

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

So: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO „Lobkevitz - Wohnen mit Beherbergung“

Das Sondergebiet „Lobkevitz - Wohnen mit Beherbergung“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden sollen.

I.1.1) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden, bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude ansonsten vorherrschenden Hauptnutzung 55% zu 45% der Geschossfläche).
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

- First- und Traufhöhe werden als Maximalhöhen angegeben, gemessen über NNH
- Traufhöhe: Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberseite der Dachtafel. Untergeordnete Bauteile sowie Gauben bleiben bei der Ermittlung der Traufhöhe unberücksichtigt.
- Firsthöhe: Die Firsthöhe gibt den oberen Abschluss der Dachtafel an. Die zugelassene Gebäudefirsthöhe darf mit technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteinen, Antennen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in der Fläche A bis zu 50 % überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen oben genannte Anlagen im Bereich der Fläche B bis zu 75 % überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Für den als Fläche A gekennzeichneten Bereich gilt: Bauliche Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO und von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgeht, sind nur innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, im gesamten Baugebiet zulässig.

I.3) Niederschlagswasserbeseitigung

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Muldenversickerung vorzusehen.

Für die Sickermulden ist bei einer Tiefe von 15 cm eine Fläche von mindestens 20% der tatsächlich versiegelten Gesamtfläche (inkl. Flächen nach § 19 Abs.4 BauNVO) auf dem Baugrundstück vorzusehen. Als Oberboden in Sickermuldenbereichen ist humoser Sand mit einem Schluffgehalt (Kornfraktion 0,002 bis 0,063 mm) von maximal 15 Ma.-% und einem Humusgehalt ≥ 3 Ma.-% zu gewährleisten.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Je angefangene 400qm Baugrundstücksfläche ist 1 Baum jeweils als standortgerechter Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus der unter B) stehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens ein Baum ist im Bereich der angegebenen Standorte entlang der Erschließung zu pflanzen. Die tatsächlichen Standorte können abweichen, solange sie zwischen Bebauung und erschließender Verkehrsfläche liegen. Die Standorte weiterer zu pflanzenden Bäume sind frei wählbar.

b) Kompensationsmaßnahme A1: Zur Kompensation des Eingriffs auf dem Flurstück 34/7 in den lokalen Einzelbaumbestand sind insgesamt 8 Einzelbäume zu pflanzen, jeweils als standortgerechter Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm aus der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den 8 Bäumen sind mindestens 4 Bäume in Realkompensation zu erbringen. Die verbleibenden 4 Bäume können durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden. Die tatsächlichen Standorte können von den Darstellungen der Planzeichnung abweichen. Bestandteile aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“ (Echter Rot-Dorn), *Fraxinus omnia* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Gleditschie), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Pyrus pyramider* (Wild-Birne), *Rubus pseudoacacia* (Robinie in Sorten), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Linde).

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, geklesten bzw. wassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

I.3.3) Maßnahmen für den Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Planung sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen: V 1 Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Abbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei den Abbrucharbeiten müssen die potenziell möglichen Quartierbereiche im Beside der ÖBB per Hand demontiert werden, um eventuell vorhandene Tiere ausfindig zu machen und gefahrlos bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.

V 2 Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollarmschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
- In der Zeit von 23:00 bis 5:00 Uhr ist jede 2. Straßenlaterne ausgeschaltet zu lassen.

V 3 Die Baufeldreimachung inklusive Baumfällung, Gebäudeabbruch sowie die anschließenden Baurbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

V4 Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldbearbeitung auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Bei Funden von Amphibien

- sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln und
- ist der Baustellenbereich an der West-, Ost- und Südseite durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren.

CEF-Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Planung sind die folgenden Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (CEF) durchzuführen: E 1 Installation von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden der Umgebung nachfolgenden Kriterien:
• 3 Stk. Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier www.nistkasten-hasselfeld.de/file-dermaus-fassaden-ganzjahres-quartier_o.a.,
• 3 Stk. Fledermaus Fassaden Sommerquartier www.nistkasten-hasselfeld.de/fleder-maus-fassaden-ganzjahres-quartier_1_o.a.,
• südliche bis südwestliche Exposition,
• Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Abbrucharbeiten.

E2 Installation von 4 Fledermausquartieren in den umliegenden Gehölzen nachfolgenden Kriterien:

- 2 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm,
- 2 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 14 mm,
- Anbringen in unterschiedlichen Höhen > 5m (Schutz vor Vandalismus),
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand),
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum),
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Fällarbeiten.

E3 Ersetzen der vorhandenen Brutplätze der Mehlschwalbe durch Installation von insgesamt 54 Nisthilfen an einem geeigneten Standort im Umfeld des Plangebiets. Diese Maßnahme muss vor Abbruch der Gebäude abgeschlossen und funktionsfähig sein.

E 4 Installation von 4 Nistkästen für Höhlenbrüter nachfolgenden Kriterien:

- Auswahl verschiedener und langlebiger Kastenmodelle (Holzbeton z.B. der Fa. Sch-wegler oder Hasselfeldt),
- Anbringen in Höhen > 4m (Schutz vor Vandalismus),
- südliche bis südwestliche Exposition,
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit(> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum),
- Installation im Umfeld des Eingriffs,
- Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Fällarbeiten.

E5 Installation von insgesamt 8 argerechten Nistkästen aus Holzbeton für die Arten Hausrot-schwanz bzw. Bachstelze an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

E 6 Installation von insgesamt 40 artgerechten Nisthilfen aus Holzbeton für die Art Haussperling an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten zu realisieren.

E 7 Ersetzen der Brutplätze der Rauchschwalbe durch Herrichtung von Räumlichkeiten mit mindestens 50 m² Raumfläche und einer Deckenhöhe von mindestens 2 m im Umfeld des jetzigen Brustandorts. Die genaue Ausführung mit Nisthilfen und Sichtschuttbrettern und der Standort sind mit der UNB abzustimmen. Diese Maßnahme muss vor dem Abbruch der Gebäude bzw. bei Abbruch nach Ende der letzten Brutperiode vor Beginn der nächsten Brutperiode (11.April) abgeschlossen und funktionsfähig sein.

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, die Kronentraubereiche zzgl. 1,5 m sind vor Auffüllungen, Abgrabungen, Materiallagerungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich bis 15-50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer. Als Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig: Dachziegel in einem Farbspektrum grau-antrazit bis rot-braun. Ergänzend ist auch die Errichtung von Anlagen für die regenerative Energiegewinnung 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. Dacheinschnitte müssen zu First und Traufe einen Abstand von jeweils mind. 1,0 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Dachfläche unterhalb des Dacheinschnittes (Traufbereich) darf nicht unterbrochen werden.

II.3) Einfriedungen

Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke (lebende Einfriedung) gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen aus heimischen Laub-Gehölzarten. Die Höhe der Hecken beträgt max. 1,5 m. Die Einfriedung darf für Grundstückszufahrten und Zugänge je Baugrundstück auf einer Länge von in der Summe max. 4,00 m unterbrochen werden. Anstatt Hecken sind auch Einfriedungen aus Holz bis zu 1,5m oder Findlingen (Friesenwall) bis zu 1,0m zulässig. Kombinationen der oben genannten Materialien sind möglich bis zu den jeweils genannten Maximalhöhen. Die Höhenangaben ergeben sich senkrecht gemessen in der Mitte des Grundstücks zur Höhe des äußeren Randsteins der erschließenden Verkehrsfläche.

Empfohlene standortgerechte Pflanzarten: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Birke), *Pyrus* in Arten und Sorten (Birne), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus* in Arten und Sorten (Haselnuss), *Cornus* mas (Kornelkirsche), *Cornus* (Hartiegel in Arten und Sorten), *Fagus sylvatica* (Buche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Malus* (Apfel in Arten und Sorten), *Prunus* (Kirsche in Arten und Sorten), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sorbus aria* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Pfaffenhütchen* (*Euonymus europaeus*) und *Hunds-Rose* (*Rosa canina*).

II.4) Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von monotonen, flächigen Steinergärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig (Ausnahme Friesenwalle als Einfriedung). Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

III) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

III.1) Bodenkennmäler

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 Bodenkennpflege 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.

III.2) Artenschutz

Der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Neubebauung sind in zwei separaten Genehmigungsverfahren zu beantragen und zu genehmigen.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

III.3) Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs in Höhe von 5.320m² EFÄ ist über die Abbuchung vom einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone Ostseeküstenland zu erbringen.

III.4) Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von Kleintierfallen

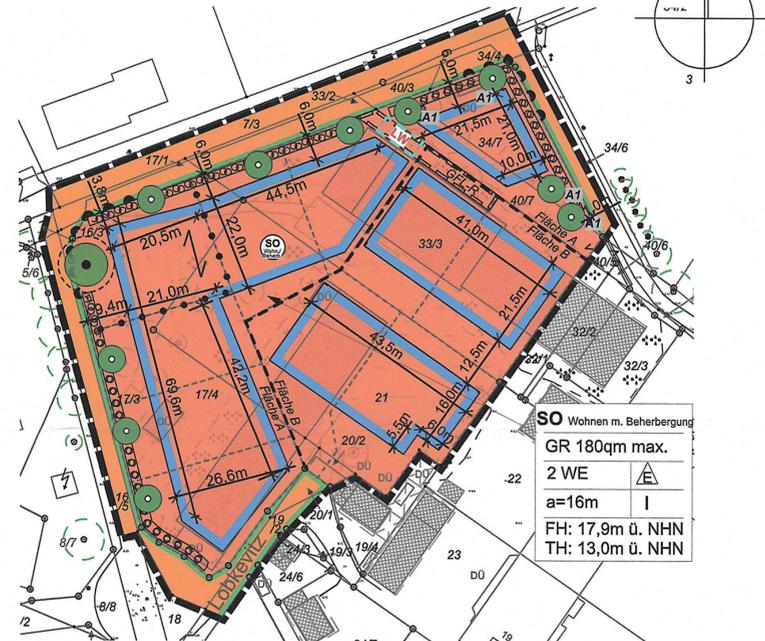
Bei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01 „Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)“). Zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen auf http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter oder auch unter http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haus%e3%bc%2013.pdf).

III.5) Abriss- und Entsorgungsarbeiten

Es wird empfohlen vor Abriss der Gebäude ein Gefährstoffkonzept zu erarbeiten, um gefährliche Abriss- und Entsorgungsarbeiten durchzuführen. III.6) Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung Gemäß DVGE Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasseranlagestellen zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

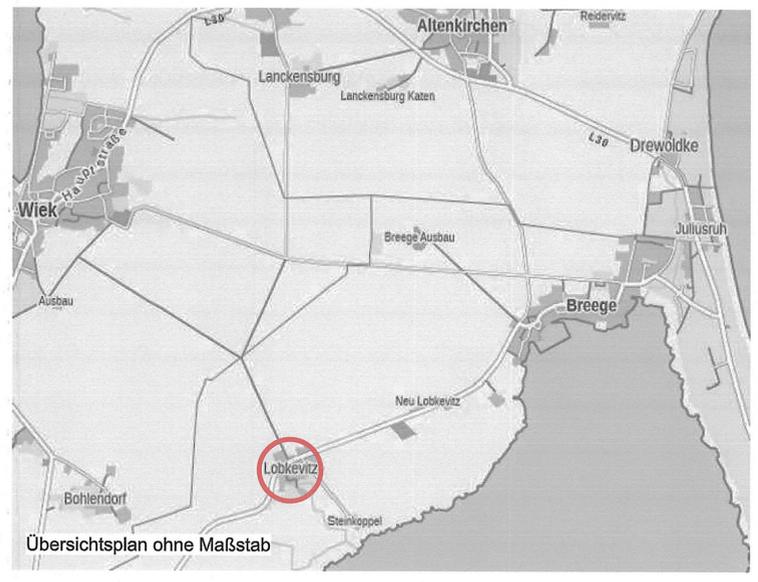
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie im Bau- und Planungsportal des Landes MV vom 8.12.2022 bis 5.1.2023 erfolgt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 1.12.2022 gebilligt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 2.1.2023 bis zum 20.1.2023 im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 8.12.2022 bis 5.1.2023 erfolgt. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal MV veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6.12.2022 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.6.2023 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Behörden nach §4(1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.6.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 31.7.2023 bis 01.9.2023 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 im Amt Nord-Rügen ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.7.2023 bis 1.8.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde die Bekanntmachung im Zeitraum vom 14.7.2023 bis 1.8.2023 auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und ergänzend unter www.b-plan-services.de und im Bau- und Planungsportal MV im Internet veröffentlicht. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-plan-services.de und im Bau- und Planungsportal MV veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 13.7.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 21.3.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 21.3.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.3.2024 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 ... bis ... 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 ... in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten im Internet unter www.bplanpool.de und unter www.bplan.geodaten-mv.de veröffentlicht.

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 28 "Lobkevitz - Wohnen mit Beherbergung" mit Örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 LBauO MV in der Fassung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Lobkevitz - Wohnen mit Beherbergung" mit Örtlichen Bauvorschriften erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)	06.04.00	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
01.01.03 SO Wohnen m. Beherbergung		
2 WE	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), hier: max. 2 Wohnungen	
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		
02.05.00 180qm max.	max. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	
02.07.00 I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß	
02.08.00 FH 17,9m ü. NNH	FIRSTHÖHE als Höchstmaß über NNH	
02.08.00 TH 13,0m ü. NNH	TRAUFGHÖHE als Höchstmaß über NNH	
3. BAUWEISE, BAUMLINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
03.03.00 a = 16m	ABWEICHENDE BAUWEISE, max. Gebäudebreite beträgt 16,0m	
03.01.01 E	NUR EINZEL- HÄUSER ZULÄSSIG	
03.05.00	BAUGRENZE	
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
06.01.00	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
06.02.00	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
13. SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)		
13.02.01	hier: BÄUME - ANPFLANZEN	
13.02.02	hier: BÄUME - ERHALTUNG, mit 1,5m Schutzzone für den Wurzelbereich	
13.02.01	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
13.02.01	hier: ANPFLANZEN EINER HECKE, s.TF. II.3)	
15. SONSTIGE PLANZEICHEN		
Fläche B	REGELUNGEN ZU ANLAGEN NACH §§ 12 und 14 : s. TF I.1.2 und I.2 (§ 23 Abs. 5 BauNVO)	
Fläche A	Fläche für unterirdische Löschwasserbereitstellung (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)	
LW	GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT, hier: Zugunsten der Hinterlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
GJFL-R	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
15.13.00	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNG	
15.14.00	DARSTELLUNG DER FIRSTRICHTUNG (§ 86 LBauO MV)	



Übersichtsplan ohne Maßstab
Iars hertel | stadplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 68 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Breege Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr.28 Lobkevitz - Wohnen mit Beherbergung

Satzungsfassung