

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.02.2006. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Gemeinde Zislow am 20.03.2006 erfolgt. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 06.06.06 bis 07.06.06 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.05.2006 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2006 bis einschließlich 27.09.06 während folgender Zeiten: Montag: 9-12 und 13-16 Uhr, Donnerstag: 9-12 und 13-18 Uhr, öffentlich ausgelegt. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 04.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 28.09.2006 geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Der katastrmäßige Bestand am 11.11.2006 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Zielw. 11.11.2006. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: [Signature]
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Gemeinde Zislow am 20.03.2006 erfolgt. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgestellt. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]
- Der Satzungsbeschluss 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 am 11.12.2006 durch Veröffentlichung im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M-V und weiter auf die Möglichkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.12.2006 in Kraft getreten. Zielw. 12.12.2006. Der Bürgermeister: [Signature]

Satzung der Gemeinde Zislow über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Ferienhaussiedlung "Pension am See"

Gemarkung Zislow Flur 3, Flurstücke 2/25 und 2/32 teilweise

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnraumbestand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Festsetzung der Planziele (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 22.11.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Ferienhaussiedlung "Pension am See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBAuO M-V vom 19. April 2005, erlassen. Zielw. 28.11.2006. Der Bürgermeister: [Signature]



PLANZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO)

- SO Ferienhäuser: Sondergebiete, die der Erholung dienen (Paragr. 10 BauNVO) Ferienhausbau
- SO Hafent: Sonstige Sondergebiete (Paragr. 11 BauNVO) Hafengebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I: Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß
- GF: max. Grundfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen (Wege)
- Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Radrindweg "Plauer See"

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- P1: Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- H: Hafenbecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume, Erhaltung: Bäume

Gebietsfestsetzung: SO Ferienhausbau, I Geschossigkeit, GF 80m² BF4 Baufelder, Einzelhaus, Grundflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: St Stellplätze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 100 m Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatSchG M-V)
- 30 m Waldabstand (§ 20 LNatSchG M-V)
- Leitungsbestand
- Abwasserpumpstation
- örtlicher Höhenfestpunkt
- geschütztes Biotop
- Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 64.43 Höhenpunkt
- 15;2/32 Flurstücksnummer
- vorhandene sonstige Gebäude
- Rückbau baulicher Anlagen
- Überdachung
- künftig fortfallende Bäume
- 1 Nummer der Grünfläche
- 3,00 Bemaßung in m
- Brückenbauwerk

Hinweise:

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die einschlägigen Bestimmungen der RAS-LP 4 und der DIN 18920 zum Schutz von Baustellen sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
- Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
- Werden im Zuge der Abrissmaßnahmen Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten (v.a. Hornissen, Eulen, Singvögel, Fledermäuse) in den abzutragenden Gebäuden festgestellt, sind für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zu informieren.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und der Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

TEIL B - TEXT - In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt

- Das Ferienhausbaugebiet "Pension am See" dient gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:
 - inhabert der Baufelder 1 bis 4 - 13 Ferienhäuser
 - inhabert des Baufeldes 5 zwei Ferienwohnungen und eine Wohnung für den Betreiber.
- Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird die zulässige Grundfläche pro Ferienhaus aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Beachtung des vorhandenen Baubestandes mit maximal 60 m² bestimmt, zuzüglich einer Terrasse oder eines Wintergartens mit bis zu 20 m². Eine Ausnahme ist im Baufeld 5 zulässig. Hier gelten auf Basis der maßgebenden Grundfläche die Höchstgrenze von 180 m² (einschließlich Terrasse / Wintergarten und Garage).
- Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Sondergebiete Hafen 1 bis 3 bauliche Anlagen zulässig:
 - Im Gebiet Hafen 1: ein eingeschossiges Hafenbüro mit 15 m² Grundfläche
 - Im Gebiet Hafen 2: 15 Liegeplätze für Kleinboote bis maximal 8,00 m Länge
 - Im Gebiet Hafen 3: 8 Liegeplätze für Kleinboote bis maximal 8,00 m Länge sowie ein Bootschuppen (Reparaturbooth/ Rettungsanlagen) aus zwei Liegeplätzen mit einer Traufhöhe von 2,50 m und einem 25 grad geneigten Satteldach.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind innerhalb der mit der Zweckbestimmung "Hafen" festgesetzten Wasserfläche zulässig:
 - eine Brücke für Fußgänger mit der Durchfahrhöhe für die Boote von mindestens 2,00 m
 - die Errichtung des Hafenbeckens mit einem 2,00 m hohem Zaun.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind in der Planzeichnung festgesetzten privaten Wege "A", "B" und "C" mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Fahr- und Gehtrecht umfasst die Befugnis der Ferienhausnutzer zum Erreichen der Grundstücke. Der private Weg "B" ist für die Müllfahrzeuge und die Feuerwehr nutzbar. Der private Weg "C" dient in einer Breite von 2,0 m als Fußweg den Anliegern zum Erreichen der Sport- und Spielwiese. Das Leitungsrecht wird auf allen Wegen den Versorgungsunternehmen für die Medien Wasser, Abwasser und Elektroenergie eingeräumt.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig; ausgenommen hiervon ist das Baufeld 5.
- Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausnahmsweise zugelassen. Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der Ferienhäuser die Firsthöhe mit maximal 6,50 m über der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden festgesetzt. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden in den einzelnen Baufeldern wird wie folgt:
 - BF 1 mit höchstens 0,50 bis 1,00 m unter dem örtlichen Höhenbezugspunkt
 - BF 2 mit höchstens 0,50 m über dem örtlichen Höhenbezugspunkt
 - BF 3 mit höchstens 0,50 bis 1,00 m unter dem örtlichen Höhenbezugspunkt
 - BF 4 mit höchstens 2,50 bis 3,00 m unter dem örtlichen Höhenbezugspunkt
 - BF 5 mit höchstens 2,00 bis 2,50 m unter dem örtlichen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB in Verbindung mit §1a und §9 (1a) BauGB
- Die privaten Grünflächen P1, P2, P3, P4 und P5 sind als Garten- oder Spielfläche zu nutzen und mit Bäumen und Strauchpflanzungen zu begrünen. Bei den zum Abriss dargestellten Gebäuden Fundamente zu beseitigen, geordnet zu entsorgen und die Flächen zu rekultivieren. In der Fläche P5 ist die Anlage eines unbefestigten Fußweges zwischen der Baufläche 5 und dem Hafen zulässig.
- An den mit Planzeichen zum Anpflanzen von Bäumen bezeichneten Stellen sind fünfzehn Bäume der Arten Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche oder Rosskastanie in der Qualität Hochstamm dreimal verpflanzt. Stammumfang 16-18 cm, als Gruppen oder Solitär anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 10 m, innerhalb der Gruppen 6 m.
- Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBAuO M-V: Örtliche Bauvorschrift für das Ferienhausbaugebiet
- Die Dächer der Ferienhäuser sind als symmetrische Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, mit einer Dachneigung von 38-45 Grad in den Farben rot bis rotbraun herzustellen. Spiegelfläche oder reflektierende Materialien sind nicht zu verwenden. Dachausbauten sind als Glauben zulässig.
- Die Oberflächen der Fassaden sind als Ziegelmauerwerk oder helle Putzflächen bzw. in Holz auszuführen. Nicht zulässig sind grelle, stark kontrastierende und rein weiße sowie reflektierende Farben.
- Die privaten Wege und Stellflächen sind in teilbefestigter Bauweise (Schotter) zulässig. Auf den Grundstücken sind Stellplätze bis zu 20 m² als Schotterterrassen oder wassergebundene Decken (Pflastergras) zulässig.
- Verstöße gegen diese Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 LBAuO M-V.

Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	November 2006
2. Entwurf:	September 2006
Entwurf:	März 2006
Vorentwurf:	März 2006
Planungsstand:	Datum:

Satzung der Gemeinde Zislow über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Ferienhaussiedlung "Pension am See" Gemarkung Zislow Flur 3, Flurstücke 2/25 und 2/32 teilweise

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Neisecke Schwerin
 Auftragnehmer: STADT & DORF Planungs- & Gesellschaft mbH
 19053 Schwentinchen, Adolfsstr. 17
 Tel. 0387-76014-0 Fax 0387-76014-20
 e-mail: stadt@dorf-planung.de

Maßstab: 1:500
 Dezember 2005