Bauleitplanung der Ortsgemeinde Verchen - Amt Borrentin - Landkreis Demmin

Vorhaben- und Erschließungsplan

Ferienpark Seeblick Kummerower See

Satzung gem. § 7 BauGB-Maßnahmengesetz

Vorhaben- und Erschließungsträger: Ferienpark Seeblick Kummerower See Verchen GmbH in 56587 Oberhonnefeld-Gierend, Auf dem Höhchen 15-17

Errichtung von 36 Ferienhäusern

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1. Das Plangebiet ist von der Ortsgemeinde Verchen als **Sondergebiet (SO) für die Errichtung von Ferienhäusern** festgelegt worden.
2. In den Teilbereichen **SO 1** wird ausschließlich die Errichtung von Ferienhäusern für zulässig erachtet.
3. Im Teilbereich **SO 2** werden die Errichtung von **Ferienhäusern** und **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften** für zulässig erachtet.
4. Ebenso sind **Stellplätze** und **Garagen** sowie **Nebenanlagen** für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1. Die höchstzulässige **Geschoßflächenzahl** beträgt für die Hauptgebäude **0.40.** Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind unberücksichtigt.
2. Die höchstzulässige **Grundflächenzahl** beträgt für die Hauptgebäude **0.25.**
   Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0.50.**
3. Die höchstzulässige **Grundfläche** beträgt für die Hauptgebäude **60 qm.**
4. Die Zahl der **Vollgeschosse** beträgt als Höchstmaß **I.**
5. Die **Traufhöhe** beträgt als Höchstmaß **4.50 m** über Oberkante Endgeschoßfußboden.
6. Die **Firsthöhe** beträgt als Höchstmaß **7.50 m** über Oberkante Endgeschoßfußboden.
7. Die **Endgeschoßfußbodenhöhe** beträgt als Höchstmaß **50 cm** über angrenzender Verkehrsfläche

Bauweise, Baugrenzen

1. Im gesamten Planbereich wird die **offene Bauweise** festgesetzt.
2. Die Hauptgebäude dürfen als **Einzel- oder Doppelhäuser** errichtet werden
3. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden mit **Baugrenzen** begrenzt.

Verkehrsflächen

1. Die **Straßenverkehrsflächen** werden als Flächen mit Widmung der Verkehrsarten festgesetzt.
2. Es werden **Fußwege** zur Verbindung in die gemeindlichen Grundflächen dargestellt.
3. Es werden **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** für die Erschließung der vorhandenen Ferienhausgrundstücke Flurstücke 57/4 und 57/5 festgesetzt.

Grünflächen, Wasserflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

- Im Plangebiet werden vorhandene **Wasserflächen** festgesetzt.
- Im Plangebiet werden vorhandene Pflanzstreifen mit Bindungen für die **Erhaltung von Einzelbäumen** dargestellt.
- Auf jedem Hauptgrundstück ist mindestens **ein** orts- und landschaftsgerechter **laubbaum** zu pflanzen.
- Auf jedem Hauptgrundstück sind mindestens **fünf** orts- und landschaftsgerechte **Sträuchen** zu pflanzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Für die vorgenannten Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden:

Laubbäume als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
Obstbäume (alte heimische Sorten) als Hochstamm ca. 180 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fagus sylvatica
Apfelbaum	Malus domestica
Wildkirsche (Vogelkirsche)	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica
Wildbirne, Holzbirne	Pyrus pyraster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher zwei bis dreimal verpflanzt 100-150 cm

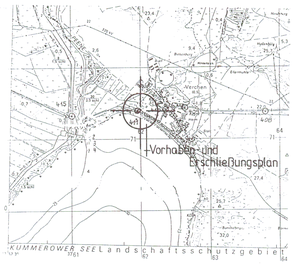
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Crataegus laevigata
Weißdornsträuche	Euonymus europaea
Kreuzdorn	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rhamnus cathartica
Echte Brombeere	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Rubus fruticosus
Roter Schneeball	Sambucus nigra
	Viburnum lantana

Niederschlagswasser sind im Grundstücksbereich über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei ist sicherzustellen, daß Schädigungen an Nachbargrundstücken, Gebäuden und Verkehrsflächen nachhaltig ausgeschlossen werden können.

Die Verkehrsflächen sind mit Pflasterbelägen zu befestigen.

Garagenzufahrten, Zufahrten, Wege auf den Hausgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die vorgenannten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen gruppenweise angeordnet.

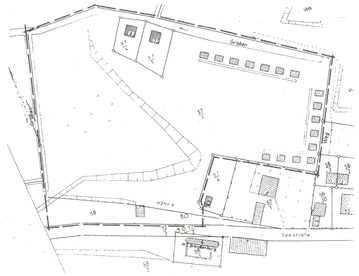


Planungsanlage

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte vom 11. Januar 1997 erarbeitet.
2. Der katastermäßige Bestand wird am _____ als richtig dargestellt bescheinigt.
3. Hinsichtlich der fagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt.
4. Von der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit vorzunehmen.
5. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den _____

- Siegel - - im Auftrag -



Bearbeitung: Planungsbüro Norbert Schmelzer in 53547 Hausen / Wied
Telefon 02638-94008 / Telefax 02638-94009

Hausen / Wied, den 06.12.1996, ergänzt 02.07.1997
ergänzt 02.06.1998

Norbert Schmelzer

Verfahrensvermerk

1. Auf Antrag des Vorhaben- und Erschließungsträgers hat die Gemeindevertretung Verchen am 12.05.1996 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Bereich Gemarkung Verchen Flur 2 Flurstücke 57/3 und 59 beschlossen.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Zeit vom 25.05.1996 bis 10.06.1996

   Verchen, den 08.07.1997 - Bürgermeisterin -

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im Neubrandenburg ist gemäß § 246 a BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BauGB - MaßnahmenG beteiligt worden.

   Verchen, den 08.07.1997 - Bürgermeisterin -

3. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gemäß § 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB - MaßnahmenG am 10.07.1997 durchgeführt.

   Verchen, den 08.07.1997 - Bürgermeisterin -

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 26.02.1997 bis 03.03.1997 beteiligt.

   Verchen, den 08.07.1997 - Bürgermeisterin -

5. Die Gemeindevertretung Verchen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 23.07.1997 geprüft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend fachgerecht ergänzt.

   Verchen, den 08.09.1997 - Bürgermeisterin -

6. Die Gemeindevertretung Verchen hat den Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Planzeichnung mit Text am 23.07.1997 als Satzung beschlossen.

   Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Verchen am 23.07.1997 gebilligt.

   Verchen, den 08.07.1997 - Bürgermeisterin -

7. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 10.10.97 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

   Verchen, den 10.10.97 - Bürgermeisterin -

8. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde wurden in der Zeit vom 09.06.99 bis 05.07.99 ortsüblich bekanntgemacht.

   Verchen, den 26.07.1999 - Bürgermeisterin -

9. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ausgefertigt.

   Verchen, den 26.07.1999 - Bürgermeisterin -

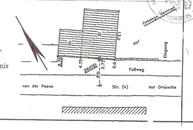
10. Die Rechtsverbindlichkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.07.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

    Verchen, den 26.07.1999 - Bürgermeisterin -

Fahrstreifengerschnitt 150

Fläche für verkehrsbeschränkende Maßnahmen durch wechselweise Teilbeschränkung des Fahrstreifens (Pfahlsitze, Parkstreifen)

Bezugspunkt für die Höhenangabe im Geltungsbereich des V+E-Plans Nr. 1 „Ferienpark Seeblick kummerower See", ist der Höhenpunkt 2441 10 MB mit Höhe von 2.417 m gem. Höhenverzeichnis Normalhöhen 1976; befindlich in Verchen, Dorfstrasse (Seestrasse) am Stall zum Wohnhaus Nr.: 4



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO 1	Ferienhausgebiet
GFZ 0.40	Geschoßflächenzahl Hauptgebäude
GRZ 0.25	Grundflächenzahl Hauptgebäude
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH. 4.50m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH. 7.50m	Firsthöhe als Höchstmaß
OK.EG.FB.	Fußbodenhöhe als Bezugspunkt
50 cm	über angrenzender Verkehrsfläche
SO 1-2	Ferienhausgebiet
GFZ 0.40	Geschoßflächenzahl Hauptgebäude
GRZ 0.25	Grundflächenzahl Hauptgebäude
Gr. 60 qm	Grundfläche Hauptgebäude
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH. 4.50 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH. 7.50 m	Firsthöhe als Höchstmaß
OK.EG.FB. 50 cm	Endgeschoßfußbodenhöhe als Höchstmaß über angrenzender Verkehrsfläche

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

O	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrt

Grünflächen, Wasserflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Grünflächen
	Spielplatz
	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Einzelbaum erhalten

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Fläche für Aufschüttungen
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude
	Abriß von Gebäuden
	mögliche unverbindliche Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
6. Erstes Gesetz zum Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992 (GVOBl. M-V S. 3), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1995 (GVOBl. M-V S. 659).
7. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. März 1993 (GVOBl. M-V S. 178).
8. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S.518), berichtigt GVOBl. M-V S. 635.
9. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KVMV) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249), geändert durch Gesetz vom 13. November 1995 (GVOBl. M-V S. 537).

Der katastermäßige Bestand am 10.11.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:1000 vorliegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen.
Regeßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, 10.11.1997 im Auftrag

- 228 -