

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.10.2017 bis 3.11.2017 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage der Planunterlagen vom 2.11.2017 bis 5.12.2017 durchgeführt worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.10.2017 bis 3.11.2017 erfolgt.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und mit einem Schallgutachten zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2018 einen ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und mit einem Schallgutachten zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde mit den ergänzten Planunterlagen wiederholt. Sie erfolgte durch Offenlage der geänderten Planunterlagen vom 05.03.2018 bis 16.03.2018. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.02.2018 bis 06.03.2018 erfolgt.

7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 während folgender Zeiten:  
Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr,  
Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und  
Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 27.02.2018 bis 20.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4 Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet und unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) vom 27.02.2018 bis 20.03.2018 veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

9. Aufgrund eines Fehlers in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde diese wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 3.5.2018 bis 5.6.2018 während folgender Zeiten:  
Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr,  
Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und  
Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 17.04.2018 bis 08.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4 Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet und unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) vom 17.04.2018 bis 8.05.2018 veröffentlicht. Die ausgelegenen Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

10. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2018 über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung informiert.

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 16.05.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden. Aus diesem Grunde wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden mit Anschreiben vom 07.06.2018 beteiligt.

13. Die Gemeindevertretung hat die erneut vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 29.08.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 29.08.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.08.2018 gebilligt.

15. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 3.9.2018 entsprechen dem Liegenschaftskataster

16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Sagard, den 10.10.2018

17. Der Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 11.10.2018 bis 26.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 25.10.2018 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht

Sagard, den 30.10.2018

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

#### 1.1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,

- Anlagen für die Verwaltung,

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 1.2) Grundflächenzahl (§ 16 (6) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

### 2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 2.1) Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen, sonstige Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die entweder nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dabei ist mit Anlagen, deren Höhe 1,6 m überschreitet, ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

### 3. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

#### 3.1) Lärmschirm

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschirme (Schallschutz-Wall oder -Wand) müssen Anforderungen erfüllen:

- Höhe über Gelände: 3,0 Meter

- Schalldämm-Maß:  $\Delta L_{a,R,Str} \geq 25$  dB, nach ZTV-LSW-06

- Schallabsorption: beidseitig  $\Delta L_{a,R,Str} \geq 8$  dB, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06

3.2) Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Bei maßgeblichen Außenlärmpiegeln über 55 dB(A) (d.h. LPB II) ab sind in jeder Wohnung Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen. - Mit „schallgedämmten eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen“ sind keine elektromechanischen Lüftungsanlagen gemeint, sondern es sind z.B: schallgedämmte Lüftungsschlitze in oder über/unter den Fenster ausreichend.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel* dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumrunder Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterkünften, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	>80	60	55	50

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
\*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### 4. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

#### 4.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 700 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xx, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### 4.2) Maßnahmen zur Grundwasserbildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege und Parkplätze auf privaten Grundstücken sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Zulässig sind Schotter, Schotterterrassen, Rasengittersteine, oder breittufiges, versickerungsfähiges Pflaster. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

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

#### 5.1) Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17 bis 50 Grad.

Gauben müssen zu Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

#### 5.2) Werbeanlagen

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

### 6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 6.1) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 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.

#### 6.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### 6.3) DIN 4109

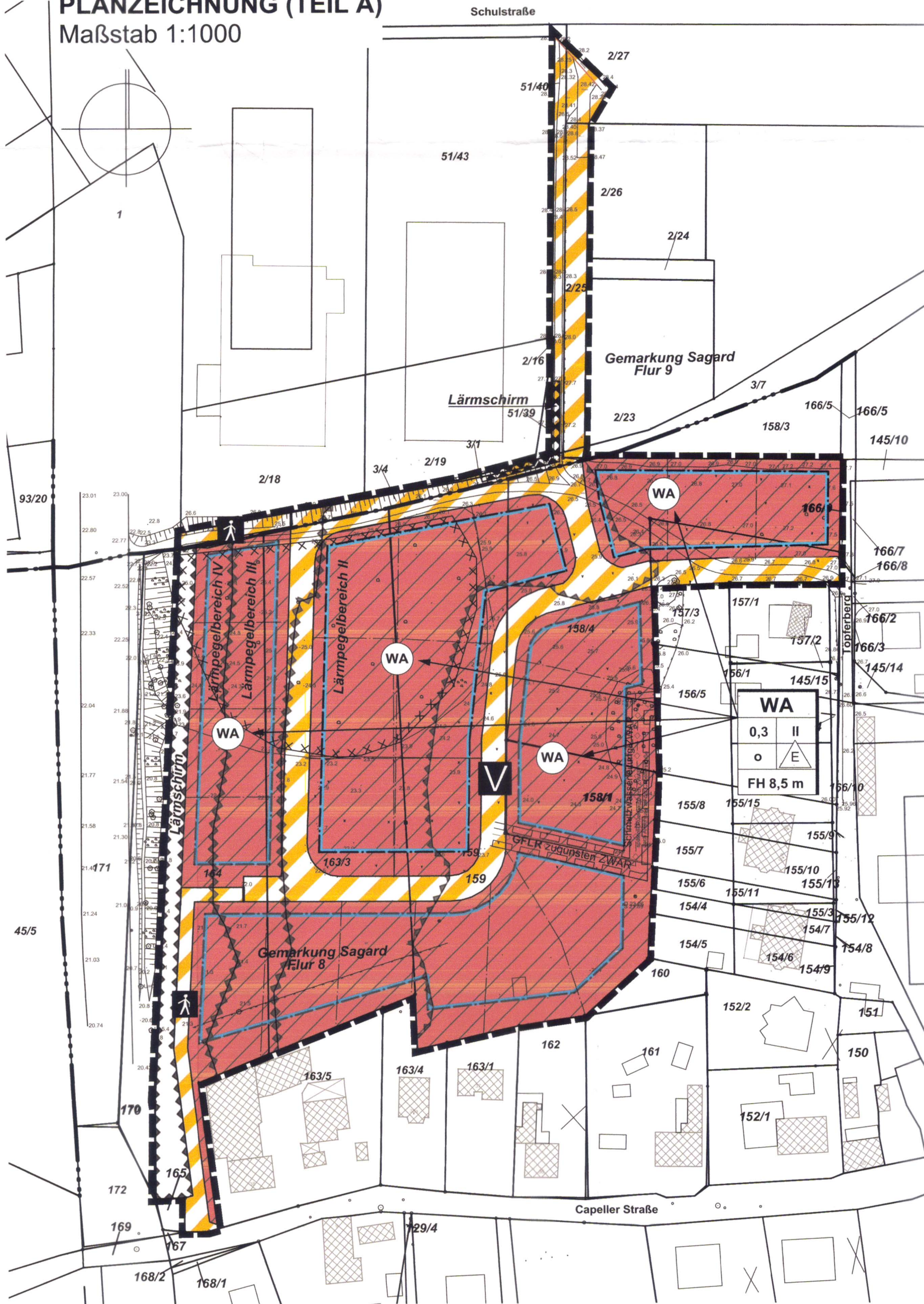
Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Lärmschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN 4109. Die DIN-Vorschrift wird bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

## SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnen am Töpferberg" mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.08.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnen am Töpferberg" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan zu Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Umweltbericht erlassen.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## PLANZEICHEN

### gem. PlanZV

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 16 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl  
**II** Anzahl zulässiger Vollgeschosse  
**FH 8,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig  
**—** Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:  
- Verkehrsberuhigter Bereich  
**—** Fuß- / Radweg

#### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Hauptwasserleitung unterirdisch

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Lärmschirm**

Umgrenzung der Flächen für Verkehrsmittel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, hier:  
- Lärmschirm (Textl. Festsetz. 3.1)  
- Abgrenzung Lärmpegelbereich (Textl. Festsetz. 3.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Lärmpegelbereich III**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**Gemarkung**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**vorgesehene Grundstücksgrenze (ohne Normcharakter)**



**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Sagard Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 21

### "Wohnen am Töpferberg"

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

#### Satzungsfassung

Fassung vom 25.07.2017, Stand 16.08.2018

Maßstab 1:1000