

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit der 1.vereinfachten Änderung bleiben alle Textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung unverändert. Im Nachfolgenden werden daher die Textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung unverändert und aus Übersichtsgründen lediglich nachrichtlich dargestellt:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO bleiben unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
1.2) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten wird.
2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude, sowie sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 Abs. 6 und 7 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dabei ist mit Anlagen, deren Höhe 1,5 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
3. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)
3.1) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Rahmen der erforderlichen Kompensation für Einzelbaumfällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen sind anrechenbar.
3.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 Abs. 2 WHG kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit gem. Arbeitsblatt DWVA-A 138 sichergestellt ist und nachgewiesen wird. Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, oder breittüftiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.
4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
4.1) Dachgestaltung
Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad. Die Verwendung von Rohr ist nicht zulässig. Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m und zum Ortsgang 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.
4.2) Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. einer nach §85 Absatz1 bis 3 LBauO MV erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach §86 Absatz1 und 2 LBauO MV erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500000 Euro geahndet werden.
5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise
5.1) Hinweise bei Erdarbeiten (§ 11 DSchG M-V)
Nordwestlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung angrenzend befindet sich ein in die Denkmalliste des Landkreises eingetragenes Bodendenkmal (Sagard, Fpl. 1, Slawischer Burgwall, Denkmallisten-Nr. 57267). Die nachrichtliche Darstellung des Burgwalls in der Planzeichnung nördlich des Geltungsbereichs der 1.Änderung und Ergänzung ist eng gefasst und stellt lediglich die Minimalausdehnung dar. Inwieweit sich das Bodendenkmal darüber hinaus tatsächlich nach Süden erstreckt, ist aufgrund moderner Aufschüttungen und der dadurch veränderten Topographie, sowie fehlender archäologischer Untersuchungen nicht zweifelsfrei bestimmbar. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass durch die Aufschüttung des Areals die darunter liegenden archäologischen Befunde weitestgehend intakt sind. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 für Kultur und Denkmalpflege 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige. Um Verzögerungen während der Baumaßnahme zu verhindern, oder zumindest zu minimieren, empfiehlt es sich auf jeden Fall, sich frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten in diesem Bereich mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen hinsichtlich der Möglichkeiten und Erfordernisse einer archäologischen Baubegleitung abzustimmen.
5.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfall- und pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
5.3) Artenschutz nach § 44 BNatSchG
Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.
5.4) Altlasten (BBodSchG)
Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.
5.5) Gewässerschutz (WHG)
Durch das Plangebiet wird das Gewässer II. Ordnung, Vorflutgraben L 104, berührt. Er liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen. Die wesentliche Änderung eines Gewässers bedarf gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung. Die Planfeststellung bzw. -genehmigung ist mindestens sechs Monate vor Baubeginn zu beantragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (für den Bereich der 1.Änderung) gemäß PlanZV

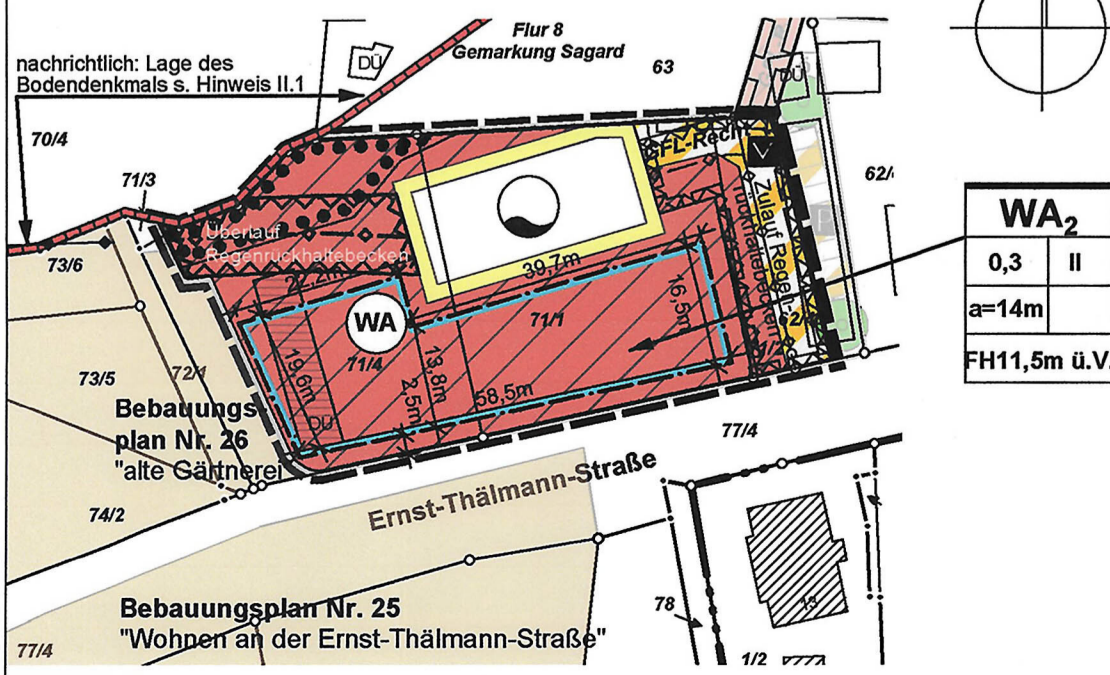
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Anzahl zulässiger Vollgeschosse
II Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über erschließender Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes zur erschließenden Verkehrsfläche
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
a=14m abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), hier: max. Gebäudelänge 14m
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
Anlage für die Niederschlagswassersammlung

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume - Erhaltung
Bäume - Anpflanzen
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich (privat)
- Parkplatz
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch
SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, hier: zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbands "Rügen" § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die mit Ausnahme einer Verkehrsfläche von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Gehölzen) freizuhalten sind, hier:
10m-Grabenpflgestreifen (§ 9 Abs. 1 Ab. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1.Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000

0m 10m 20m 30m 50m



SATZUNG

über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.28 "Herbergstrasse" nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.03.2025 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.28 "Herbergstrasse", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.3.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.3.2023 bis 4.4.2023 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Der Planentwurf wurde am 20.3.2024 gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand durch Veröffentlichung im Zeitraum vom 6.5.2024 bis 17.5.2024 statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich sowie im Internet vom 17.4.2024 bis 7.5.2024.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.4.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom 21.5.2024 bis 25.6.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Sagard/Beteiligungsverfahren) und https://bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 3.5.2024 bis 23.5.2024 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de und auf dem Landesportal MV (https://bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 11.12.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.12.2024 gebilligt.

Sagard, den 18.03.2025
S. Wenzel
Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

11. Die 1. Vereinfachte Änderung 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 20.03.2025 bis 01.04.2025 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). Die 1.vereinfachte Änderung ist mit Ablauf des 03.04.2025 in Kraft getreten.

Sagard, den 18.03.2025
S. Wenzel
Bürgermeister
Sagard, den 07.04.2025
S. Wenzel
Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab, Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Sagard
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 28 "Herbergstrasse"
nach §13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 14.02.2024, Stand 13.08.2024

Maßstab 1:1000