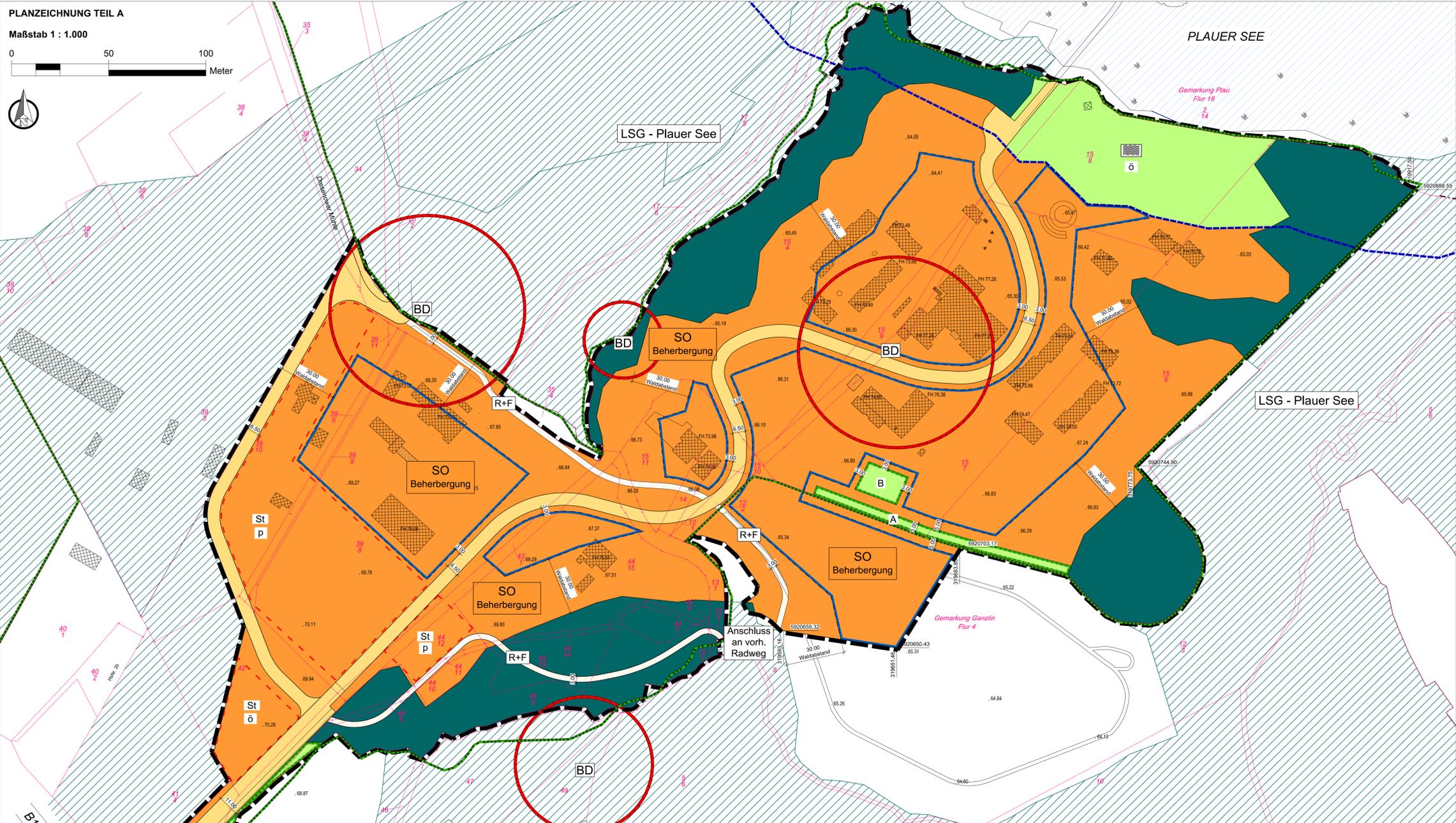


SATZUNG DER GEMEINDE GANZLIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET "DRESENOWER MÜHLE AM SÜDWESTUFER DES PLAUER SEES NORDÖSTLICH DER B 198"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Beherbergung	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhen Bezugspunkt	
3. Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: öffentlicher Rad- und Fußweg	

5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	
Zweckbestimmung: Strand	
6. Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
Flächen für Wald	
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
A / B Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2	
8. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
St - Stellplätze	
öffentlich	
privat	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude	
vorhandene Wege / Parkstellflächen	
Bemaßung in Meter	
3,00	
14	
Kataster	

III. Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet (LSG 008 - Plauer See)	
Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)	
Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 DSchG M-V	

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Dresenower Mühle am Südwestufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198" der Gemeinde Ganzlin, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Ganzlin durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Plau am See („Plauer Zeitung“), Nr. Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis am Sitz der Verwaltung in der Dannestraße 33 bzw. Markt 2, 19395 Plau am See sowie auf der Internetseite unter der Adresse www.amtplau.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Plau am See („Plauer Zeitung“). Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ganzlin, den Siegel Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ganzlin, den Siegel Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Ganzlin, den Siegel Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Ganzlin, den Siegel Der Bürgermeister
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans, 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 am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Ganzlin, den Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
- Hauptsatzung der Gemeinde Ganzlin** in der aktuellen Fassung

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
 - Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der Versorgung des Gebietes, der Freizeitgestaltung sowie der Aus- und Fortbildung.
 - Zulässig sind Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 400 Betten. Zulässig sind darüber hinaus Anlagen der Verwaltung des Beherbergungsbetriebes, Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Gebäude und Räume für die der Gesundheit und Erholung dienende Berufe, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 m² betriebsbezogener Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise sind Räume für 2 Betriebsleiterwohnungen zulässig. Dauerwohnen und Personalerkünfte sind unzulässig.
 - Die maximale Grundflächenzahl des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Beherbergung“ wird auf 0,8 begrenzt.
 - Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 80 m NHN im Höhen Bezugssystem DHHN 2016 begrenzt.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.
 - Die mit „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Winterquartier für Fledermäuse zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften** **§ 86 LBauO M-V**
 - Für die dem Beherbergungsbetrieb zugeordneten Hauptgebäude sind Putzfassaden in Sandfarben, Erdfarben und weißen Farbönen sowie Klinkerfassaden in Naturton zulässig. Für hervorhebende Bauteile ist der Einsatz von Naturstein zulässig. Holz- und Fachwerkfassaden sind ebenfalls zulässig.
 - Für die dem Beherbergungsbetrieb zugeordneten Hauptgebäude sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit Dachneigung von 2° bis max. 45° zulässig. Als Dachformen sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer sowie zusammengesetzte Dächer, die diesen Formen entsprechen, zulässig. Putzdächer sind ebenfalls zulässig.
 - Bei untergeordneten Bauteilen (Frontspieße, Zwerchhäuser, Wintergärten) sowie bei Baukörper mit quadratischen und kreisförmigen Grundrissen sind Walml-, bzw. Kegeldächer zulässig.
 - Dachflächenfenster, Balkonfenster und Gauben sind zulässig.
 - Die oben angeführten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Schwimmhallen und mit Schwimmhallen verbundene Baukörper. Die äußerliche Gestaltung ist dem Charakter der Gesamtanlage anzupassen.
 - Die Überdachung von Stellplätzen für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie (PV) ist zulässig.

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind 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.
- Nach erlangter Rechtskraft der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans werden zukünftig nach der Kollisionsnorm Lex posterior derogat legi priori die derzeit verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ verdrängt.

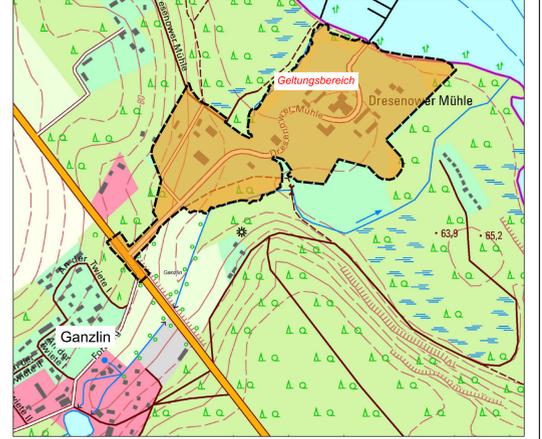
Geltungsbereich

Mit einer Größe von etwa 12,8 ha nordöstlich der Bundesstraße B 198 und südwestlich des Plauer Sees wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ aufgestellt. Der Geltungsbereich ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 12/1, 12/2, 12/3 (teilw.), 13/1, 14, 15/4, 15/6 - 15/11, 33/3, 35/4, 39/4, 39/6, 39/8, 39/9, 39/10 (teilw.), 39/11, 41/4, 41/5, 42 (teilw.), 43/1, 43/2, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15, 45 (teilw.) und 62 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Ganzlin

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom November 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübeck Str. 289, 19059 Schwerin, Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016.

Übersichtskarte



Gemeinde Ganzlin

1. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Dresenower Mühle am Südwestufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198"
Entwurf - Stand Oktober 2023



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de