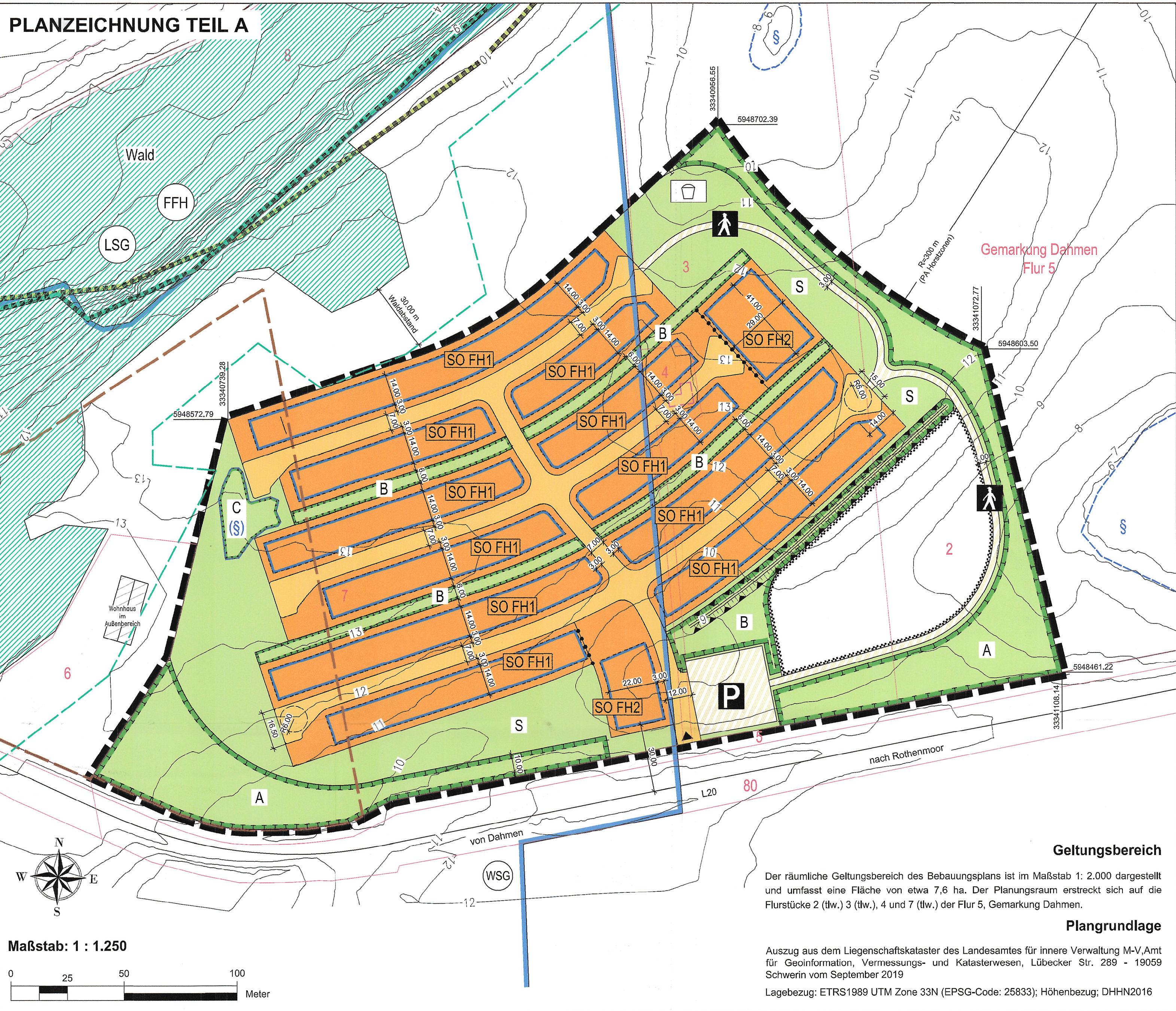


SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "FERIENHAUSGEBIET DAHMEN - ROTHENMOOR"

PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, 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))

- Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiete, die der Erholung dienen
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 10 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenzen**
Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Verkehrsflächen**
private Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkfläche
Fußgängerbereich
Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen**
private Grünflächen
Zweckbestimmung:
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zur textlichen Festsetzung 2.1
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
Zweckbestimmung: Sichtschutzwall
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
Abbruch vorhandener Gebäude
Bemaßung in Meter
Lagebezug
Kataster

III. Nachrichtliche Übernahme

- Höhenlinie des vorh. Geländes in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016
Wasserschutzgebiet Zone III (MV_WSG_2431_10 Dahmen)
gesetzlich geschütztes Biotop
MV_LSG_064a Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Lkrs. Rostock)
DE 2341-302 Malchiner See und Umgebung
Waldabstandslinie
§ 9 Abs. 1 BauGB
§ 30 BNatSchG, § 20 NatSchAG - MV
§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 LWaldG

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), in Verbindung mit der Landesbauordnung 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 08.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 9 "Ferienhausgebiet Dahmen - Rothenmoor" der Gemeinde Dahmen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den 22.02.2024

Öffentlich bestellter Vermessender

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im "Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz" Nr. 15/17. Die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 14.01.2020 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.03.2020. Die 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 25.08.2020 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.10.2020.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am 23.11.2020 beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 23.11.2020 bis 31.12.2020 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.11.2020 im "Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz" Nr. 23/20.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 02.11.2021 den Entwurf 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 des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 während der Dienststunden im Amt Mecklenburgische Schweiz, von-Pentz-Allee 7, 17166 Teterow sowie auf der Homepage des Amtes (<https://www.amt-mecklenburgische-schweiz.de/bauleitplanung/>) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich Änderungen des Entwurfs. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die erneute Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022. Die öffentliche Auslegung ist am 13.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2022 über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden.

Dahmen, den 22.02.2024

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dahmen, den 22.02.2024

- Der Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.11.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.11.2022 gebilligt.

Dahmen, den 22.02.2024

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

Dahmen, den 22.02.2024

- 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 22.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von 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 22.02.2024 in Kraft getreten.

Dahmen, den 22.02.2024

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 BauGB
1.1.1 Innerhalb der Ferienhausgebiete SO FH 1 sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.
1.1.2 Das Ferienhausgebiet SO FH 2 dient ausschließlich der Versorgung und der Unterbringung der für die Ferienhaussnutzung notwendigen Infrastruktur. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung, für Gastronomie und Versorgung, für Sport und Wellness, für Einzelhandelsbetriebe mit tourismusbezogenem Hauptsortiment, gebietsversorgende Handwerksbetriebe wie Frisöre sowie sonstige Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für die Ferienhausgebiete SO FH 1 und 2 auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
1.1.4 Für Ferienhäuser dürfen ein Vollgeschoss, die maximale Grundfläche von 120 m² sowie eine maximale Firsthöhe von 8,50 m nicht überschritten werden. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt der jeweils zugewandte Fahrbahnrand der anliegenden Erschließungsstraße.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.2.1 Die mit A festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldgehölze heimischer Baum- und Straucharten zu entwickeln.
1.2.2 Die mit B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Siedlungsgehölze zu entwickeln.
1.2.3 Die mit C festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldgehölze heimischer Baum- und Straucharten zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften**
§ 86 Abs. 3 LBauO
1.3.1 Dacheindeckungen von Ferienhäusern sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.
1.3.2 Dacheindeckungen von Ferienhäusern mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.
- Flächen für Sport- und Spielanlagen**
1.4.1 Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Spielplätze, Tennisplätze, Minigolfanlagen, Golfabschlagplätze sowie sonstige Anlagen zum Ballspielen auf einem Kleinspielfeld zulässig. Die zulässige Grundfläche von 5.000 m² darf nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen

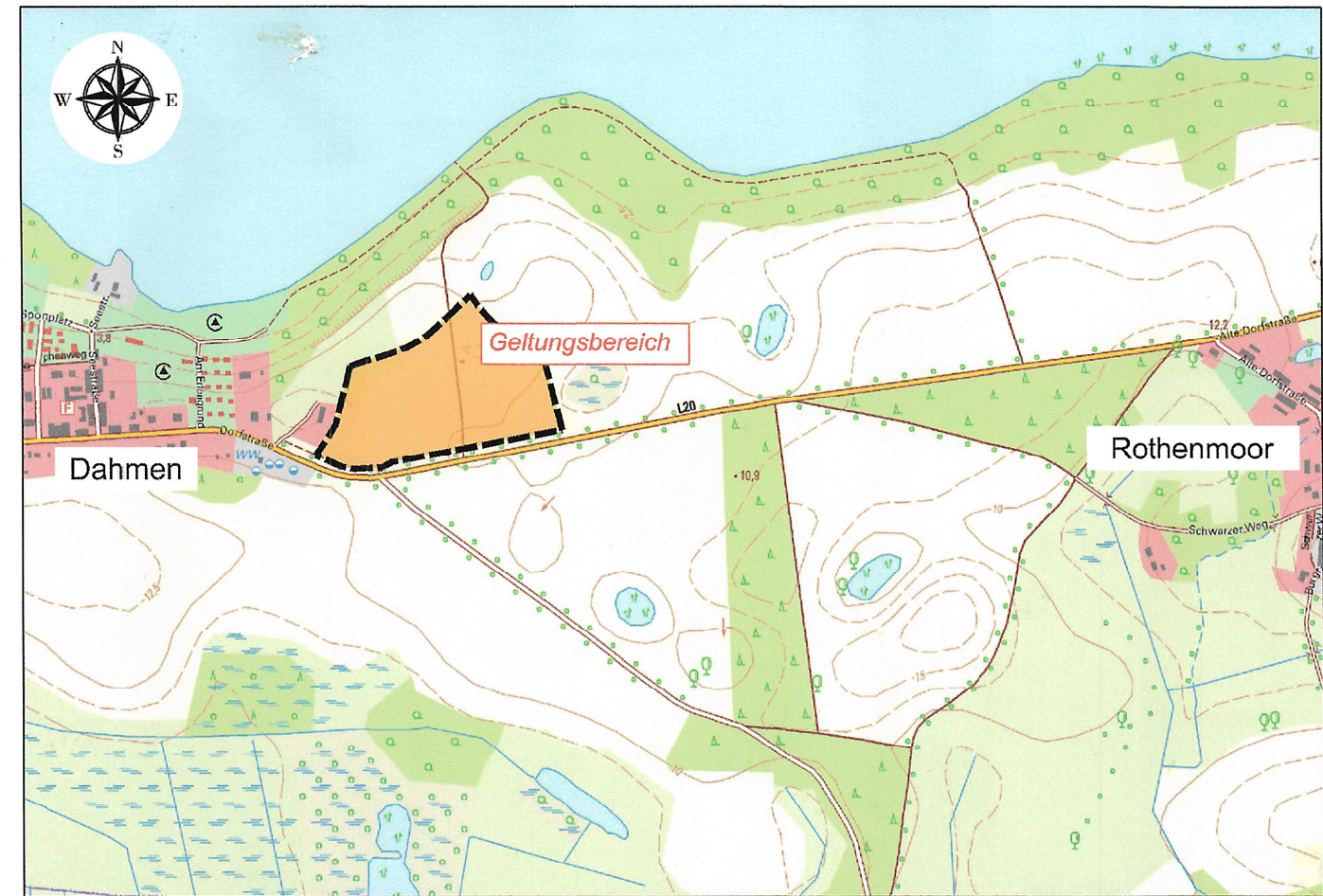
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 9. April 2021 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesplanungsgesetz (LPlG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2021 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- 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)
- 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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. 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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung der Gemeinde Dahmen** in der aktuellen Fassung

Hinweise

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktions, Bestattungen, Skollertreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



Baukonzept architekten + ingenieure
Neubrandenburg
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Baukonzept
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30544
Satzung
September 2022