

Satzung der Gemeinde Saal

Landkreis Vorpommern - Rügen

über den Bebauungsplan Nr. 11 *Gutshaus Neuendorf*

Sanierung, Rekonstruktion und Neubau auf Gut Neuendorf zur Herstellung einer Ortsmitte in Anlehnung an den Ortskern nach historischem Vorbild

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan *Gutshaus Neuendorf*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom als Bebauungsplan nach § 13 a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter www.amt-barth.de/bekanntmachungen/ vom erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Bebauungsplan Nr. 11 mit der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten im Bauamt des Amtes Barth, Teergang 2, 18356 Barth nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-barth.de/bekanntmachungen/ und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum Siegel ObVI

8. Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 11 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 durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-barth.de/bekanntmachungen/ und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
SO Sonstige Sondergebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Zweckbestimmung: Wohnen und Tourismus	§ 10 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen	
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20, 21 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Hmax Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, (Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen)	
THmax.11m Traufhöhe max.Höchstmaß	
TH=4,0 m Traufhöhe	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
E Einzelhausbebauung	
DH Doppelhausbebauung oder Hausgruppe	
Baulinie	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Straßenbegrenzungslinie	
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
A Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
Privatstraße Zweckbestimmung: Privatstraße Planstraße A und B	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
Sti Zweckbestimmung: Stellplätze	
StiGa Zweckbestimmung: Stellplätze/Garagen	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Grünflächen	
Zweckbestimmung: Parkanlage	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
Wasserflächen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Mi Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe Textliche Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
Pf Pflanzenmaßnahmen, siehe Textliche Festsetzungen	
Anpflanzen: Einzelbäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB
Erhaltung: Einzelbäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Barth	§ 9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: max. Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahme	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
Geschütztes Biotop	§ 20 NatSchAG MV
Umgrenzung Überschwemmungsgefährdeter Gebiete	§ 9 Abs.6a BauGB i.V.m. § 76 Abs.3 WHG

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Sondergebiete Wohnen und Tourismus (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:
- Ferienhäuser
- Wohngebäude zum Dauerwohnen (max. 10% der gesamten Wohneinheiten)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ausnahme können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Für die Sondergebiete sind insgesamt maximal 240 Betten zulässig.
- Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)**
Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für vorstehenden Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO ist NHN.
In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen an der dem Strassenraum abgewandten Gebäudesseite für das Anlegen ebenerdiger Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen an der dem Strassenraum abgewandten Gebäudesseite für das Anlegen ebenerdiger Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
M1: Sicherung und Pflege des Frischweidenbestandes
Die Gras- und Krautfluren in dem mit M1 gekennzeichneten Bereich sind in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern und als 1 bis 2-schüriges Extensivgrünland zu nutzen. Der früheste Mahdzeitpunkt ist Anfang/Mitte Juli. Das anfallende Mahdgut ist großteils abzuräumen. Die Verwendung von Dünger und/oder Pestiziden ist nicht zulässig. Eine extensive Beweidung ist als alternative oder ergänzende Pflegemaßnahme zulässig.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
6.1 Anpflanzen von Einzelbäumen: An den entsprechend gekennzeichneten Stellen ist die Anpflanzung eines heimischen und standortgerechten Laubbiums mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 15-18 cm (Obstgehölze abweichend 10-12 cm) vorzunehmen. Empfohlene Arten sind u.a.: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Salix spec., Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Salix sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*).
Die Bepflanzungen sind einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänger Exemplare sind gleichartig zu ersetzen. Mit den Ein- und Ausfahrten ist zu den festgesetzten Pflanzstandorten der Bäume ein Mindestabstand von 1,50 m von der Krontraufe einzuhalten. Abweichungen von den festgesetzten Bepflanzstandorten um bis zu 3 m sind zulässig. Der Abstand der Bepflanzungen untereinander darf 10 m nicht unterschreiten.
6.2 P1: Anpflanzen einer Heckenstruktur im Bereich der Stellplätze: In den mit P1 gekennzeichneten Bereichen im Plangebiet (rings um die festgesetzten Stellplätze für Pkw) ist eine 1-reihige Heckenpflanzung aus standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Empfohlene Arten sind: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigflügeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundrose (*Rosa canina*), Pfaffenblütchen (*Elyonurus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus petulus*), Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Weiden (*Salix spec.*). Der vorhandene Baumbestand (entlang der südlichen Grenze des südlichen Stellplatzes) ist in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die Strauchpflanzungen sind einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänger Exemplare sind gleichartig zu ersetzen.
- Erhaltung von Einzelbäumen:** Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstückbezeichnung
- Geländehöhe über NHN
- Grenzpunkte
- Zaun
- Hecke
- Baum
- Grünfläche
- Gehölz / Baumgruppen
- Schiff
- Abbruch / Rückbau vorhandener Gebäude

Hinweise

- Überflutungsgefährdete Bereiche**
Die Flächen, die durch das Bemessungshochwasser von 1,90 m über NHN (1,75 m über HN) im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG Wasserhaushaltsgesetz überflutungsgefährdet sind, werden in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt. In den überflutungsgefährdeten Bereichen ist bei Neubaumaßnahmen eine Höhe der OK des Fußbodens in den Erdgeschosses mindestens 2,0 m über NHN (1,85 m über HN) vorzusehen. Dies gilt auch für Anlagen der technischen Infrastruktur; hier sind die technischen Anlagen deren Überflutung zu erheblichen Schäden und/oder zu Funktionsstörungen und Ausfällen führen würde, oberhalb vorgenannter Mindesthöhe zu platzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Sturmschäden in den von Überflutung gefährdeten Bereichen übernimmt und auch kein Anspruch auf Neuanlage und/oder Ertrüchtigung von Deichen besteht.
- Bodendenkmale**
Sollten während 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 Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Artenschutz**
VM1 Bauzeitenmanagement zum Schutz der Avifauna
Die Baufeldbereinigung, d.h. Baumfällung und flächige Beseitigung von Vegetation hat ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. eines jeden Jahres) zu erfolgen. Eine Ausnahme von vorstehender Beschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der nicht heimischen Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.
- VM2: Kontrolle der zum Abriss bzw. Umbau angezeigten Gebäude auf Fledermausbestand
Bei Abriss bzw. Umbau der Gebäude ist vor dem Beginn der Arbeiten der Gebäudebestand durch einen anerkannten Fachgutachter auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung ist nur nach erfolgter Begutachtung der betroffenen Flächen durch einen anerkannten Fachgutachter und Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde abzustimmen und vor Umbau oder Abriss umzusetzen.
- VM3: Bauzeitenmanagement zum Schutz inaktiver Reptilien
Tiefarbeiten sind im Zeitraum von März bis Ende September eines Jahres umzusetzen, eine oberflächliche Bepflanzung der Fläche kann im Winterhalbjahr erfolgen. Eine Ausnahme von vorstehender Beschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der betroffenen Flächen durch einen anerkannten Fachgutachter und Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

Katastermäßiger Bestand:
Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, gemessen am 17.06., 01.07. und 07.07.2013, verwendet. Ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamts Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde. Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderungen am Katasterbestand im Rahmen des Flurverordnungsverfahrens wurde die automatisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamts Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) am 05.08.2016 aktualisiert (Stand 08/2016, System GK42/83). Diese basiert auf dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster.

Übersichtskarten M. 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbb
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

Waren (Müritz), Mai 2023

Satzung der
Gemeinde
Saal
(Landkreis Vorpommern-Rügen)
über den
Bebauungsplan Nr.11
Gutshaus Neuendorf