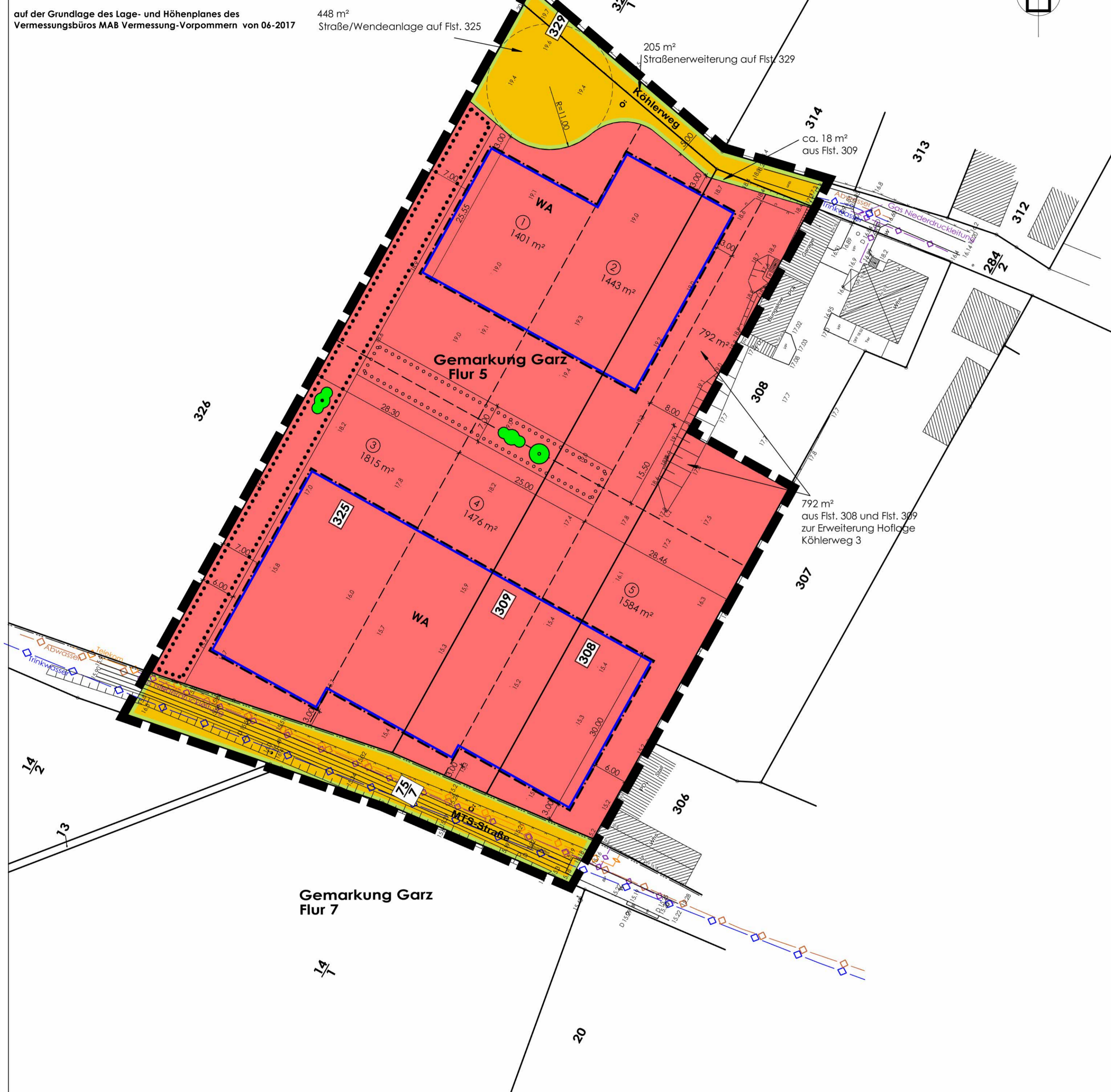


Satzung der Gemeinde Garz über den Bebauungsplan Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR7 0.3 GR je FH 40 m²	I

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Plan/V

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß §§ 16 und 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 16 und 20 BauNVO

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

▲ nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

— Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche

Zweckbestimmung:

o öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB

— Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet

— Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuleitend

— Trinkwasser

— Abwasser

— Elektro

— Elektro

— Gas

— Niederdruck

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Anpflanzen: Bäume Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 b BauGB

Zweckbestimmung:

Erhaltung: Sträucher

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (für schmale Flächen) § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

325 Flurstücksbezeichnung

18,2 Höhenangaben über NNH

5,00 Maßangaben in Meter

1 - 5 Parzellenbezeichnung mit Flächenangabe

FH Ferienhaus

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.

307 Flurstücksbezeichnung

17,7 Höhenangaben über NNH

— vorhandene Zäune

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 2, BauNVO.

(1) Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2) Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Die gemäß § 4 (3) 2, BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe i.V.m. § 13 a BauNVO zur Erhaltung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt.

(4) Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1, 2 und 3, bis 5, BauNVO zur Erhaltung von Betrieben des Betriebswirtschafts.

- Anlagen für Verwaltung,

- Gartenbaubetrieben und

- Tankstellen

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1) Die Wohngebäude und die Ferienhäuser sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

(2) Die Bebauungstiefe für Wohngebäude wird mit maximal 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt (Bebauung in 1. Reihe).

Zulässige Gebäude gemäß § 4 (3) 2, BauNVO i.V.m. § 13 a BauNVO sind nur in den Bereichen ab 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den hinteren Baugrenzen zulässig (Bebauung in 2. Reihe).

(3) Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einzelgaragen, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nicht in den Bereichen zwischen der MTS- Straße und dem Köhlerweg und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 1.200 m² festgesetzt.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 5, 14 BauM-V)

(1) Nebenanlagen für die gewerbliche Kleinierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

(1) Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

(2) Je Ferienhaus ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

(1) Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (offenliegende Pflasterungen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

(2) Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntblühender Gehölze wie Bleichfarne, Yuccas, Leberblümchen, Hängebüchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

8. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Veriegelung freizulassen. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind grünflächig zu gestalten und zu unterhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück mindestens ein Baum gemäß Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4 in der Pflanzquellist Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

(3) Die Baumstämme soll eine unveriegelt, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumpflanzungen, herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

(4) Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige frei wachsende Hecke mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (siehe Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4) in den Mindestpflanzquellisten Heister 175 cm – 200 cm, Sträucher 80 cm – 100 cm anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen sollte mindestens 10% der Fläche betragen. Die Bäume sind als Heister im Abstand von 3,0 m x 3,0 m zu pflanzen, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m.

9. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1) Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher/Heister sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

(2) Die unter Erhaltunggebot festgesetzte Hecke ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Buschwerkverkippen, Ablagerungen von Gartenabfällen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronenbereich der Gehölze sind unzulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Gehölzfläche ist nicht zulässig. Darin vorhandene Nebenanlagen sind zurückzubauen.

Der Verlust bzw. ein Abgang der Hecke ist durch eine gleichartige und gleichwertige Pflanzung zu kompensieren.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs vorschri ften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1, 14 BauM-V)

1.1 Fossaden

(1) Für die Fossadenoberflächen der Hauptgebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz

- Verblendenwerk

- Naturwerksteinen

- Glasstrukturen und

- Verkleidungen für untergeordnete Flächen

(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachformen und Dachneigungen

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmhäuser und Zeltdächer zulässig.

(2) Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 22° und maximal 50°. Die zulässige Dachneigung der Nebengebäude wie Vorbauten, Dachgarben und Wintergärten sind abweichende Dachneigungen zulässig.

(3) Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

1.3 Dachendeckungen

(1) Für die Dachendeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:

- Rohziegeldeckung,

- Glasstrukturen und

- Technik für erneuerbare Energien.

(2) Für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind andere andere hochwertige Materialien zulässig.

(3) Eindeckungen mit Kunststoff sind unzulässig.

1.4 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

Sie dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder

- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

2. Einfriedungen (§ 84 (1) 5, 14 BauM-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallzitterzäune mit vorgesezierter Begrünung, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 84 (1) 5, 14 BauM-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankengittern, Pflanzungen u. ä. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 14 BauM-V)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungs vorschri ften gemäß Teil (B) II, Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) 14 BauM-V mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Bäume und Sträucher dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2) Die Rodung der Gehölzbestände ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres, somit können Störungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen vermieden werden.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Garz vereinbart.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Baudenkmale Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale (1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2) Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DGSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde 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.

Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwefin.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

3. Hinweise zur Regenentwässerung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist auf den Grundstückflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

4. Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amygdalus arbuscula 'Robin Hill'	Felsenbirne
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus communis	Wildapfel
Malus floribunda	Vielflüchtiger Apfel
Malus alba	Weißer Malusbaum
Prunus communis	Wildbirne
Sorbus arbuscula	Mehlbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste 2: Heister für die Heckenpflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Prunus spinosa	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste 3: Landschaftsgerechte Sträucher für die Heckenpflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hornlegel
Corylus avellana	Hainnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblütiger Weißdorn
Buonymus europaeus	Pflaumenhäuten
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirsch- Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweisel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Vielflüchtige Rose
Rosa pimpinellifolia	Dorn-Rose
Rubus spec.	Brambeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5. Hinweise der zuständigen Luftfahrtbehörde

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf und unterliegt somit der Luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrs-gesetz (LuftVG).

Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Baugenehmigung bzw. -Genehmigungserteilung zuständige Behörde alle Bauvorhaben - unabhängig von ihrer Bauhöhe - nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauwerke.

(1) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt“ eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (BauO-M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Garz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Garz vom 21.03.2017.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 26.04.2017.

Garz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG M-V beteiligt worden.

Garz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.11.2018 durchgeführt worden.

Garz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

4. Die Gemeindevertretung Garz hat am 13.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Garz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

5. Der Entwurf des Be