaturieren. Der Gewässerrand ist naturnah zu gestalten und eine landspezifische Pufferzone von mindestens 7m einzurichten. Die maximale Tiefe des Gewässers beträgt 1,50 m. Die Uferzone ist einseitig mit Weiden (Salix alba) zu bepflanzen.
 - (7) Auf der mit K5 bezeichneten Fläche im Nordwesten des Plangebietes ist ein Kleingewässer zu renaturieren. Der Gewässerrand ist naturnah zu gestalten und eine landspezifische Pufferzone von mindestens 7m einzurichten. Die maximale Tiefe des Gewässers beträgt 1,50 m. Die Uferzone ist einseitig mit Weiden (Salix alba) zu bepflanzen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die als "Leitungsrecht Zweckverband" festgesetzte Fläche ist zugunsten des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, zur Verlegung der Trinkwasserleitung, zu belasten. Das Leitungsrecht ist auf eine Breite von 4,00 m westlich des Verbindungsweges Neuhoft - Martinsflaten zu gewähren. Die als "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" festgesetzte Fläche ist zugunsten der nicht am öffentlichen Weg liegenden Grundstücke, hier Flurstück 6/12, 6/15, 6/23 und der die Erschließung sichernden Versorgungs-träger, hier Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, e. d. i. S. Telekom, zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist auf eine Breite von mindestens 4,00 m zu gewähren.
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, müssen bei Neubauten und Umzügen im überflutunggefährdeten Bereich eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von mindestens 2,10 m über HN besitzen.

Hinweise

- Es gilt die Bauzustandserordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) und die Planzeichenerordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Als Plangrundlage dient der vom Vermessungsamt Hölst und Sommer, Tribsehl Damm 27, 18439 Stralsund, erstellte Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 1000 vom 08.04.2003.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

- Dachform, Dachneigung
 - Dächer sind als Satteldächer, Krüppelwalm-dächer, Walm-dächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 26°-49° zulässig. Nur Dachdächer sind ausgeschlossen. Für Nebengebäude und Garagen sind fachgerechte Dächer zulässig. Dachgaupen dürfen in ihrer Summe 1/2 der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Sie müssen in einem Abstand von 1,00 m von der Gebäudekante enden.
- Außenhaut, Fassade
 - Die Fassaden der Gebäude sind zulässig in hellen Putzfarben, als rotes, rotbraunes Sichtmauerwerk oder als Holzverkleidung.
- Bei den Hauptgebäuden sind nur stehende Fensterformate zulässig, liegende Formate sind nur zulässig, wenn diese konstruktiv so ausgebildet sind, daß stehende Teilflächen entstehen.
- Einfriedungen sind nur zulässig als Laubhölzchen, Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke oder als senkrechter Holzzaun.
- Warenautomaten sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Hinweise
- A. Bodenkmalpflege
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde 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.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M - V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes verkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- B. Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie natürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Rügen zu informieren.
- C. Sturmfutschutz
Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen im überflutunggefährdeten Gebiet durch den Großen Jasmunder Bodden. Als Bemessungshochwasser gilt gemäss Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) BHW = HN + 2,10 m. Zusätzlich ist, entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung, der Wellenaufsatz in Ansatz zu bringen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.
- D. Gewässer
Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich die Gräben 37/71 und L 110. Es handelt sich hierbei um Gewässer II. Ordnung Gemäss § 81 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 ist ein Uferbereich in einer Breite von 7,00 m von der Böschungskante zu schützen. Das Errichten von baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen sowie der Bau von Zäunen und Bepflanzungen in diesem Bereich ist unzulässig. Eine Überbauung der verrohrten Bereiche der Gräben ist nicht gestattet.
- E. Kampfmittel
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereinigungsamt als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Baustellenarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsamt zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Ferienhausgebiet "Neuhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 30.11.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Bekanntmachung durch öffentliche Aushänge vom ... bis zum ...
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB ist am 23.3.04 durchgeführt worden.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.6.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.5.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 2.3.04 bis zum 2.6.04 während der Dienstreise im Amt Jasmund nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.5.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 29.2.04 wird als Richtig dargestellt beschönigt. Regelaussprüche können nicht abgelehnt werden. (siehe Verfabensmerk)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.3.06 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 30.3.06 gebilligt.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung vereinfacht geändert worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden wurde nach § 13 BauGB durchgeführt.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanentwurf wird hiermit ausgestellt.
Sagard, d. 15.5.2006
Der Bürgermeister
- Die Bekanntmachung der Satzung zum 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 am 23.3.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.5.2006 in Kraft getreten.
Sagard, d. 15.6.2006
Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 7 Ferienhausgebiet "Neuhof"