Verfahren zur Satzung der Gemeinde Sagard, Landkreis Vorpommern-Rügen über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses **Nr. 13-59/11** der Gemeindevertretung vom **16.06.2011**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln **vom 23.08.2011 bis zum 14.09.2011** erfolgt.

Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Planungsanzeige vom **28.11.2011** informiert worden.

Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Offenlage der Planunterlagen vom **05.09.2011 bis zum 16.09.2011** durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß Hauptsatzung durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln **vom 23.08.2011 bis zum 14.09.2011** erfolgt. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Auslegungszeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am **13.10.2011** den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (2) bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben **vom 28.11.2011** über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung, **vom 19.12.2011 bis zum 20.01.2012** während folgender Zeiten im Amt Sagard montags bis freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr, sowie montags, mittwochs und donnerstags von 12.30 bis 16.00 Uhr und dienstags von 12.30 bis 17.30 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit **vom 02.12.2011 bis zum 02.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Auslegungszeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **15.03.2012** geprüft. Mit Schreiben vom **30.03.2012** wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am **30.05.2012** entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Sehlen, 30.05.2012 (Siegel) Unterschrift
Ort, Datum

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften wurde am **15.03.2012** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung am **15.03.2012** gebilligt.

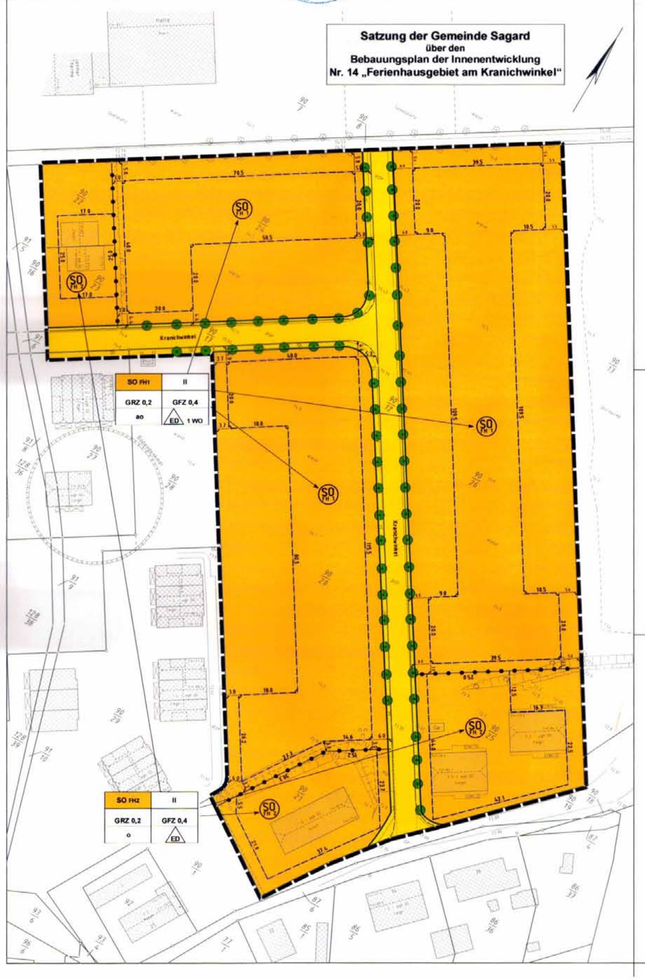
Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

9. Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“, Gemeinde Sagard wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, d. 18.6.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ der Gemeinde Sagard sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 21.6.2012 bis zum 9.7.2012 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 (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ der Gemeinde Sagard ist mit Ablauf des 5.7.2012 in Kraft getreten.

Sagard, d. 11.7.2012 (Siegel) Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

SO FH — Sondergebiet "Ferienhausgebiet am Kranichwinkel" (§ 10 BauNVO) textliche Unterteilungen siehe FH1, FH2

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung von Baugebieten und Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

geschützte Allee/ Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V

Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung

Liegenschaftskataster: Flurstücksbezeichnung; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (vermarkt) mit Grenzpunkt (unvermarkt); Geodätisches Festpunktfeld: trigonometrischer Festpunkt; Lagefestpunkt; Höhenfestpunkt; Topografie: Straßenbegrenzungslinie; Nutzungsarlengrenze; Deckschichtartengrenze; Mauer; Zaun; Hecke; Böschung; Mauer mit Zaun; Stufenmauer; Holzgeländer; Baumreihe; Schacht eckig; Schacht rund; Schieber / Wasser, Gas; Straßenablauf; Unterflurhydrant; Schaltkasten; Hinweis-, Verkehrsschilder; Stahlrohrmast; Stahlgittermast; Laterne; Betonmast m E-Leitung; Holzmast mit Fernmeldeleitung; Stammdurchmesser; Baum (Krone maßstäblich); Nadelbaum; Gebüschfläche; Gebüsch einzeln aufgem.; Mischwald; Fahnenmast; Wegweiser; Merkzeichen/-stein; Steigrichtung Treppe/ Fallrichtung Dach; Eingang; Gebäude; Bauliche Anlagen unterirdisch; Höhenangaben: Firsthöhe; Traufhöhe; Höhe Flachdach; Oberkante Schachtdeckel; Geländehöhe; Deckschichtarten: Betonstempflaster; Schotterdecke; Bitumen; Findlingspflaster; Großpflaster; Kleinpflaster; Straßenbeton; Plattenbeton / Betonplatten; Rasengitterplatten; Abkürzungen: WH Wohnhaus; Ga Garage; Sch Schuppen; Bu Bungalow; St Stall; Hk Hach-/Tiefbord; Gr Grünfläche; Ga Garten; Zr Ziersträucher; DN Dachneigung; DG ausgebautes Dachgeschoss; OG Anzahl der Vollgeschosse; KG Kellergeschoss

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO FH – Sondergebiet „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ gemäß § 10 BauNVO
textliche Unterteilungen siehe FH1, FH2
Das „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:	– Ferienhäuser, Ferienwohnungen – Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind – Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser – Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung – Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
Ausnahmsweise zulässig sind:	– Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen – sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe – kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Baugebiet SO FH1, SO FH2	
Zahl der Vollgeschosse:	**II** (Höchstmaß)
Grundflächenzahl:	**GRZ 0,2** (Höchstmaß)
Geschoßflächenzahl:	**GFZ 0,4** (Höchstmaß)

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Baugebiet SO FH1		Baugebiet SO FH2	
Nebenanlagen:	Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb einer **10 m** tiefen (gemessen senkrecht zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche) Fläche beiderseits der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind) sind innerhalb einer Bebauungstiefe von **10 m** senkrecht zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.	**Nebenanlagen:**	Es gelten die §§ 12, 14 der BauNVO.

1.3. Bauweise

Baugebiet SO FH1		Baugebiet SO FH2	
ED 1 WO	zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus-Teilgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	ED	zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
ao	**abweichende offene Bauweise:** Die Einzel- und Doppelhäuser haben seitlichen Grenzabstand zu halten. Ihre größte Länge darf höchstens **20 m** betragen.	**o**	**offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahme von Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO)	Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden.

2. örtliche Bauvorschriften für das Baugebiet SO FH1 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

2.1 Dächer

Dächer mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind Sattel- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachoberflächen von Dächern mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind nur in den Farben rot, grau und anthrazitschwarz zulässig. Bei zusammengehörenden Doppelhaus-Teilgebäuden müssen die Dachneigung sowie die Dachoberflächen gleich sein.

2.2 Fassaden

Bei zusammengehörigen Doppelhaus-Teilgebäuden müssen die Oberflächen in Ausführung und Farbe der geschlossenen Anteile der Außenwände gleich sein.

2.3 Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. als Maschendrahtzäune, filigranes, vertikales Stab- & Gitterwerk) mit einer maximalen Höhe bis 1,5m, auch in Kombination mit heimischen Hecken oder Rankgehölzen in gleicher Höhe zulässig. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage mit einer maximalen Höhe bis 0,5m zulässig.

2.4 Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die nicht einem dauerhaften Verkehr standhalten müssen, sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

2.5 Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien

Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen.

3. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

3.1 Hinweis räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Hotel und Ferienanlage Jasmund“ der Gemeinde Sagard wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ teilweise überlagert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“ tritt der VEP „Hotel und Ferienanlage Jasmund“ in diesem Bereich außer Kraft.

3.2 Hinweis Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Quditz. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen nach WSG-Verordnung vom 24.05.2004.

3.3 Hinweise Löschwasserbereitstellung und Feuerwehrzufahrten

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Oberflurhydranten DIN 3222 Teil 1) einzurichten. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (1600 l/min) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen.
Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß DIN 14090 herzustellen und zu kennzeichnen.

3.4 Hinweise zu Bodenfunden

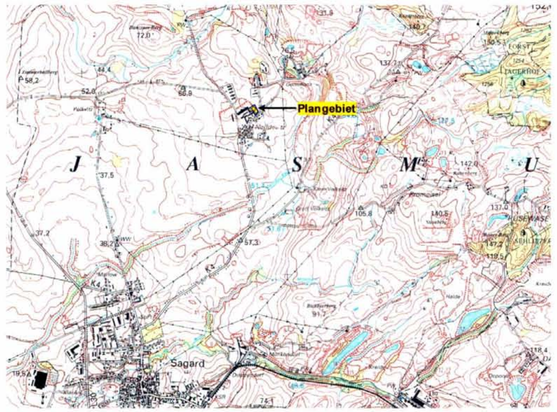
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sowie zum Schutz von potentiell vorkommenden Boden- und Nischenbrütern oder Amphibien ist das Baufeld außerhalb der Brutzeit und der Amphibienwanderung in den Herbst- und Wintermonaten zu beräumen.

Satzung
der Gemeinde Sagard über den
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“

Präambel
Beschluss –Nr.: 17-73/12
Aufgrund der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Sagard die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Ferienhausgebiet am Kranichwinkel“, ohne Umweltbericht bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) erlassen.



Topographische Karte TK 25 (Maßstab ohne)

Bearbeitungsstand	Satzungsexemplar Bekanntmachung		arno mill ingenieure DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL, BAULEITPLANUNG MÖLLN MEDOW Nr. 5 18528 SEHLEN TEL: 0 38 38 - 24 1 57 FAX: 0 38 38 - 25 05 58
Land	M-V	Bezugssystem Lage	GK 42/83 3°
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76 (GPS)
Gemeinde	Sagard	Entwurfsvermessung	ÖbVI Arno Mill 07/2011
Gemarkung	Neddesitz	Liegenschaftskarte	Amtliche Liegenschaftskarte des KVA KVA HST, NVP u. RÜG vom 07.06.2011
Flur	1	Maßstab	1 : 1000
Flurstücke	90/12, 90/17 (tlw.), 90/20- 90/26	Auftrags-Nr.	AM 2011.04