

# VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 13 BauGB

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.03.2005.

Gager, den 30.11.2005 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden. Mit Schreiben vom 10.03.2005 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Gager, den 30.11.2005 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 10.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gager, den 30.11.2005 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 07.03.2005 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Gager, den 30.11.2005 Bürgermeister

5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung vom 29.03.2005 bis zum 09.05.2005 während folgender Zeiten im Amt Mücheln-Güldenitz - montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, - dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr, - freitags 7.30 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Gager - montags, mittwochs bis freitags 8.00 bis 13.00 Uhr, - dienstags 8.00 bis 17.00 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 10.03.2005 bis zum 10.05.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

Gager, den 30.11.2005 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.7.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 21.11.05 mitgeteilt.

Gager, den 30.11.2005 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 30.11.2005 Bürgermeister

8) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 11.7.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gager, den 30.11.2005 Bürgermeister

9) Die 1. Änderung des B-Plans wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 22.3.06 genehmigt.

Gager, den 22.3.06 Bürgermeister

10) Die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Gager, den 22.3.06 Bürgermeister

11) Die Ausfertigung der 1. Änderung des B-Plans 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, sind am 23.3.06 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.3.06 bis zum 7.04.06 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des B-Plans ist am 3.04.06 in Kraft getreten.

Gager, den 10.04.06 Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

im Bereich der 1. Änderung, Änderungen in Kursiv gesetzt

## I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mi: Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§1 (5) BauNVO).

In Teilfläche 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Ausnahme von der Trauf- und Firsthöhe (§16 (6) BauNVO):

Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise mit einzelnen Bauteilen (z.B. Schornsteinen, Masten) bis zu einer Firsthöhe von 20 m ü.H.N. überschritten werden.

- Ausnahmen vom GRZ (§16 (6) BauNVO):

In der Teilfläche 4 darf die GRZ mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5, in den Teilflächen 1, 2 und 3 bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden (vgl. § 19 (4) BauNVO).

In der Teilfläche 4 darf das Maß der baulichen Nutzung mit Dachvorsprüngen / Dachüberständen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

I.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)

I.2.1) Sockelhöhe EG

Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,40 m ü. H.N. aufweisen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Entlang der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung 31 Bäume zu pflanzen; die Standorte können von den in der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.

- Im Bereich der Baugabiele sind je vollendete 100 qm versiegelte Fläche 2 Bäume zu pflanzen.

Für Baumreihen entlang Verkehrsflächen sind folgende Sorten sind zulässig: Vogel-Kirsche (Prunus avium), Wild-Birne (Fyrtus communis), Stiel-Eiche, Sommer-Eiche (Quercus robur), Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata). Für Einzelbäume / Baumgruppen im Gartenbereich sind darüber hinaus zulässig: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Sand-Birke, Weiß-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Stechpalme, Hülse (Ilex aquifolium), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Zwergweichsel (Prunus fruticosa), Trauben-Eiche, Winter-Eiche (Quercus petraea), Robinie, Scheinakazie (Robinia pseudoacacia), Weiß-Weide, Silber-Weide (Salix alba), Schwedische Maulbeere (Sorbus intermedia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Schwarz-Erle, Rot-Erle (Alnus glutinosa), Feld-Ulme, Feld-Rüstler (Ulmus minor).

Die Pflanzungen sind in folgender Qualität vorzunehmen: 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Für festgelegte Anpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungs- pflege inkl. Bewässerung sicherzustellen. Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unverriegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gezeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit der Grundwasserschutz nicht entgegen steht.

I.3.4) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Ausgleichsfläche A1:

Die Fläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sollen sich auf eine partielle Mahd im mehrjährigen Turnus beschränken. Möglich ist die Anlage von kleinen feuchten Senken (ca. 50-100 qm Größe).

## II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad in den Teilbereichen 3 und 4 des MI-Gebiets und mit einer Neigung im Bereich von 25 bis 50 Grad in den Teilbereichen 1 und 2 des MI-Gebiets auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

- Im Teilbereich 3 des MI-Gebiets ist als Material für die Dachdeckung ausschließlich Reet zulässig.

- Ausnahmsweise sind in den Teilbereichen 1 und 2 und 4 des MI-Gebiets flache bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 12 Grad Dachneigung zulässig, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Dabei sind Vegetationsmatten mit Moos-Sedum-Pflanzengesellschaften zu verwenden.

II.1.2) Gauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

II.1.3) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. In den Teilbereichen 1, 3 und 4 des MI-Gebiets dürfen Werbeanlagen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

## III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, III.9) UND HINWEISE (III.2 bis III.8)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 Bodendenkmalpflege 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 (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBO M-V dar, die nach § 84 (3) LBO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III.3) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Hochwasserschutz

Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,4 m ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese nur 0,1m über dem Bemessungshochwasser liegt, der Wellenaufbau damit nicht vollständig berücksichtigt ist. Die Badestelle liegen im überflutunggefährdeten Bereich.

III.5) Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III; es sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerks W 101, Teil I zum Grundwasserschutz zu beachten.

III.6) Höhenfestpunkte

Im Planbereich befinden sich Höhenfestpunkte, die nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden dürfen. Wird ein Festpunkt gefährdet, ist rechtzeitig beim Landesvermessungsamt M-V ein Antrag auf Verlegung zu stellen.

III.7) Bundeswasserstraße

Das Blindungsprojekt der vorgesehenen Außenbeleuchtung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Prüfung vorzulegen.

III.8) Haftung

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage geschützt war oder nicht.

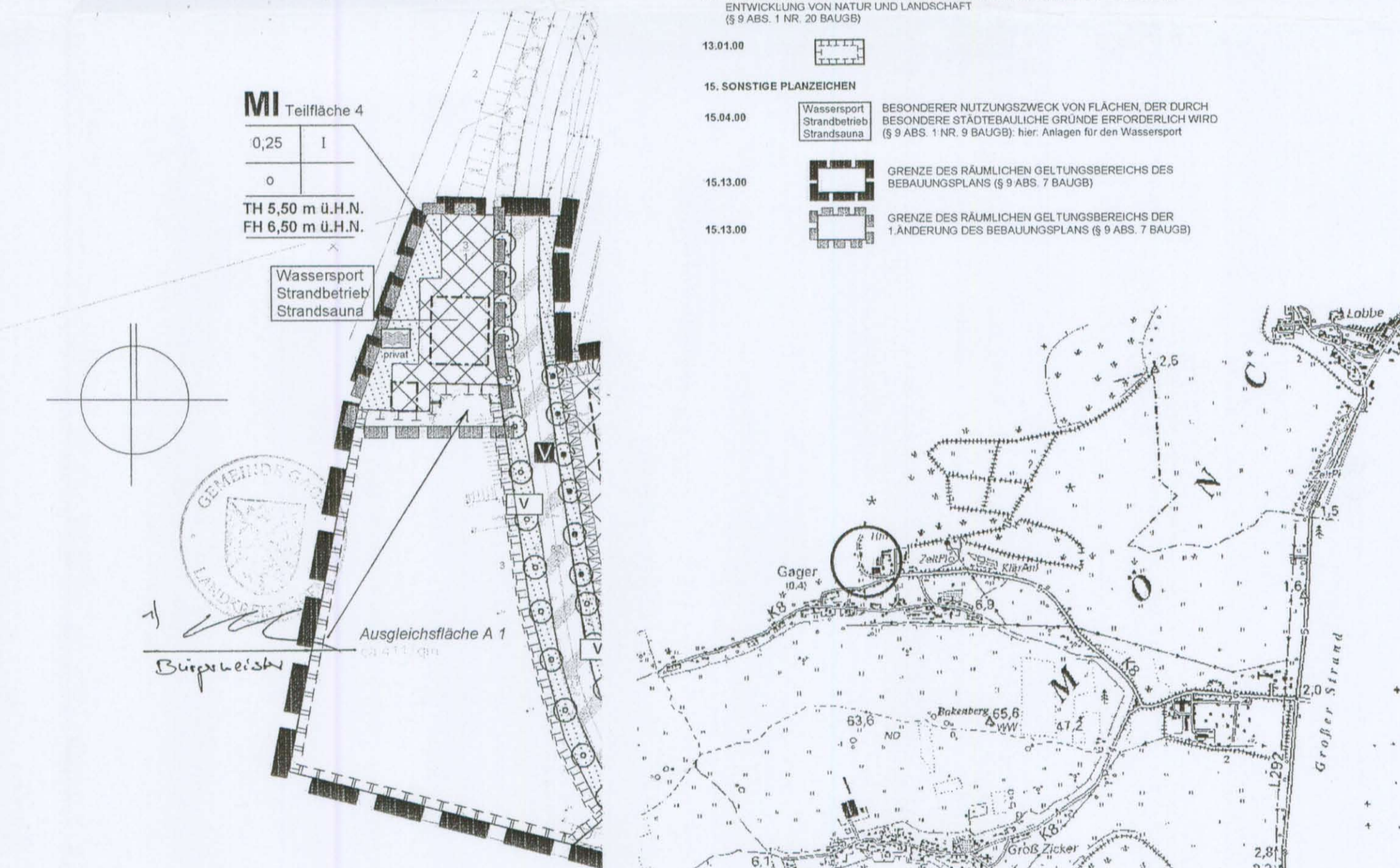
III.9) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatSchG M-V und im 200 m Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M-V.

# SATZUNG DER GEMEINDE GAGER

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Hafenrand Gager". Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der LBO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.2005 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Hafenrand Gager", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltbericht erlassen.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



# LEGENDE gem. PLANZ V

Planzeichen im Bereich der 1. Änderung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)	
01.02.02	MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)	
02.05.00	0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
02.08.00	HOHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER H.N. TRAUFGHÖHE FIRSTHÖHE, jeweils als Höchstmaß
	TH 5,50 m ü.H.N. FH 6,50 m ü.H.N.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)	
03.01.00	OFFENE BAUWEISE
03.05.00	BAUGRENZE

9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)	
09.00.00	BADESTELLE, privat
ZWECKBESTIMMUNG:	
	BADESTELLE, privat

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)	
13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)	
13.01.00	

15. SONSTIGE PLANZEICHEN	
15.04.00	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD (§ 9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB); hier: Anlagen für den Wassersport
15.13.00	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.00	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
 Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr.-Ing. Frank-Berndt Rahn, Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe, www.uhligundpartner.de



Gemeinde Gager / Rügen

1. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Hafenrand Gager" Satzung

Quittendes Bürgermeister

1 Korrekturen NSGrenzen Plan Bereich jeweils Bescheinigung v. 08.01.2006 durch Lk Rügen (Rr. 61110210)