

Satzung der Gemeinde Wustrow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit" Blatt 1/2

Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Wustrow den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag beschlossen.

Wustrow, den

Siegel
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Die Gemeinde Wustrow hat mit Datum vom 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“, gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wurde ausgearbeitet von der Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Ehsaneh Kiani Asl, M.Sc. Stadt- & Regionalplanung und Martin Nockemann, Dipl.- Ing. Landschaftsplanung, Oederquart.

Oederquart, den

Siegel
i.A. Kiani Asl

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 25.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 um Stellungnahmen gebeten.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Wustrow die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) vom bis öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom bis zum durchgeführt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach Abschluss des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert. In seiner Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Wustrow die erneute öffentliche Auslegung (gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat (gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom bis zum durchgeführt.

Wustrow, den

Siegel
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wustrow hat nach der Prüfung der Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“, nebst Begründung am beschlossen.

Wustrow, den

Siegel
Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“, ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ ist damit am wirksam geworden.
Wustrow, den

Siegel
Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ nicht geltend gemacht worden.

Wustrow, den

Siegel
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kataster- und Vermessungsamt,
Neubrandenburg, den

Siegel
Unterschrift

Planzeichnung - Teil A



Textliche Festsetzungen - Teil B

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §10 BauNVO)
1.1. Das Sondergebiet Ferienhausgebiet „Wustrower Freiheit“ dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Errichtung von gewerblich genutzten Ferienhäusern.

- 1.2. Zulässig sind folgende Nutzungen:
- (1) Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
 - (2) Eine Terrasse oder ein Wintergarten je Haus
 - (3) Ein Neben- oder Technikgebäude je Haus
 - (4) Eine zentrale Stellplatzanlage mit bis zu 9 PKW-Stellplätzen und ein zentraler Fahrradstellplatz.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §10 BauNVO)

- 2.1. Im Baufeld A sind drei Ferienhäuser mit zugeordneten Terrassen und Nebengebäuden und einer gesamten Grundfläche (GR) von jeweils maximal 145 m² zulässig. Die Traufhöhe der Gebäude darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 61,48 m NHN (DHHN2016) – 3,50 m nicht übersteigen.
- 2.2. In Baufeld B sind drei Ferienhäuser mit zugeordneten Terrassen und Nebengebäuden und einer gesamten Grundfläche (GR) von jeweils maximal 120 m² zulässig. Die Traufhöhe der Gebäude darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 60,47m NHN (DHHN2016) - 6,50 m nicht übersteigen.
- 2.3. In Baufeld C ist ein Ferienhaus mit zugeordneter Terrasse und Nebengebäude und einer gesamten Grundfläche (GR) von maximal 140 m² zulässig. Die Traufhöhe des Gebäudes darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 62,72 m NHN (DHHN2016) - 6,50 m nicht übersteigen.
- 2.4. In Baufeld D ist ein Technik-, Werkstatt- und Lagergebäude mit einer Grundfläche (GR) von maximal 65 m² zulässig. Die Traufhöhe des Gebäudes darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 61,75 m NHN (DHHN2016) - 3,50 m nicht übersteigen.
- 2.5. In Baufeld A sind Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen zulässig. In den Baufeldern B und C sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig.
- 2.6. Stellplätze für PKW sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Grünflächen
Die vorgesehene Nutzung dient der landschaftsgebundenen Erholung.

Innerhalb der als Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile sind Fußwege, Außenkochstellen und Spiel- und Sportflächen zulässig.

Festgesetzte Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) dienen der dauerhaften Begrünung der Flächen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Die mit dem Planzeichen Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung der folgenden Liste zu pflanzen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stieleichen (*Quercus robur*),
Winterlinden (*Tilia cordata*),
Sandbirken (*Betula pendula*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Pflanzenqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
Die Pflanzung hat spätestens in der nach Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Abgängige Bäume und Gehölze sind im Verhältnis von 1:1 zu ersetzen.

4. Vorbeugender Brandschutz

Beidseits der dargestellten Gehwege sind dauerbegrünte Rasenbankette aus überederten und eingesäten Schotterflächen zulässig. Die Tragfähigkeit der Gehwege und Bankette muss eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge der örtliche Feuerwehr sicherstellen. Für den Bereich des Bebauungsplans ist über den Zeitraum von mindestens 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h als Grundschatz dauerhaft sicherzustellen.

5. Durchführungsvertrag

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Folgende Inhalte werden im Durchführungsvertrag geregelt:

- Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger,
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit,
- Maßnahmenblätter zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft,
- Regelungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange.

Hinweise

Im Rahmen der Antragstellung bzw. der Bauleitung sind die Pläne der Leitungsträger durch den Antragsteller und die Bauleitung einzusehen und zu berücksichtigen.

Bei Ausführung der Baumaßnahmen sind die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- FH Sondergebiete, die der Erholung dienen Zweckbestimmung: FH - Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GR Max. Grundflächen (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - TH max. Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung (gem. PlanZV Nr. 15.14)
 - offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- Verkehrsflächen**
- Ein- u. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- privater Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Landschaft und Grünflächen**
- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung**
- Abfallentsorgung Zweckbestimmung- zentraler Müllplatz (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

- Darstellung ohne Normcharakter**
- geplante Bepflanzungen
 - 50m Gewässerschutzstreifen (gem. § 29 NatSchAG M-V)
 - Mittelwasserlinie
 - 22m Waldabstandslinie
 - Bemaßung in Metern
 - Kennzeichnung Baufeld
 - Flurstücknummer
 - Flurstücksgrenze

Gemeinde Wustrow Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 "Wustrower Freiheit"

Stand: erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Datum: 19.01.2024



Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 vom 19.01.2024 (Blatt 1) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.01.2024 (Blatt 2)