

**Satzung der Gemeinde Seebad Altfähr
über den Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“**

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 LBAuO M-V in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Altfähr vom 05.03.2018 die folgende Satzung über die den Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ der Gemeinde Seebad Altfähr bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V erlassen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Seebad Altfähr hat in ihrer Sitzung am 13.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 22.01.2016 bis 02.03.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 08.02.2016 bis 26.02.2016 durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 22.01.2016 bis 02.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Abgabefrist: 26.02.2016.

Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ und die Begründung mit Umweltbericht, sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2016 bis zum 14.12.2016 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus: montags und mittwochs von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 28.10.2016 bis zum 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Abgabefrist: 14.12.2016.
Die Gemeindevertretung Seebad Altfähr hat in ihrer Sitzung am 30.01.2017 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

30. April 2018

Seebad Altfähr,
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Seebad Altfähr hat den Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

30. April 2018

Seebad Altfähr,
Bürgermeister

Die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 24.04.2017 erfolgt am 18.12.2017.

30. April 2018

Seebad Altfähr,
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ und die Begründung mit Umweltbericht, sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2018 bis zum 28.02.2018 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus: montags und mittwochs von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr. Zusätzlich konnten die Planunterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite www.b-plan-services.de/b-server/SeebadAltfahr/karte eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder auf der Internetseite www.b-plan-services.de/b-server/SeebadAltfahr/karte in elektronischer Form vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 15.01.2018 bis zum 01.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erfolgrte mit Schreiben vom 12.01.2018 über die öffentlich Auslegung informiert.

Die Gemeindevertretung Seebad Altfähr hat in ihrer Sitzung am 05.03.2018 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung Seebad Altfähr hat den Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

30. April 2018

Seebad Altfähr,
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand wird als richtig bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9.4.2018

Bergen,
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Krawutschke (ÖbV)

Die Satzung über die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausfertigt.

30. April 2018

Seebad Altfähr,
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann einsehbar werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.06.2018 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 04.05.2018 bis zum 04.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

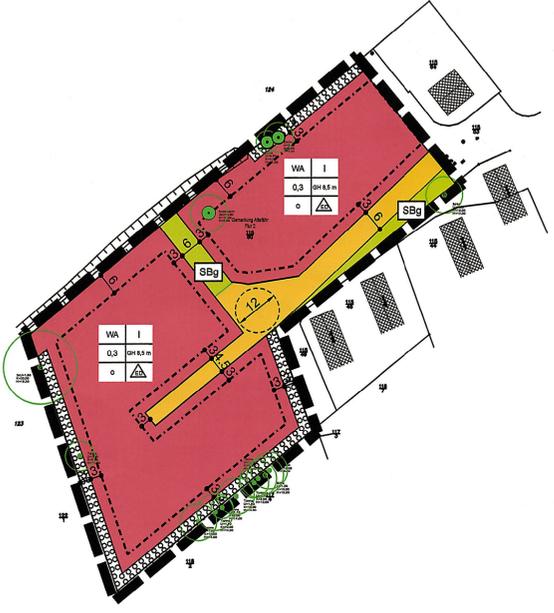
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „An den Gärten / Teil 2“ tritt mit Ablauf des 05.06.2018 in Kraft.

06. Juni 2018

Seebad Altfähr,
Bürgermeister

Bürgermeister



Plangrundlage:
Lageplan (Februar 2017)
Vermessungsbüro Krawutschke (ÖbV)
Königsstraße 11
18528 Bergen

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 8,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	
o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsfächen
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Straßenbegleitgrün
Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)	
Erhaltung von:	
	Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Flurstücknummer
	Grenzpunkt
	Flurstücksgrenze
	Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:
 - Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Je Einzelhaus sind höchstens eine Wohnung zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Mindestgrundsstücksgrößen
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundsstücksgröße von 1.000 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

4. Gebäudehöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe 8,50 Meter über HN; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes.

5. Anpflanzungen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Birke, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Hollunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuß. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Höchststamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

6. CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz
VM1
Zur Vermeidung von Tötungsereignissen im Zuge von Fällarbeiten (größere Bäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen) sind diese außerhalb der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen (d. h. zwischen 15. November und 28. Februar).
Zur Vermeidung von Tötungsereignissen im Zuge von Abrissarbeiten (Gartenauben, Schuppen, Kleintierställe) sind diese außerhalb der Sommeraktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen (d. h. zwischen 15. November und 28. Februar)

- VM2
a) Als Ausgleich für mögliche Quartierverluste baumbewohnender Fledermäuse sind zwei Ersatzquartiere (z. B. Fledermaushöhle 2F der Firma Schwegler) an frei stehenden Altbäumen (ohne Unterwuchs) der näheren Umgebung anzu-bringen. Um die Funktionalität als Sommerquartier zu gewährleisten, sind die Kästen bis zum 1. März zu montieren
b) Als Ausgleich für mögliche Quartierverluste gebäudebewohnender Fledermäuse sind zwei Ersatzquartiere (z. B. Fassadenquartier 1 FQ der Firma Schwegler) an Gebäuden in der näheren Umgebung anzubringen. Um die Funktionalität als Sommerquartier zu gewährleisten, sind die Kästen bis zum 1. März zu montieren.

- VM3
Die Standorte für die Ersatzquartiere sind mit einem Fledermaus-Sachverständigen vor Ort unter Berücksichtigung von Schutzabständen sowie Vernetzungs- und Funktionsbeziehungen festzulegen. Die Kästen sollten vorzugsweise in Südexposition und in mind. 3 m Höhe angebracht werden. Der Einflugschlitz der Kästen ist frei zu halten.

- CEF1
a) Fällung größerer Bäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen zwischen dem 01. Juli und 28. Februar. Die Maßnahme wird durch VM 1a überlagert, welche den Zeitraum für Baumfällungen auf 15. November bis 28. Februar einschränkt.
b) Sonstige Aufwuldfreimachung (Entfernung von Gebüsch, kleineren Gehölzen, Ruderalvegetation) zwischen 01. September und 28. Februar.
c) Abriss der Gebäude zwischen 01. September und 28. Februar. Die Maßnahme wird durch VM 1b überlagert, welche den Zeitraum für den Abriss von Gebäuden auf 15. November bis 28. Februar einschränkt.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V

- § 1 Dachformen
Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 20° bis 50° auszubilden. Flachdachgebäude sind nicht zulässig.

- § 2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur achsensymmetrisch in Form von Dachhäusern, Zwerchgiebeln und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

- § 3 Dachflächenfenster
Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format haben. Die Öffnungsbreite soll 1,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachfenstern muss mindestens Sparrenstärke betragen.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachseite eingebauten Fenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Fenster müssen von Traufe, First und Organg einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

- § 4 Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m und am Organg 0,5 m nicht überschreiten.

- § 5 Öffnungen in Außenwänden und Dachaufbauten
Fenster und Türöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen.

Der Wetter- und Einbruchschutz ist durch Klapp- und Schielbläden auszuführen.

- § 6 Grundstücksflächen
Zur Minderung der Versiegelung des Bodens sind für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

HINWEISE

(1) Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, zugrunde.

(2) Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem§ 8 § 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 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen.

(4) Sollen bei Erarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

(5) Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erckellern) nicht zur Fortführungszustand von 01.03. bis 30.09 für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme vom Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fällende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

(6) Im Planungsgebiet ist zur Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu bestimmen. Entsprechend des Arbeitsblattes sind eine Wassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden erforderlich. Die benötigte Wassermenge wird über ein sich im Besitz der Gemeinde Altfähr befindliches und öffentlich zugängliches Wasserbassin mit einem Volumen von 250 m³ auf dem Flurstück 117/4 bereitgestellt. Das Flurstück 115/50 grenzt direkt an das Flurstück 117/4, auf dem sich das Wasserbassin befindet, und der Abstand zu diesem beträgt weniger als 300 m. Der Zugang ist über die Bergener Straße sichergestellt.

Gemeinde Seebad Altfähr

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11

"An den Gärten / Teil 2"



Übersichtsplan : 1 : 5000

VUS Ingenieurplanung GmbH & Co. KG

J.-S.-Boch-Straße 20
17489 Greifswald



Stand: Satzungsexemplar (März 2018)