

SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "GUT DUBKEVITZ"

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - 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
SO TOUR	Sonstiges Sondergebiet "Tourismus" mit der Zweckbestimmung: "Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits" § 11 Abs. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse (2)
GRZ 0,15	Grundflächenzahl
25° - 55°	Dachneigung
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze
	Baulinie
	traufstellige Anordnung der Gebäude
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
4. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A / B	Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
	Erhalt von Bäumen
6. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. DschG M-V
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
II. Nachrichtliche Übernahme	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Gutsanlage als Baudenkmal Nr. 214 § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DschG M-V
	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
	Gutshaus, Gutsпарк, Zufahrtsstraße mit Pflasterung, Allee, Trafohaus, seitliche Alleen mit Vorgelände
III. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorh. bauliche Anlage
	vorh. Böschung
	Bemaßung in Meter
	Nutzungsschablone
	vorh. Wege
	vorh. Höhe in Meter über DHHN92
	Kataster
	Drainage

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** 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 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV 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 08. 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 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz** in der aktuellen Fassung

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale bekannt. Alle Veränderungen an Baudenkmalen sowie in deren Umgebung (sofern das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist) sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Das Gutshaus Dubkevitz, die Zufahrtsstraße mit Pflasterung sowie das Transformatorienhaus liegen innerhalb des Planungsraumes und sind als Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten. Ebenso zu behandeln sind die seitlichen Alleen im Vorgelände und die straßenbegleitende Allee sowie der teilweise im Geltungsbereich liegende Gutsпарк.

Die nachrichtlich übernommene Drainageleitung darf nicht überbaut werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die genaue Lage zu überprüfen und im Falle einer Lage im Außenbereich ist die Drainageleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Rügen“ (Tel.: 03838-22204) umzuverlegen.

PLANZEICHNUNG TEIL A

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Frank Sauder vom 18.01.2016
Lagebezug: ETRS89(UTM) / Höhenbezug: DHHN92 (GPS)



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Dubkevitz West" der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:750 vorliegt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieurs
Neustrelitz, den

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom bis durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info.
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden in der Gemeinde Ummanz, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zusätzlich wurden die Unterlagen in das Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister
Gemeinde Ummanz, den Siegel

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan 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.

Der Bürgermeister
Gemeinde Ummanz, den Siegel

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Gemeinde Ummanz, den Siegel

- Die Satzung 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 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Gemeinde Ummanz, den Siegel

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- In dem festgesetzten Sondergebiet Tourismus (SO Tour) sind gleichberechtigt zulässig:
 - Ferienhäuser
 - Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
 - Wohngebäude mit Ferienwohnungen
 - Gebäude und bauliche Anlagen für Büro/Verwaltung, Gastronomie und Wellnessangebote sowie Theater und zugehörige, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.

- Die maximale Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze auf 0,15 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

- Für das festgesetzte Sondergebiet Tourismus (SO Tour) ist das gering verschmutzte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB entstehungsnah einer dezentralen Versickerung zuzuführen.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ruderalflur zu entwickeln.
- Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ruderalflur zu erhalten. Eine Mahd dieser Flächen ist nicht vor dem 1. September eines Jahres.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB + § 86 Abs. 3 LBauO M-V

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Dächer von Gebäuden als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit ausschließlich festen Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis zu 55° in naturroten bis naturrotbraunen, nichtglänzenden Ziegeldachsteinen zulässig. Nichtglänzende Engobe ist zulässig.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und sonstige Anlagen) wird gemäß § 18 BauNVO auf 10,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- Außenwände von Gebäuden sind in sichtbarem Ziegelmauerwerk naturrot bis rotbraun oder als Fachwerk mit naturrot bis rotbrauner Gefachmauerwerk zu errichten. Fachwerkhölzer dürfen ausschließlich in den Farbtönen weiß, braun und schwarz gestrichen werden. Zulässig sind auch geputzte Außenwände von Gebäuden. Die Fassaden sind in diesem Fall mit einem Feinputz (Körnung max. 3mm) in gedeckten weißen oder roten (schwedenerrot) Farbtönen zu errichten. Ausnahmsweise sind auch untergeordnete Fassadenholzverschalungen in holznatur oder roten (schwedenerrot) Farbtönen zulässig.
- Türen und Fenster sind nur aus Holz oder Aluminium in dunklem oder weißem Farbton zulässig. Die Form der Fenster ist dem Gebäudestil anzupassen. Die Verglasungen sind ohne Oberflächenwölbungen oder Verspiegelungen zu errichten.

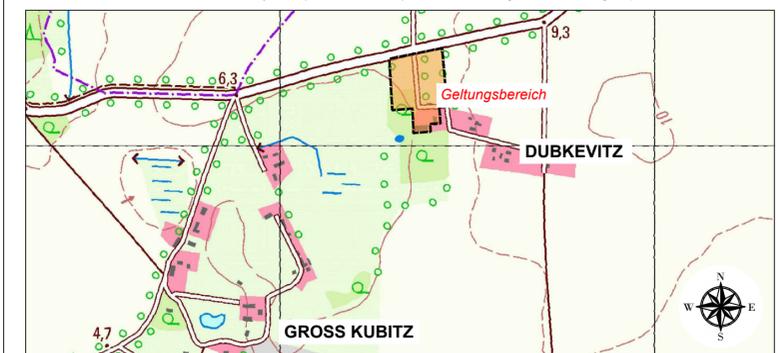
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 36 bis 38 teilweise sowie 39 (tlw.) 41, 42, 43 und 45 bis 51 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße RÜG 9 (Flurstück 82 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Osten durch Ackerflächen (Flurstücke 44 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)
- im Süden durch die rückwärtig gelegene Parkanlage (Teilflächen der Flurstücke 36, 37 und 38 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Westen durch eine Gehölzfläche (Flurstück 52 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)

Übersichtskarte DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2015



Gemeinde Ummanz Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Dubkevitz"