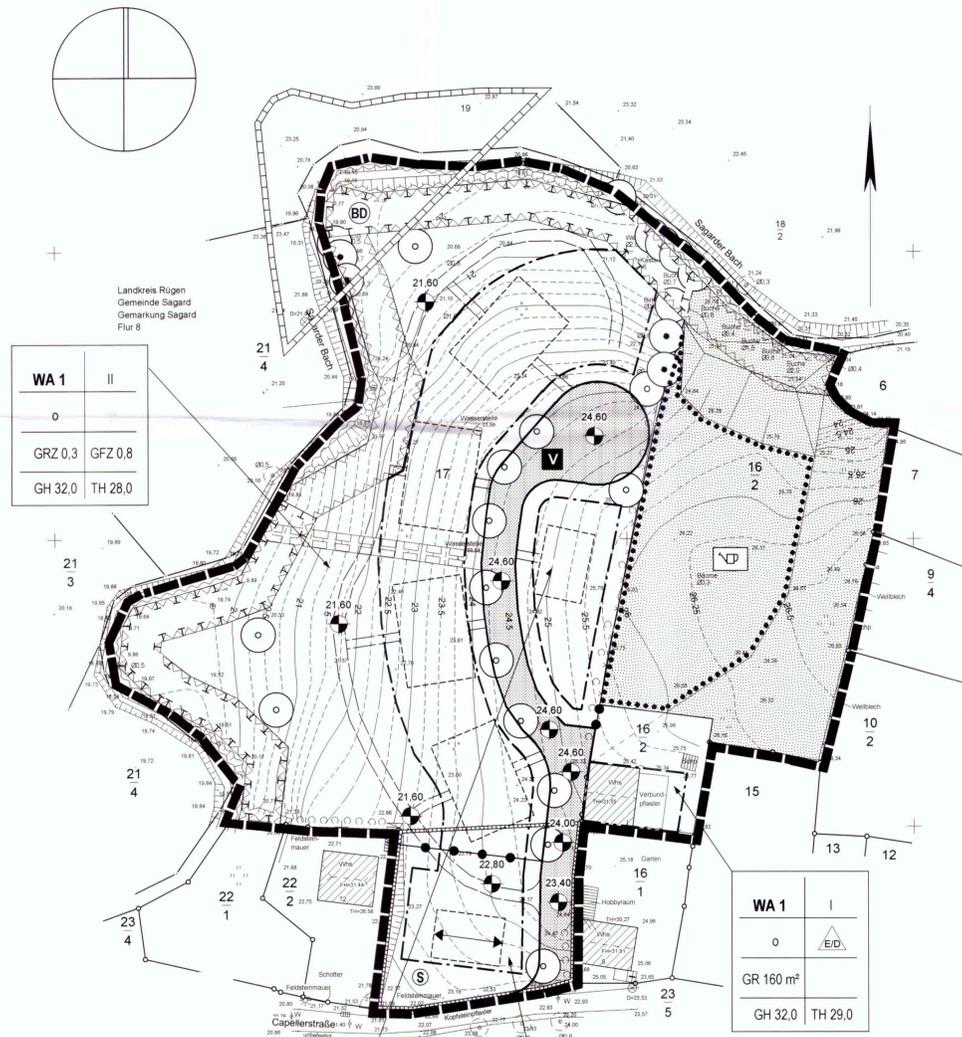


# Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße"

## Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



<b>WA 1</b>	<b>II</b>
o	
GRZ 0,3	GFZ 0,8
GH 32,0	TH 28,0

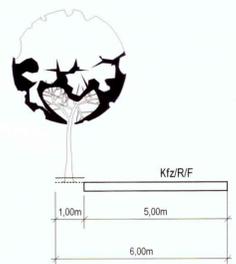
<b>WA 1</b>	<b>I</b>
o	
GR 160 m²	
GH 32,0	TH 29,0

<b>WA 1</b>	<b>I</b>
o	
GRZ 0,25	
GH 32,0	TH 29,0

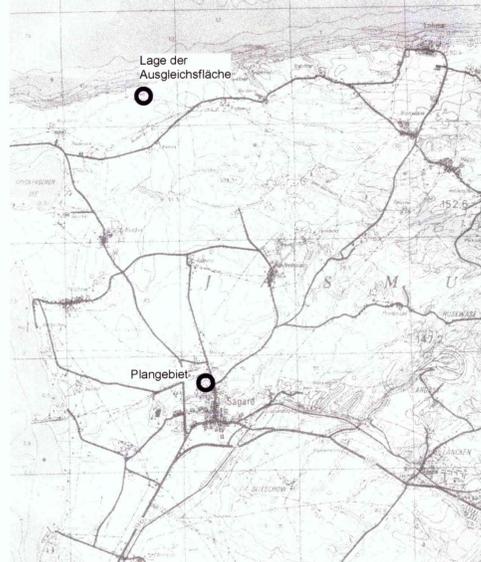
<b>WA 2</b>	<b>I</b>
o	
GRZ 0,25	
GH 32,0	TH 30,0

## Straßenquerschnitte, M 1:100

(Darstellung ohne Normcharakter)



## Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen



## Nachrichtliche Übernahmen

**Bodendenkmalpflege:**  
In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 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.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## Hinweise

**Plangrundlage:**  
Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung im M 1 : 500 des Vermessungsbiros Holst und Sommer, Tübener Straße 27, 18439 Stralsund vom 31.05.2005.

## plan B

Stadtplanung  
Bauleitplanung  
Kommunalberatung  
Regionalentwicklung

Dipl.-Ing. Rolf Bollenbruch  
Stadtplaner AK M-V  
Regionalberater SdL

Papierstr. 20 18439 Stralsund  
Tel 03831-28 05 22  
Fax 03831-28 05 23  
Info@plan-b-stralsund.de

Grundrissische Maßnahmen und Festsetzungen, Umweltbericht in Zusammenarbeit mit:  
**OLAF** Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------

**WA 1-WA 2** Abgrenzung gem. textlicher Festsetzungen, siehe unter Nr. 9 (1) bis (3)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

<b>GRZ 0,3</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß
<b>GFZ 0,8</b>	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
<b>GR 160m²</b>	Grundfläche als Höchstmaß
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>GH = 32,00</b>	max. Höhe baulicher Anlagen über HN
<b>TH = 28,00</b>	max. Traufhöhe über HN

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	örtliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche
	private Gärten

**Wasserflächen und Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
--	---

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhalten von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Regelungen für die Stadterhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 142 BauGB)

	Abgrenzung "Sanierungsgebiet Historischer Ortskern"
	Abgrenzung vorhandenes Bodendenkmal

**Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für die Regenwasserleitung
	Hauptftrichtung
	Festgesetzte Geländehöhe über HN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

	Straßenlauf
	Baum mit Stammdurchmesser
	Brachland
	Genoz
	Horizontale
	Lampe
	Kornelbläutchen
	Wasserschreiber
	Zaun
	Katastralgrenze - nur zur Information dargestellt aus Funktion Maßstab 1:500
	Höhentlinie
	Flurstücksnummer

## Übersichtsplan



## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen.

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes und mit einem Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(2) Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur hinteren Begrenzung des Hauptgebäudes zulässig.

(3) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten WA 1, in denen eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist, dürfen je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen errichtet werden.

### 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Baches, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### 7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als Leitungsrecht „Regenwasserleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen zur Sicherung einer Regenwasserleitung zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von drei Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

### 8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der örtlichen Verkehrsflächen, sind einseitig als Straßenbegleitgrün 9 Stück Zierapfel Malus 'John Downie' als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang, mit einem Abstand von 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Bauflächen sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen 5 Stück Feldahorn (Acer campestre) als Hochstamm, 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Entlang des Sagarder Baches ist ein 7 m breiter Brachstreifen anzulegen und zu den Gartengrundstücken hin mit einem 1m hohen Maschendrahtzaun abzugrenzen.

### Zuordnungsfestsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

(4) Außerhalb des Geltungsbereiches ist auf den Flurstücken 23, 24 und 25 der Flur 1, Gemarkung Kosdorf in der Gemeinde Glow, als Ausgleichsmaßnahme eine 5.500 m² große Fläche als Wald zu entwickeln. Der Wald ist mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten und einer Sukzessionsfläche von 30% anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3 m breiten Waldmantel aus Sträuchern. Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzengut mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Leichte Heister 1 x verpflanzt für den Kernbereich, 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 für den Waldmantel. Die Heister sind in Gruppen von etwa 25 m² derselben Art und im Übergangsbereich zum Waldmantel vereinzelt zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-10 Pflanzen derselben Art zu pflanzen. Folgende Pflanzarten sind als Heister zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche). Folgende Pflanzarten sind als Sträucher zu verwenden: Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere). Vorhandene Drainagen sind zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu unterbrechen. Die gesamte Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

### 9. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen sind je zu erhaltendem Baum 4 Bäume gleicher Art als Hochstamm 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Außenwände nur als helle Putzfassaden zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 sind die Außenwände zusätzlich auch als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk und als weiße, hellgraue oder naturbelassene Holzfassaden (Verschalung, Blockbohlen) zulässig.

(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude in roten, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbtonen zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude zusätzlich auch als Grassdach zulässig.

(3) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit einem Satteldach auszuführen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 sind die Dächer der Hauptgebäude zusätzlich auch als Pultdach auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

(4) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

(5) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.

(6) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig.

(8) Satellitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First und nicht an den straßenseitigen Dach- und Wandflächen zulässig.

(9) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zaun mit dazugeplanzter Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,25 Meter zulässig.

(10) Die zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen liegenden nicht überbauten Flächen sind, sofern Sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.

(11) Die befestigten Flächen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasenmattensteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

(12) Die als Hauptftrichtung festgesetzte Stellung der Gebäude gilt nur für die Hauptgebäude.

Die vorstehende oder fehlerhafte Zweidrehung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000 € geahndet werden kann.

## Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 - 9) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Sagard vom 27.06.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage Capeller Straße“ für die Flurstücke 16/2 und 17 der Flur 8, Gemarkung Sagard im Bereich der früheren Gärtnerei an der Capeller Straße (Flurstück 17) sowie auf den rückwärtigen Wohn- und Gartenflächen des Grundstückes Capeller Straße Nr. 8 (Flurstück 16/2) zwischen den Grundstücken Capeller Straße Nr. 12 (Flurstück 22/2), Nr. 8 (Flurstück 16/1) und Nr. 6 (Flurstück 15) sowie der Capeller Straße im Süden, den Grundstücken westlich der August-Bebel-Straße (Flurstücke 10/2, 9/4, 7 u. 6) im Osten, den Sagarder Bach („Kreidebach“) (überwiegend Flurstück 4) im Norden und Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 06.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 15.11.2005 bis zum 02.12.2005 erfolgt.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 07.11.2005 beteiligt worden.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Einwohnerversammlung am 02.11.2005 durchgeführt worden.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 02.04.2007 bis zum 04.05.2007 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 07.00 bis 16.00 Uhr, Di 7.00 bis 17.00 Uhr, Fr 7.00 bis 15.00 Uhr im Bauamt des Amtes Nord-Rügen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 12.03.2007 bis zum 05.04.2007 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 10.11.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurstäbe nur im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 10.11.2007 Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 27.06.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2007 gebilligt.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Sagard, den 5.11.2007 Sahr, Bürgermeisterin

11. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung 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, erfolgte am 12.11.2007 bis 28.11.2007 durch Aushang.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ist mit Ablauf des 26.11.07 in Kraft getreten.

Sagard, den 28.11.07 Sahr, Bürgermeisterin

27.06.2007

## Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage Capeller Straße"

zwischen den Grundstücken Capeller Straße Nr. 12 (Flurstück 22/2), Nr. 8 (Flurstück 16/1) und Nr. 6 (Flurstück 15) sowie der Capeller Straße im Süden, den Grundstücken westlich der August-Bebel-Straße (Flurstücke 10/2, 9/4, 7 u. 6) im Osten, den Sagarder Bach („Kreidebach“) (überwiegend Flurstück 4) im Norden und Westen