

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 59.08 „Wochenendhausgebiet Touristenweg“

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 27.02.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59.08 „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ - bestehend aus den textlichen Festsetzungen - erlassen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Friedrichsthal Flur 1 die Flurstücke 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54/1, 54/2, 54/3, 54/4, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 56, 57, 58/1, 58/2, 58/3, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 59/7, 59/8, 59/9, 60/1, 60/2, 60/3, 61/1, 61/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 64/1, 64/2, 65, 66/2, 66/3, 66/5, 66/7, 66/9, 66/10, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 69/1, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 69/7, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 71/1, 71/2, 71/3, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 73/1, 73/2, 74/1, 74/3, 74,4, 75/1, 76/2, 76/3, 76/5, 77, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 79/1.

2. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §10 BauNVO)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich wird als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitaufenthalt in Wochenendhäusern. Die dauernde Wohnnutzung ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB)

3.1 Geschossigkeit

(§9 Abs.1 BauGB, §20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss.

3.2 Grundflächenzahl, Grundfläche

(§9 Abs. 1 BauGB, §10 Abs. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,2 nicht überschreiten.

Die Grundfläche eines Wochenendhauses darf maximal 60 qm betragen einschließlich überdachter Freisitze, überdachter Terrassen, Wintergärten u.ä. (Außenmaß).

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenhaut der Gebäudeaußenwand darf 3,1 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden zugehörigen Gemeinschaftswegefäche (Wegefächenmitte).

4. Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Die Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Carports dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur Mitte der angrenzenden zugehörigen Gemeinschaftswegefäche (Wegefächenmitte) errichtet werden.

6. Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12, §14 BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhaus maximal ein offenes Carport von höchstens 15 qm Grundfläche oder ein Stellplatz von bis zu 15 qm Grundfläche zulässig. Garagen sind unzulässig.

Es sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck eines Wochenendhausgebietes dienen oder untergeordnet sind (z.B. Gartengerätehäuser). Sie müssen eigenständige Gebäude darstellen, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 6 qm nicht überschreiten und sie dürfen nur von außen zugänglich sein.

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1. Dächer

Die Dachneigung darf maximal 45 Grad betragen.

Dachgauben sind unzulässig.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.

2. Sockel

Die Höhe des Sockels des Gebäudes darf maximal 0,5 m betragen. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden zugehörigen Gemeinschaftswegefäche (Wegefächenmitte).

III. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.

2. Sonstige Zulässigkeit

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und es werden weitere Festsetzungen getroffen. Da der Bebauungsplan keine öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ nach §30 Abs. 3 BauGB. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen im Übrigen nach §34 BauGB (z.B. Einfügen in die nähere Umgebung).

3. Gewässerschutz / Bodenbohrungen

Da das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) liegt, ist gemäß §3 und Anlage 2 Pkt. 5.12 WSGVO-SN verboten (Boden-) Bohrungen durchzuführen. Damit ist auch verboten, Erdsonden und Brunnen im Gebiet zu errichten. Weiterhin ist es gemäß Anlage 2 Pkt. 4.1 verboten, Abwasserbehandlungsanlagen zu errichten oder zu erweitern.

4. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Meldung.

5. Waldabstand

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Neu-Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (§20 Landeswaldgesetz M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz (Abs.) 1 BauGB ist am 10.09.2008 durchgeführt worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 07.10.2008 beteiligt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.10.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur Planung zu äußern.

Der Hauptausschuss hat am 13.04.2010 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05. bis zum 02.07.2010 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 21.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, den 05.03.2012



.....
Die Oberbürgermeisterin

2. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 27.02.2012 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Schwerin, den 05.03.2012



.....
Die Oberbürgermeisterin

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 27.02.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.02.2012 gebilligt.

Schwerin, den 05.03.2012



.....
Die Oberbürgermeisterin

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den 05.03.2012




.....
Die Oberbürgermeisterin

5. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.03.2012 in Kraft getreten.

Schwerin, den 10.04.2012




.....
Die Oberbürgermeisterin