TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
Entgegen § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 4 Betten bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

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

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

I.2.1) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
Nebenanlagen als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind abweichend von Satz 1 nur zulässig, sofern ein Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

I.3) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Je angefangene 150 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

I.3.2) Maßnahmen zum Grundwasserschutz und zur Grundwasserbildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Befestigung der Wege und Flächen auf privaten Grundstücken sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, ausgenommen für Straßen und Fahrzeugstellplätzen. Für letztgenannte sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit dichten Fugen zu benutzen (Abflussbeiwert 0,75-1,0).
Das von gering belasteten Herkunftsflächen (Dachflächen, Terrassen, Gartenwege u.ä.) anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

I.4) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (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.
Um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahme V 1
Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen / Brutvögeln
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Kopfweide im Vorfeld der Entnahme auf Besatz kontrolliert, eventuell vorhandene Tiere birgt und vorhandenen Kästen abnimmt und an Gehölze außerhalb des Eingriffsbereichs montiert.

Vermeidungsmaßnahme V 2
Maßnahme zur Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population der Fledermäuse:
Einschränkung der Außenbeleuchtung auf dem Gelände des B-Plans
- Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen.
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 Kelvin) sowie Wellenlängen um 500 nm, niedriger G-Index.

Vermeidungsmaßnahme V 3
Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln:
Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 10. Oktober und 01. Februar durchgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung bis zum 15. März möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch eine fachkundige Person (ÖBB) eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden. Bei Funden von brütenden Tieren ist zunächst die UNB Vor-pommern-Rügen einzubinden und das weitere Vorgehen abzustimmen. Weiter-hin müssen die Bauarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V 4
Maßnahme zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Kleintieren
Sichern von ebenerdigen baulichen Strukturen mit steilen Wänden (Gullys, Schächte) durch Absperrungen (Maschenweite 3 mm) oder Ausstiegshilfen.

CEF - Maßnahme E 1
Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse
Bei einer Betroffenheit der Kopfweide ist ein Ersatzquartier für Fledermäuse nach den folgenden Kriterien zu schaffen:
- Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm (nistkasten-hasselfeldt.de) o.Ä.
- Anbringung in umliegenden Gehölzen in Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalis-mus)
- 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 (Dickenwachstuml). Maßnahme muss vor Fällung der Kopfweide erfolgen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 86 LBauOM-V)

II.1) Dachgestaltung
Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdä-cher mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.
Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortgang 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.

II.2) Werbeanlagen
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 (1) Nr. 12 LBauO M-V.

III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

III.1) Trinkwasserschutzzone II gem. WHG
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebiets MV_WSG_1644_03 der Wasserfassung Altefähr, festgesetzt mit Beschluss 66-15/77 vom 31.03.1977. Es gelten die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.
Die Befreiung nach § 52 Abs. 2 Satz 2 WHG vom Bauverbot wurde für die Bebauung in Aussicht gestellt. Eine Befreiung ist jeweils vorhabensbezogen durch den Vorhabenträger zu beantragen. Dabei sind als Voraussetzung folgende Auflagen zur Reduzierung von schädlichen Stoffbelastungen zu berücksichtigen:
- ☐ Dachbeläge aus Metall sind nicht gestattet.
- ☐ Jegliche Lagerung wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- ☐ Zur Vermeidung von Störung bzw. Reduzierung der Mächtigkeit von Deckschichten sind u.a. folgende Erdaufschlüsse verboten:- Unterkellerung der Häuser,- Brunnenbohrung (z. B. für Gartenbewässerung),- Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesonden und -kollektoren/-körbe o.ä,- Einbau von unterirdischen Zisternen/Behälter zur Regenwassersammlung,- Einbau von in den Erdboden eingelassenen Swimmingpools und Bassins.
- ☐ Die Errichtung von privaten Gartenkompostanlagen ist nur in geschlossenen oberirdisch aufgestellten Behältern erlaubt.

Die Planung, Bauausführung und der Betrieb der Abwasseranlagen hat entsprechend dem DWA'Regelwerk, Arbeitsblatt A-142, Ausgabe Januar 2016, "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu erfolgen.
Im Vorfeld ist die Versickerungsfähigkeit anhand des Regelwerks Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Ausgabe 2005) zu untersuchen. Ist diese nicht gegeben, so ist ein Alternativversickerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und von ihr bestätigen zu lassen.

IV) Hinweise für die Umsetzung / Baumaßnahmen

IV.1) Hinweise zum Trinkwasserschutz
Sollten bei den Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt werden, so ist darüber die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Fachdienst Umwelt des Landkreises VR unverzüglich zu informieren und nach einer behördlichen Abstimmung ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dazu sind Bodenuntersuchungen, Aushubarbeiten, Bodendeklaration von Aushubböden und die Entsorgung kontaminierter Böden durch Baugrund- bzw. Boden- /Alttastensachverständigen fachkompetent vorzunehmen und zu begleiten (abfallsachverständige Fachbauleitung). Die wieder einzusetzenden Böden müssen unbelastet und schadstofffrei sein (mit einem Zuordnungswert Z 0). Eine konkrete Bodenanalyse ist der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (siehe Pkt. 1) vorzulegen.
Während der Bauphase sind zum Schutz des Trinkwassers folgende Maßnahmen zwingend einzuhalten:
- ☐ Die eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge sind täglich nach Leckagen zu kontrollieren.
- ☐ Baufahrzeuge sind ausschließlich auf befestigten Flächen abzustellen.
- ☐ Auf der Baustelle sind Ölbindemittel bereitzuhalten.
- ☐ Auf der Baustelle ist weder Betankung noch Lagerung von Öl und Treibstoffen (auch nicht in kleinen Mengen, z.B. in Kanistern) gestattet.

IV.2) Hinweise zum Bodenschutz
Sollten bei den Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt werden, so ist darüber die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Fachdienst Umwelt des Landkreises VR unverzüglich zu informieren und nach einer behördlichen Abstimmung ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dabei sind Bodenuntersuchungen, Aushubarbeiten, Bodendeklaration von Aushubböden und die Entsorgung kontaminierter Böden durch Baugrund- bzw. Boden-/Alttastensachverständigen fachkompetent vorzunehmen und zu begleiten (abfallsachverständige Fachbauleitung). Die wiedereinzusetzenden Böden müssen unbelastet und schadstofffrei sein (mit einem Zuordnungswert Z 0). Eine konkrete Bodenanalyse ist der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (siehe Pkt. 1) vorzulegen.

IV.3) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten weitere 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 Denkmalpflege 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.

IV.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.07.2019 bis 25.07.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 13.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2019 bis 26.08.2019 und nochmals in der Zeit vom13.09.2021 bis 13.10.2021 während folgender Zeiten:
Mo, Mi von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr,
Di von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,
Do von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr,
Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 25.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 und nochmals in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 13.10.2021 mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Parallel sind die Planungsunterlagen und die Bekanntmachung in der Zeit vom 25.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 unter www.b-plan-services.de/b-server/Seebad Altefähr/karte sowie in der Zeit vom 13.09.2021 bis 13.10.2021 unter www.amt-westruegen.de / Gemeinde Seebad Altefähr / Bekanntmachung in das Internet eingestellt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 08.07.2019 und nochmals vom 18.09.2020 sowie vom 31.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 15.03.2021 und am 11.04.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 11.04.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.04.2022 gebilligt.

Altefähr, den 10.05.22 Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 11.04.2022 entsprechen dem Liegenschaftskataster

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. ...

Bramstedt, den 11.04.2022 Siegel Vermesser

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Altefähr, den 10.05.22 Bürgermeister

10. 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 02.05.22 bis 02.06.22 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 02.06.2022 in Kraft.

Altefähr, den 07.06.22 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD ALTEFÄHR

über die Aufstellung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.14 "An der Gärtnerei" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das duletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 14 "An der Gärtnerei" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA 2 Wo — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) mit Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß
FH 8,5 m	FIRSTHÖHE als Höchstmaß im Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) gemessen Mitte Gebäude

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

BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

V — VERKEHRSFLÄCHEN besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

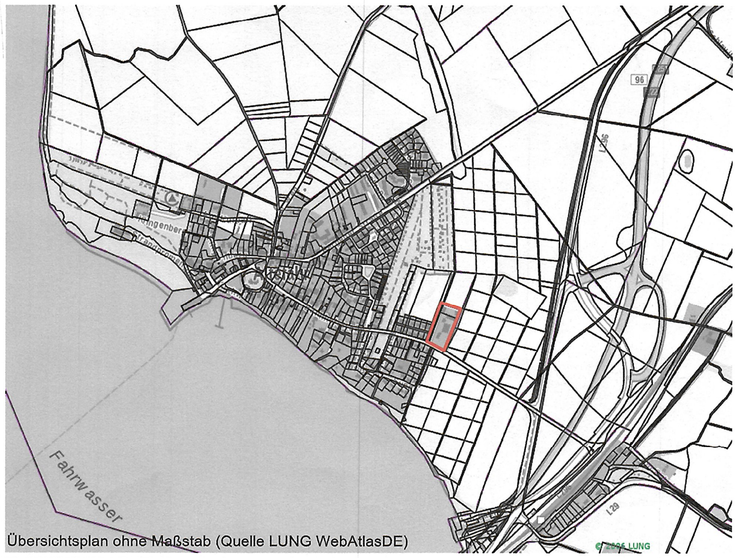
SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

ERHALTEN von Bäumen

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle LUNG WebAtlasDE)

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

Gemeinde Seebad Altefähr
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 14 "An der Gärtnerei"
als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Satzung

Fassung vom 22.03.2019, Stand 09.03.2022

Maßstab 1:1000