

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

a) MI: Mischgebiet nach § 6 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienhäuser,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Alle weiteren nach § 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig.

1.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

1.2.1) Sockelhöhe EG

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Bezugspunkt Fertigfußboden) von neu zu errichtenden Gebäuden muss mind. 2,45 m ü.H.N. betragen.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen

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

Die folgenden aufgeführten Baum- und Strauchpflanzungen sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu erbringen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m; sie sind gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Pflanzungen können bis zu 5m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten abweichen.

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung von 7 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume). Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen.

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Fraxinus excelsior "Westhol's Glorie" (Esche)
Juglans regia (Walnuss)	Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus communis (Wild-Birne)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Tilia in Sorten (Linde)
Obstgehölze in Sorten	

A 2 Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung von 4 Einzelbäumen in der Sorte Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulen-Hainbuche), Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

1.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzung eines Baumes der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Liste 1 (s.o.) zu entnehmen. Die Pflanzung kann bis zu 5m von dem in der Planzeichnung dargestellten Standort abweichen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material
Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Die Firstrichtung ist gemäß Darstellung der Planzeichnung auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walmd- bzw. Krüppelwalmdächer. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

II.1.2) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

II.1.3) Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen
Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlatenzäun mit vertikaler Latung und horizontalem oberem Abschluss.

II.1.4) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterterrassen, Okopflaster, etc.).

III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1 bis III.4) und Hinweise

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 Werktagen 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.

III.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung) des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

III.3) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

III.4) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der TWSZ III der Wasserfassung Gager. Diese TWSZ wurde mit dem Kreisratsbeschluss 66-15/77 vom 31.03.1977 beschlossen und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen.

III.4) Sturmflutschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets der Having. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisaufschüben oder irdenen Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fördern.

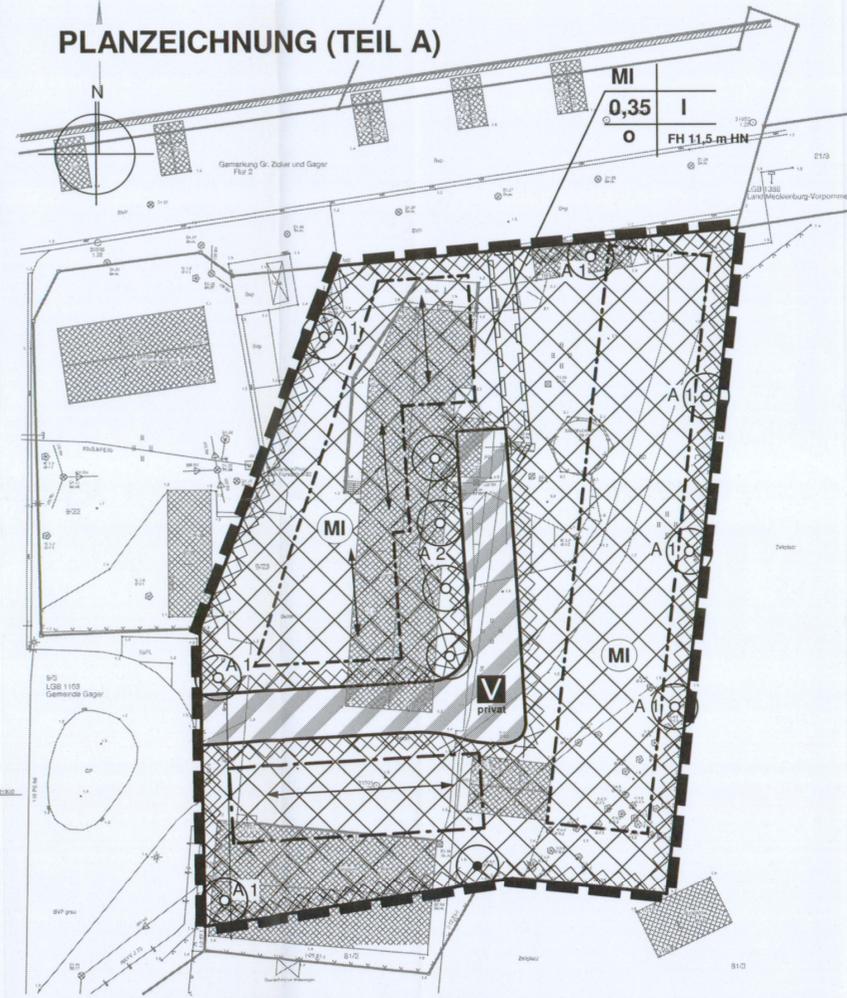
III.5) Schädliche Bodenveränderungen

Im süd-östlichen Bereich des B-Planes befindet sich eine Gebäude, bei dem der Verdacht besteht, dass durch die Lagerung von Öl und Treibstoffen während der langjährigen Nutzung es zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Es ist daher bei den Tiefbauarbeiten mit mineralbelastetem Boden zu rechnen. Werden Anzeichen einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen zu informieren.

III.6) Beleuchtung

Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen erreicht werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irre führen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SATZUNG DER GEMEINDE GAGER

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost".
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem Anlage zur PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)	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)
01.02.02 MISCHEGEBIETE (§ 6 BAUNVO)	13.02.01 PFLANZUNG VON BÄUMEN
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)	13.02.02 ERHALT VON BÄUMEN
02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL	15. SONSTIGE PLANZEICHEN
02.07.00 I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE; hier: Gehrecht zugunsten der Anlieger im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
02.08.00 FH 12,50 m HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß hier: MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE IN METERN ÜBER HN	15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BAUGB)
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)	15.11.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) hier: Objektschutz gegen Überschwemmung/Hochwasser.; vgl. TF I.2.1
03.01.00 o OFFENE BAUWEISE	6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)
03.05.00 - - - - - BAUGRENZE	06.03.00 VERKEHRSFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG
	VERKEHRSBEREICHIGER BEREICH, hier: Privatstraße
	privat

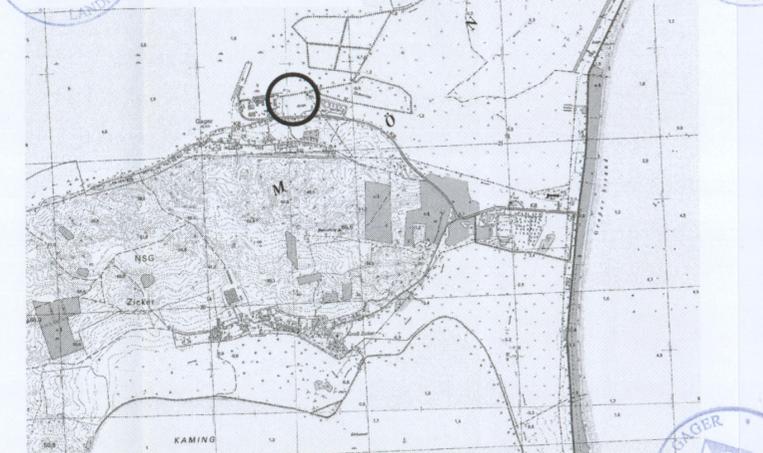
Art der baulichen Nutzung
GRZ Zahl der Vollgeschosse
Bauweise max. Firsthöhe

VERFAHRENSVERMERKE

(§ 13a BauGB)

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.11.2007. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister
- 2) Die für die Ratmehrung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 03.03.2008 durchgeführt. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.2008 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 03.03.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 07.04.2008 bis zum 09.05.2008 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz - montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr in der Kurverwaltung Gager - montags, mittwochs und freitags 08.00 bis 13.00 Uhr, dienstags 09.00 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 18.03.2008 bis zum 02.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister

- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.08 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 09.09.2008 mitgeteilt. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster. Bergen, den 23.9.2008 *ger. Kraußschke* *ÖBv*
- 9) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 27.06.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Gager, den 09.09.2008 Bürgermeister
- 10) Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt. Gager, den 26.05.2008 Bürgermeister
- 11) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.09.08 bis zum 11.10.09 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Ablauf des 11.10.09 in Kraft getreten. Gager, den 30.09.09 Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

uhlig raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Gager / Rügen

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost"

Satzungsexemplar

Fassung vom 28.01.2008, Stand 02.06.2008 Maßstab 1: 500

SATZUNG DER GEMEINDE GAGER

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost".
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23. Juni 2008 sowie nach ergänzendem Beitrittsbeschluss vom 26. Januar 2009 über die Ergänzung des Satzungsbeschlusses um den Satzungsbeschluss für die Örtlichen Bauvorschriften folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.