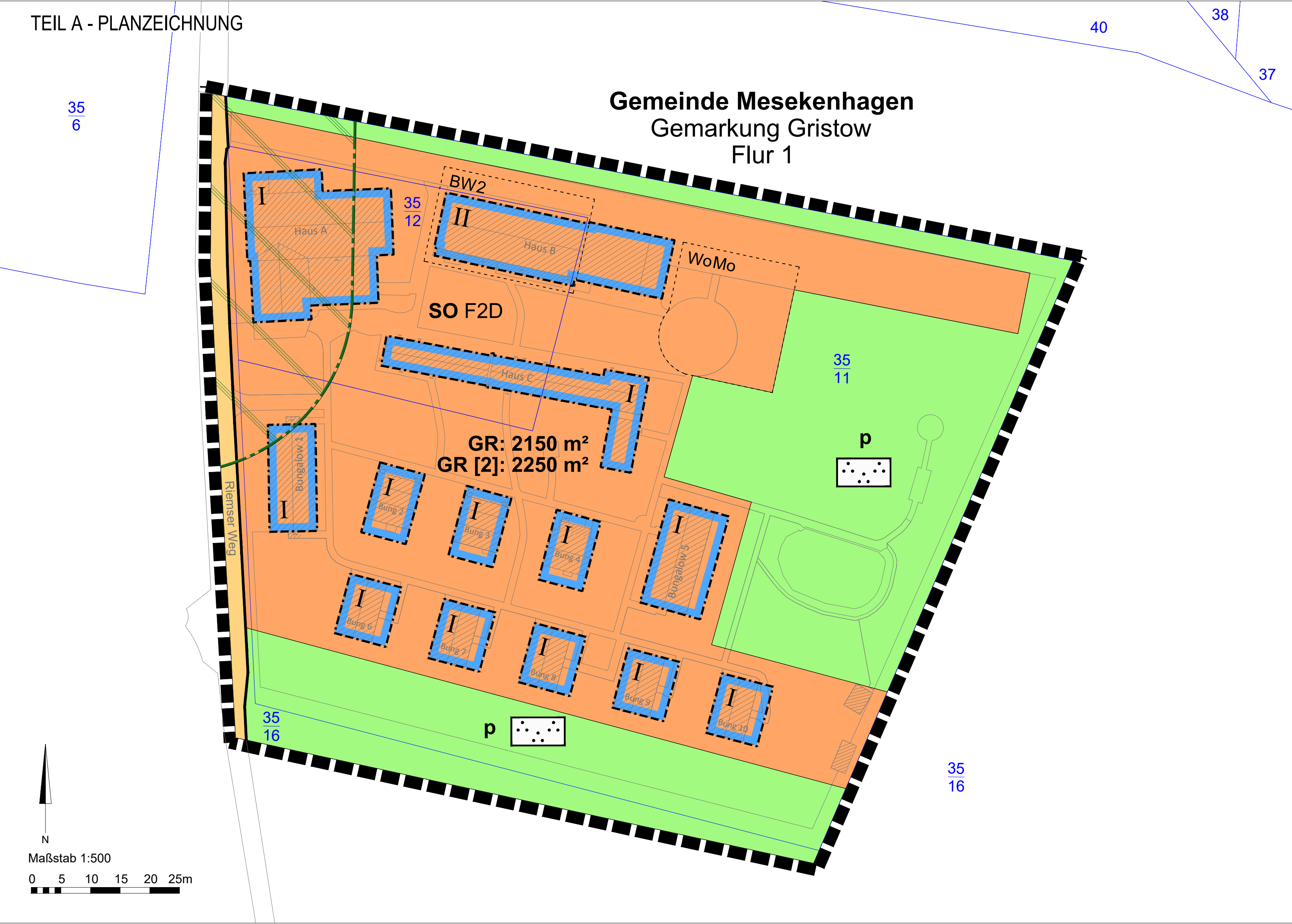


SATZUNG DER GEMEINDE MESEKENHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "LANDIDYLL MONTE GRISTOW - ORTSTEIL GRISTOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom _____ geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung den Bebauungspaln Nr. 15 "Landidyll Monte Gristow - Ortsteil Gristow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)
- SO F2D** Sonstiges Sondergebiet "Ferienanlage mit Dorfläden und Dienstleistungsangebot" (abgekürzt "F2D")
- BW2** Teilflächen in denen auch Betriebswohnungen zulässig sind (Art der baulichen Nutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3)
- WoMo** Teilflächen in denen auch Bewegliche Unterkünfte zulässig sind (Art der baulichen Nutzung gemäß textlicher Festsetzung 1.4)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- GR: 2005 m²** zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- GR [2]: 2250 m²** zulässige Grundfläche 2 als Höchstmaß (textliche Festsetzung Nr. 2)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenzen** (Begrenzung sogenannter "Baufenster")
4. Höchstzahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- BW2** Angabe der in der gekennzeichneten Teilfläche maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen** - Mit der stärkeren Kontur ist hier die zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche "maßgebende Linie" festgesetzt (§19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- P** private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen
- Waldabstand** gem. § 20 LWaldG MV

TEIL B - TEXT

- I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786).
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Ferienanlage mit Dorfläden und Dienstleistungsangebot“ (abgekürzt "F2D") dient der Unterbringung von Ferienanlagen sowie Dorfläden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Ferienanlage mit Dorfläden und Dienstleistungsangebot“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Beherbergungsbetriebe mit jeweils nicht mehr als 20 Gästezimmern,
 - Ferienwohnungen,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Geschäfts- und Büroräume,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Standplätze für bewegliche Unterkünfte wie Reise- bzw. Wohnmobile und Campingbusse,
 - Anlagen die der Sicherheit, Sauberkeit und Hygiene von beweglichen Unterkünften dienen,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebswohnungen und
 - Dorfläden.
- Bei Betriebswohnungen im Sinne dieser Planung handelt es sich um Wohnungen für Betriebsinhabende bzw. -leitende Personen, für Hausmeister*innen oder für andere mitarbeitende Personen. Bei Dorfläden im Sinne dieser Planung handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m².
- 1.3 Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 zulässigen Betriebswohnungen sind nur innerhalb der mit "BW 2" gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.4 Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 zulässigen Standplätze für bewegliche Unterkünfte sind nur innerhalb der mit "WoMo" gekennzeichneten Flächen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um das Maß der festgesetzten Grundfläche 2 überschritten werden.
3. Höchstzahl zulässige Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den in der Planzeichnung mit "BW 2" gekennzeichneten Teilflächen sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- II. Hinweise
1. Bauliche Nutzung im Waldabstand. Vorbehaltlich näherer Auskünfte und Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt, wird bisher davon ausgegangen, dass für die bestehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb der forstrechtlichen Waldabstandsflächen ein Bestandsschutz für Nutzungen gilt, die dem mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
2. Plangrundlage Zeichnerische Grundlage des Plans ist eine Zeichnung des Vermessungsbüros Hellwich vom 07.06.2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr. 15 wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch _____ sowie am _____ im Internet auf der Homepage des Amtes Landhagen unter _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom _____ bis zum _____ im Amt Landhagen während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch _____ sowie am _____ im Internet auf der Homepage des AmtesLandhagen unter _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ nach _____ BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 hat mit seiner Begründung in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 3 PlanSIG im Internet auf der Homepage des Amtes Landhagen unter _____ sowie nach vorheriger Terminvereinbarung im Amt Landhagen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch _____ sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Landhagen unter _____ bekanntgemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ nach _____ BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 15 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.
- Mesekenhagen, den _____ der Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Greifswald, den _____ Landkreis Vorpommern-Greifswald, Behörde für Kataster und Vermessung
10. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

- Mesekenhagen, den _____ der Bürgermeister
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 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 in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch _____ sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Landhagen unter _____ 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 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V), die erforderlichen Bedingungen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

- Mesekenhagen, den _____ der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten:
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom _____ (BGBl. I S. _____) die zuletzt durch _____ (BGBl. _____) geändert worden ist.
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom _____ (BGBl. I S. _____) die zuletzt durch _____ (BGBl. _____) geändert worden ist.
Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom _____ (BGBl. I S. _____) die zuletzt durch _____ (BGBl. _____) geändert worden ist.



Satzung der Gemeinde Mesekenhagen

Amt Landhagen - Theodor-Körner-Straße 36 - 17489 Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 15 "Landidyll Monte Gristow - Ortsteil Gristow"

Maßstab 1:500
Stand Vorentwurf, August 2025 - noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitung: Planung Morgenstern - Brinkstraße 20 - 17489 Greifswald
planung-morgenstern.de