PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

I. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Bau NVO und der PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Bau NVO)

SO – Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 Bau NVO)

0,3 – Grundflächenzahl – GRZ

I – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 Bau NVO)

a – abweichende Bauweise

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser

E – nur Einzelhäuser

Baugrenze

Firstrichtung, zwingend

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

WS – Wundstreifen als Waldbrandsicherungsmaßnahme

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Pflicht für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Parkflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen, privat

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Sportplatz (Bolzplatz)

Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser (Pumpwerk)

Abfall

Wasser (Brunnen für Löschwasserversorgung)

~~Elektrizität~~

Plangebiet
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht Begünstigter : Wasser- und Abwasserzweckverband Malchow

Leitungsrecht Begünstigter : E. DIS Aktiengesellschaft

Leitungsrecht Begünstigter: Deutsche Telekom

Leitungsrecht Begünstigter: Heidepark Silz e.V.

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Grundstücksgrenzen

124/130 – Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

100 m Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V)

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen
(§ 10 Bau NVO)

SO a > Ferienhausgebiet § 10 Abs. 4 Bau NVO
Es sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung , Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

SO b > Sondergebiet § 10 Abs. 2 Bau NVO
Es sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Heidepark Silz und des Campingplatzes sowie sportlichen und Erholungszwecken dienen, außerdem die Errichtung von Ferienzimmern bzw. Ferienapartments. (§ 10 Abs. 2 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen
SO a > zulässig sind Traufhöhen bis 3,80 m, zulässig sind Firsthöhen bis 8,50 m
SO b > zulässig sind Traufhöhen bis 3,80 m, zulässig sind Firsthöhen bis 8,50 m

Die zul. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die OF Gelände im Umkreis von 5 m um das zu errichtende Bauwerk.

Grundfläche
SO a > zulässig sind je Grundstück maximal 72 m² Grundfläche des Gebäudes, die versiegelte Fläche wird auf max. 80 m² je Grundstück begrenzt

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
(§ 23 Abs. 5 Bau NVO)

Freistehende Garagen und Carports sind nicht zulässig.
In das Ferienhaus integrierte Garagen sind zulässig.
Im Bereich des 30 m Waldabstandes sind Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigung von Flächen
Außerhalb und innerhalb der Grundstücksparzellen sind Strassen, Wege und Stellplätze nur als Sand-, Schotterwege bzw. als Befestigung mit Rasengittersteinen zulässig. Ausgenommen ist die Haupterschließungsstrasse zum Campingplatz und zum SO b > - Gebiet. Diese ist als Asphaltstrasse zulässig.

5. abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 Bau NVO)

Auf Grund der besonderen städtebaulichen Verhältnisse des Ferienhausgebietes SO a > werden gemäß § 6 Abs. 14 und 15 LBauO M / V geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen.
Es ist eine einseitige Unterschreitung der Abstandsflächen bzw. Grenzbebauung zulässig.
Für die Grundstücke, die aus dem Bestand resultierend die erforderlichen Abstandsflächen an mehreren Grundstücksgrenzen nicht einhalten, kann die Unterschreitung der Grenzabstände ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem entspr. Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zugunsten des Heidepark Silz e.V. sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen mit einem Leitungsrecht belastet.
Dieses Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit, auch mit Fahrzeugen zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein.

7. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen im Bereich des SO b > Gebietes sind in einer Breite von 3 m mit Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind einheimische Sträucher wie Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Haselnuss, Feldahorn oder Hartriegel zu pflanzen.
(Pflanzbesatz 1 Stck. / 1,5 – 2,0 m², stets 3 Stück je Art).
Die Strauchpflanzungen werden durch Pflanzung von Stieleichen im Abstand von 12 m ergänzt.
Im östlichen Plangeltungsbereich des SO b > - Gebietes sind die Baumpflanzungen auszusetzen, so das die Sichtverbindung zum Wasser erhalten bleibt.
Die im südwestlichen Plangeltungsbereich (Bolzplatz) festgesetzten Flächen sind in einer Breite von 2 m mit einheimischen Sträuchern wie vor zu bepflanzen.
Die Pflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen

Im nördlichen Plangeltungsbereich des SO b > - Gebietes sind Baumpflanzungen (Stieleichen) im Abstand von 12 m vorzunehmen.
Auf den Flurstücken 124/170; 124/171; 124/172; 124/173; 124/174; 124/177; 124/190; 124/189; 124/188; 124/187; 124/186; 124/185; 124/184; 124/183 sind entlang des südlich angrenzenden Verkehrsweges Bäume (Stieleichen) zu pflanzen, so das der Abstand der Bäume 15 m beträgt.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauernd zu erhalten.
In die bestehenden Waldflächen sind als Waldbrandsicherungsmaßnahme Laubbäume (Traubeneichen bzw. Buchen) einzupflanzen (Pflanzbesatz 3.000 bis 4.000 Stck. / ha).

Erhaltung von Bäumen

Auf den Baugrundstücken, ausgenommen der Flächen, die als Wald- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Auf die erforderliche Anzahl von Baumpflanzungen sind vorhandene Bäume, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, anzurechnen.

Pflanzliste:
Traubeneiche
Stieleiche
Birke
Gemeine Kiefer

B: Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

1.0 **Dachform und Dachneigung:**

Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 grd. bis 45 grd. zulässig.
Abweichend hiervon ist zulässig, das bei Anbauten an bestehende Gebäude mit weniger als 25 % der vorh. Gebäudelänge, die Dachform und Eindeckung des bestehenden Gebäudes übernommen und weitergeführt werden kann.

Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Krüppelwalmdächer

Neue Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln zu decken.
Bei Doppelhäusern ist nur gleiche Dachdeckungen zulässig.

2.0 **Fassadengestaltung:**
Zulässig ist: Holz – naturfarben oder hell gestrichen
Mauerwerk geputzt in hellen Farben
Verblendmauerwerk
Doppelhäuser sind bezüglich der Fassadenmaterialien jeweils einheitlich zu gestalten.

An der Fassade der Gebäude des Sondergebietes SO b > ist eine Begrünung mit der Fertigstellung der Gebäude anzupflanzen und mit mind. 15 % der Ansichtsflächen zu entwickeln und zu erhalten.

3.0 **Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur zugelassen als Hecken und begrünte Zäune mit einer Höhe bis 1,20 m
Für Hecken und Begrünung sind Sträucher wie Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Haselnuss, Feldahorn oder Hartriegel zu wählen.

4.0 **Nicht überbaute Flächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

IV Hinweise

1.0 **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr.1 der LBauO M/V handelt wer:
1.- Grundstückseinfriedungen entgegen dem Pkt. 3.0 der gestalterischen Festsetzungen ausführt

2.0 **Archäologische Bodenfunde**
Sollten während der Durchführung von Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB
Der Bebauungsplan Nr.01 „Heidepark Silz" wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geä. durch das Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 S. 137) zuletzt geä. durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. 05. 2004 (BGBl. I, S. 718) aufgestellt.

Baunutzungsverordnung - BauNVO
Für den Bebauungsplan Nr. 01 „Heidepark Silz" gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22. 04. 1993 (BGBl. I s. 479).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage).

Landesbauordnung - LBauO M – V
Es gilt die Landesverordnung für Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 06. 05. 1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), zul. geä. durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690).

Bundes - Naturschutzgesetz – BNatSchG
Es gilt das Bundes – Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 03. 2002 (BGBl. I, Nr. 22 v. 03.04.2002 S. 1193 …) .

Landesnaturschutzgesetz – LNatG M – V
Es gilt das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 22. 10. 2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zul. geä. am 16.12.2003 (GVOBl. M–V S. 687) .

Verfahrensvermerke

Aufstellung

01. Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Silz über den Bebauungsplan Nr. 01 „Heidepark Silz".

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Bekanntmachung

02. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Silz über den Bebauungsplan Nr. 01 „Heidepark Silz".

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Raumordnung und Landesplanung

03. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

04. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.10.92 durchgeführt worden.

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

TÖB – Beteiligung

05. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.93, 28.06.96, 11.07.05, 01.11.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

06. Die Gemeindevertretung hat am 25.05.93, 29.05.96, 29.06.05, 12.10.05 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01 „Heidepark Silz" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.93 bis zum 12.07.93 (von: 01.07.96, 05.08.05, 10.11.05, bis: 31.07.96, 05.09.05, 12.12.05) während der Geschäftszeiten Montag bis Freitag im Gemeindeamt Silz und dem Amt Malchow – Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. In der Zeit vom 01.06.93, 10.06.96 bis zum 22.07.93, 02.08.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
am: 25.07.05, 01.11.05 → durch Amtsspeigel

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

07. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.01.94, 29.08.96, 25.01.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Kartengrundlage

08. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 05.09.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft.
Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, 05.09.2006 ~~Silz, den~~ (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) ~~Der Bürgermeister~~ Leiter des Katasteramtes

Satzungsbeschluss

09. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.05.06 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.05.06 gebilligt.

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Genehmigung

~~10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde durch den Landrat des Landkreises Müritz vom ………… AZ: ………… erteilt.~~

~~Silz, den ………… (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister~~

Ausfertigung

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung Inkrafttreten

12. ~~Die Erteilung der Genehmigung~~ Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 ~~in der Zeit vom~~ am 26.06.06 ~~bis zum~~ ………… durch ~~Aushang~~ Amtsspeigel ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 27.06.06 in Kraft getreten.

Silz, den 29.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I, S. 1224), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), zuletzt geä. durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern vom 06.Mai 1998 (GVOVL M-V, S. 468, 612), zuletzt geä. durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S 531) hat die Gemeindevertretung Silz diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Heidepark Silz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz beschlossen.

Silz, den 22.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SILZ

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 01

HEIDEPARK SILZ