Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 sowie §§ 10 bis 15 BauNVO

1.1 Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem überwiegend touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Stellplätze und Wege für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe des Standortes tätig sind.

Nichtzulässig sind:
- Garagen und Carports

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 bis 20 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es werden festgesetzt: Firsthöhen (FH) der Gebäude in Meter (m) als Höchstmaß, gemessen über dem nachfolgend definierten Bezugspunkt:
System der Höhe SNN 76 (HN 76)

3. Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil als „Stichstraße" bezeichnete private Verkehrsfläche an der nördlich Plangebietsgrenze sowie die angrenzende, im zeichnerischen Teil als Geh- und Radfahrrecht ausgewiesene Fläche wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

4.1 Die drei gesunden Bestandsbäume sind einer Baumpflege zu unterziehen und zu erhalten. Die Fläche unter ihren Kronen (Durchmesser 12 m) ist von Bebauung frei zu halten.

4.2 Die Bestandshecke ist auf der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche zu erhalten. Ein Pflegeschnitt ist zulässig.

5. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wildwiese
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Das in diesem Bereich vorhandene Grünland ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Versiegelungen der ehemaligen Mastanlage sind zu beseitigen, Mutterboden ist einzubringen und eine Grünlandmischung einzusäen.

5.2 In der Fläche ist die Anlage eines naturnah gestalteten Löschwasserteiches mit einer Fläche von bis zu 650 m² zulässig. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über einen Schotterrasen zu sichern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Versickerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das von Dachflächen, Terrassen und Straßen anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern.

6.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplatzflächen, Fuß- und Radwege wasserdurchlässig zu befestigen.

7. Anpflanzungen
§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Anpflanzungen Nordost

Im Bereich der ausgewiesenen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen südlich der Bestandshecke (Ausweisung: "Bindung Sträucher (Erhaltung)") ist eine Kombination aus Sträuchern und mittelgroßen bis kleinen Bäumen zu pflanzen.

STRÄUCHER	
Qualität	1 x verschnitten, 60-100 cm
Quantität	einreihig, 50 cm Pflanzabstand
Pflanzenarten	Heinbuche, Liguster, Berberitze
BÄUME	
Qualität	Hochstamm, 2 x verschnitten, Stammumfang 10-12 cm
Quantität	einreihig, Pflanzabstand 5 m
Pflanzenarten	Felsenbirne, Sternmagnolie Fächerahorn, Pyramideneiche

7.2 Anpflanzung ungenutzter Rinderoffenstall

Der ungenutzte Rinderoffenstall außerhalb des Plangebietes ist im Plangebiet mit Bäumen und einer Hecke abzupflanzen:

STRÄUCHER	
Qualität	1 x verschnitten, 60-100 cm
Quantität	zweireihig, 50 cm Pflanzabstand
Pflanzenarten	Hundsrose, Heckenrose, Kornelkirche Schneeball, Schlehe, Weißdorn
BÄUME	
Qualität	Hochstamm, 2 x verschnitten, Stammumfang 10-12 cm
Quantität	einreihig, Pflanzabstand 5 m
Pflanzenarten	Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirche, Winterlinde

8. Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Wegerecht auf privaten Verkehrsflächen
Auf der privaten Verkehrsfläche "Ringstraße" wird Feriengästen der Ferienhausanlage Nossentin und deren Besuchern, der Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und Handwerkerfahrzeugen ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt.

9. Hinweise

9.1 Auf eine Düngung der Wildwiese (vgl. Punkt 5.1) ist zu verzichten.

9.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90
In der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) - BNatSchG
In der Fassung vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern
Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V
In der Fassung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 2), geändert durch Artikel 2 G vom 24.06.2004 (GVOBl. M-V S. 302)

Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), geändert durch Artikel 17 G vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438)

Verfahrensvermerk

01 Aufstellung
Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Silz über den Bebauungsplan Nr. 06 "Ferienhausanlage Nossentin" am 23.12.2004.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

02 Bekanntmachung
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Silz über den Bebauungsplan Nr. 06 "Ferienhausanlage Nossentin" am 23.12.04 durch Amtsspiegel.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

03 Raumordnung und Landesplanung
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

04 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3, Abs.1, Satz 1 BauGB ist am 18.03.99 durchgeführt worden.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

05 TÖB - Beteiligung und Nachbargemeinden
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

06 Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat am 18.03.99 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06 "Ferienhausanlage Nossentin" bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als auch die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.05 bis 04.05.05, während der Geschäftszeiten Montag bis Freitag im Amt Malchow 18.03.07-14.07.03 nach §3, Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geäußert werden können, in der Zeit vom 26.03.05 bis 27.04.05 durch Aushang/Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. 25.03.05
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

07 Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.05.06 die Abwägung über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken beschlossen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs eingegangen sind. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

08 Kartengrundlage
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 06.06.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung der Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren, 06.06.2006
Ort, Datum — Siegel — Leiter des Katasteramtes

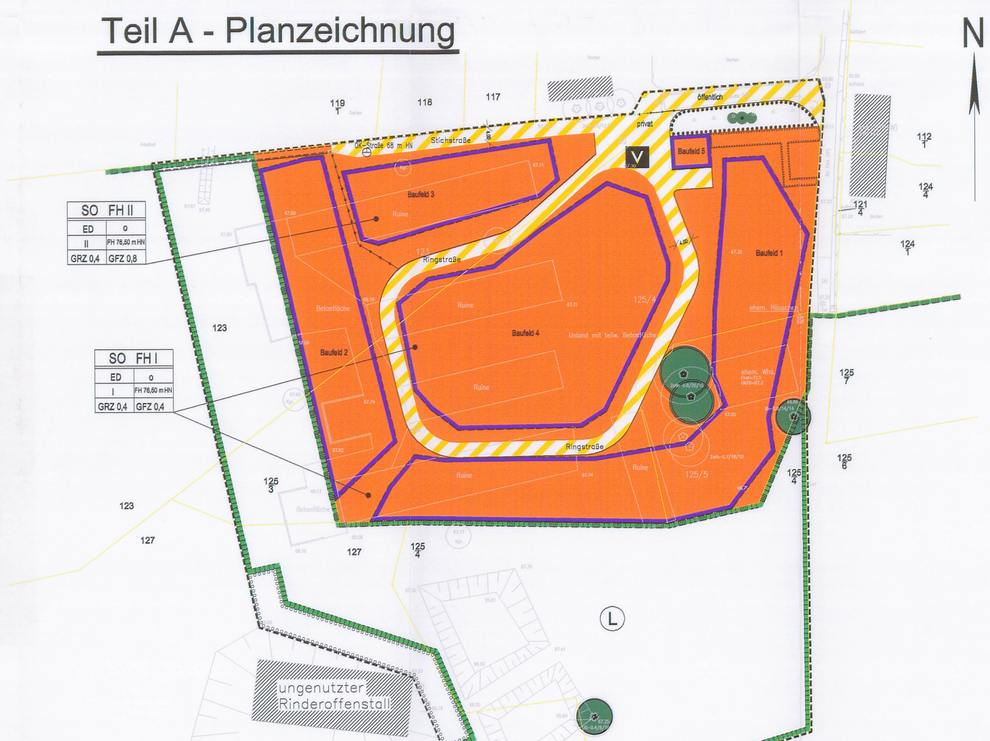
09 Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.06.06 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.05.06 gebilligt.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

10 Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

11 Öffentliche Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Beschluss der Gemeinde Silz über den Bebauungsplan 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 21.06.06 durch Veröffentlichung im Amtsspiegel 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 (§214 und §216, Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 21.06.06 in Kraft getreten.
Silz, den 13.06.2006 (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Präambel
Aufgrund §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Silz vom 17.05.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06 "Ferienhausanlage Nossentin" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung



I. Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO FH — Sondergebiet Ferienhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl (§ 20 Bau NVO)
I	Zahl der Vollgeschosse
FH 8,50 m	Firsthöhe über Bezugspunkt 68 m HN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

SO FH I	
E	o
I	FH 76,50 m HN
GRZ 0,4	GFZ 0,4

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Baugebiet 1 (§ 4, Ziffer 5/6)	Bauweise 2 (§6)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16)	Höhe der baulichen Anlagen (FH)
Grundflächenzahl (§ 4)	Geschossflächenzahl (§ 4)

E Einzelhaus
D Doppelhaus
ED Einzel- und Doppelhaus
o offene Bauweise
I eingeschossig
II zweigeschossig
FH Firsthöhe

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

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentlich — öffentliche Verkehrsfläche
- privat — private Verkehrsfläche

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

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft - Wildwiese § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bindung Sträucher (Erhaltung), § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung Einzelbaum, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

15. Sonstige Planzeichen

- Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

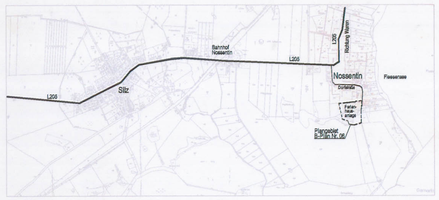
- L — Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburger Großseenland" § 26 BNatSchG

III. Weitere Plandarstellungen

Ein Auszug aus dem Vermessungsplan des ÖbVI Jeske vom Mai 2005 ist hellgrau hinterlegt.
Die vermessenen Flurstücksgrenzen sind gelb dargestellt.

- Flurstücksgrenze
- 125/6 — Flurstücksnummer
- Gemeinsame Umgrenzung von: Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburger Großseenland"

Gemeinde Silz
Landkreis Müritz



Bebauungsplan Nr. 06
"Ferienhausanlage Nossentin"

Maßstab 1:750

Bearbeitung:
GMZ Planungsgesellschaft Matthias Zinnow mbH