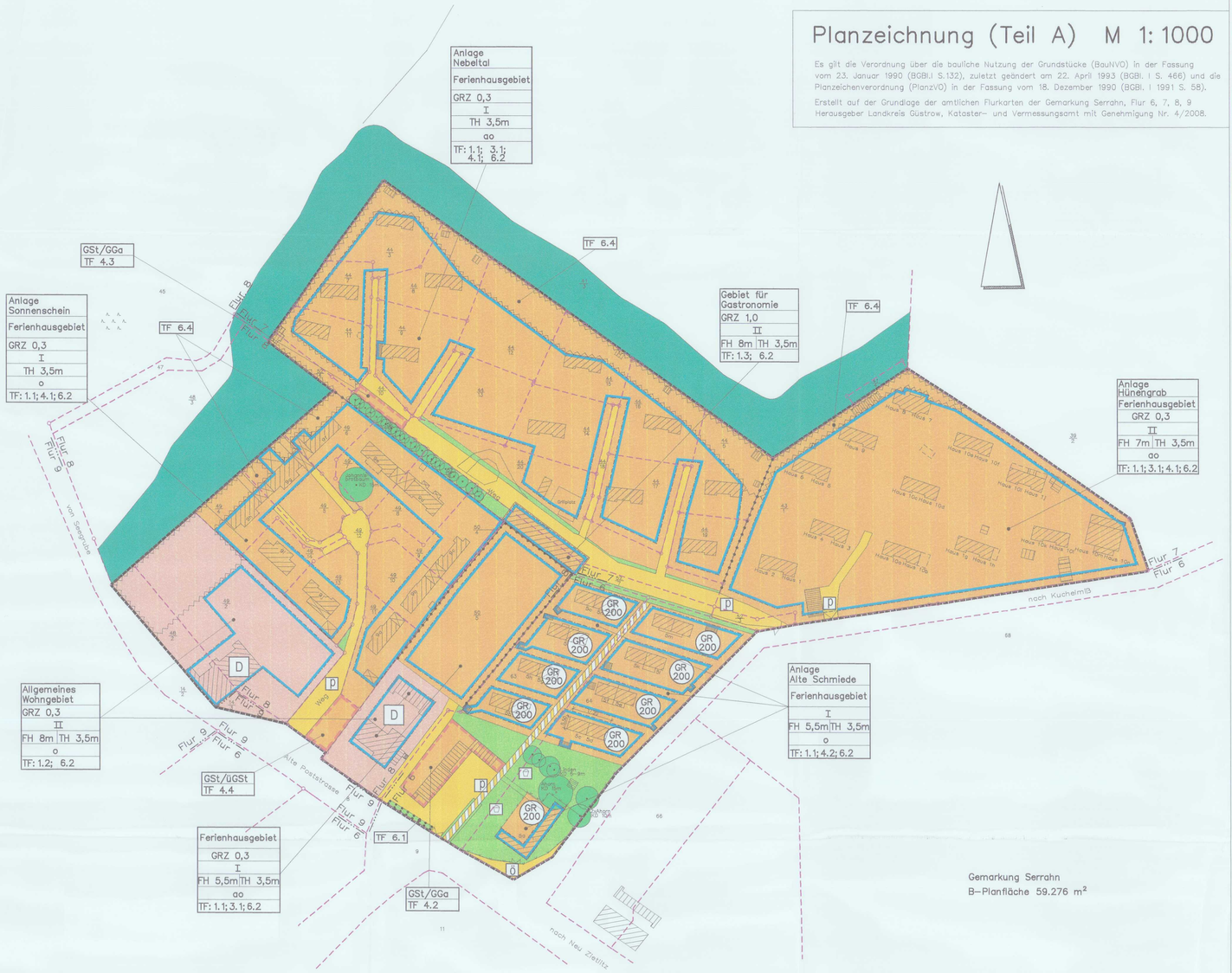
Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über den

Bebauungsplan Nr. 7 "Erholungsgebiet Serrahn"

Planzeichnung (Teil A) M 1: 1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Erstellt auf der Grundlage der amtlichen Flurkarten der Gemarkung Serrahn, Flur 6, 7, 8, 9
Herausgeber Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt mit Genehmigung Nr. 4/2008.



Gemarkung Serrahn
B-Planfläche 59.276 m²

Satzung

der Gemeinde Kuchelmiß über den Bebauungsplan Nr. 7 "Erholungsgebiet Serrahn"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Erholungsgebiet Serrahn" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Kuchelmiß, den 12.03.2008 — Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, als Ferienhausgebiete entsprechend § 10 Abs.4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Es werden Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Gastronomie" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort Pensionen, Gastronomiebetriebe, eine Betriebswohnung und sportliche Einrichtungen.

2. entfällt

3. Bauweise

3.1 Für die gekennzeichneten Teilbereiche des B-Plans wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Für die zulässige Hauptnutzung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis zu 20m und einer Gebäudebreite bis zu 12m zulässig.

3.2 entfällt

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Garagen sowie Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4.2 Für die Grundstücke der Anlage "Alte Schmiede" wird eine Gemeinschaftsfläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Außerhalb dieser Gemeinschaftsflächen sind weder auf den überbaubaren noch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.3 Für die Flurstücke 44/3, 44/7, 44/8, 44/9 und 44/11 wird eine Gemeinschaftsfläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

4.4 Für die Grundstücke der Anlage "Sonnenschein" wird eine Gemeinschaftsfläche für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzt.

5. entfällt

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB)

6.2 Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und Abs. 6 BauGB)

6.3 Außerhalb der Baugrenzen sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:
- Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10m³ nicht übersteigt
- Einfriedungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2m

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Waldabstandsverordnung M-V)

6.4 Der mit Planzeichen "Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" gekennzeichnete Waldabstandsbereich ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen nach Landesbauordnung) mit Ausnahme der unter 6.3 genannten baulichen Anlagen freizuhalten. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.5 Hinweis

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschutzt. Dies gilt u. a. nicht für:
1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich

(§ 26a LNatG)

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die gesamte Sonderbaufläche wird dem Lärmpegelbereich I zugeordnet.

7.2 Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrißgestaltungen nicht an den Außenwänden in Richtung Autobahn, d. h. an der lärmzugewandten Seite anzuordnen.

7.3 Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile so ausgebildet werden, daß die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB eingehalten werden.
Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten müssen zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

1. First- und Traufhöhe

In einzelnen Baugebieten werden maximal zulässige First- und Traufhöhen festgesetzt. Bezugspunkt ist die gewachsene Geländeoberfläche.
(§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO)

Hinweis

In der Nähe de Waldes gilt die Waldbrandschutzverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.02.1994. (GVBOBl. M-V 1994, S. 366)

Unter anderem ist folgendes festgelegt:

§ 4
Feuermachen im Wald

(1) Es ist verboten, im Wald oder in einer Entfernung von weniger als 50 Meter vom Waldrand Feuer anzuzünden oder zu unterhalten.

(2) Das Verbot nach Absatz 1 gilt nicht für
...
c) Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt,
...
Dies gilt nicht bei ausgelösten Waldbrandwarnstufen 3 oder 4 gemäß § 15 Abs 2.

(3) Alle Feuer im Wald oder innerhalb einer Entfernung von weniger als 50 Meter vom Waldrand dürfen nur unter ständiger Aufsicht angelegt und unterhalten werden.
...

(4) In den Fällen des Absatzes 2 Buchstaben a) bis c) ist die Absicht, außerhalb von genehmigten Feuerstellen Feuer zu machen, der Forstbehörde mindestens einen Tag vorher anzuzeigen.
...

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß hat in ihrer Sitzung am 15.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seenkurier" am 09.06.2007 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 04.08.2005 und 23.04.2007 über den Landkreis Güstrow benachrichtigt worden.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß hat in ihren Sitzungen am 19.07.2007 und am 11.09.2007 die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 beschlossen.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 15.10.2007 bis zum 16.11.2007 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.10.2007 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 19.07.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.03.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde gebilligt.

Kuchelmiß, den 12.03.2008 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 9.04.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:2.000 vorliegen.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
Postfach 1455
18264 Güstrow
Tel.: 038843 / 7 56 62 31 Fax: 7 56 62 80

Güstrow, den 9.04.2008 — Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.08.2008, Az.: ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

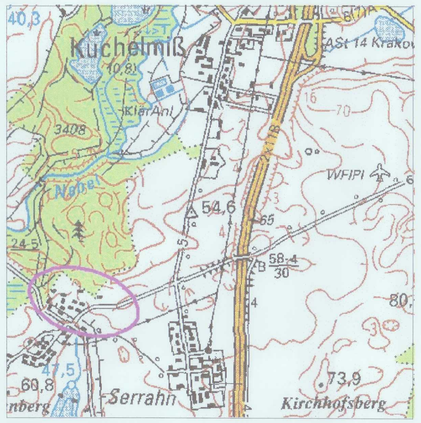
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

10. Der 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 12.04.2009 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 215 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18.04.2009 in Kraft getreten.

Kuchelmiß, den 12.03.2009 — Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Darstellung auf der Grundlage der topografischen Karte 1 : 50.000
mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2001



Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Sonderbaufläche
- Anlage Nebeltal / Ferienhausgebiet — Bezeichnung der Anlage
- Ferienhausgebiet — Baugebietsbezeichnung
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- FH 7m | TH 3,5m — Gestalterische Festsetzungen zu First- und Traufhöhe
- o/ao — offene Bauweise/abweichende offene Bauweise
- TF.: 1.2; 3.1 — Textl. Festsetzungen
- GR 200 — zulässige Grundfläche in m²
- Baugrenze
- Verkehrsfläche — ö öffentliche Verkehrsflächen; p private Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich — p private Verkehrsflächen
- Grünflächen — p private Grünflächen; ö Spielplatz
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.
- Erhaltung von Bäumen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - GSt: Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa: Gemeinschaftsgaragen
  - ÜGSt: überdachte Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z. B. von Baugebieten bzw. von Baugebietsteilflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellungen ohne Normcharakter

- z. B. 46/6 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze

Nachrichtliche Übernahme

- Vorhandene Bebauung
  - Hauptnutzung
  - Nebennutzung
- geplante Gebäude

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

11. April 2008

Gemeinde Kuchelmiß

Bebauungsplan Nr. 7 "Erholungsgebiet Serrahn"

B 148