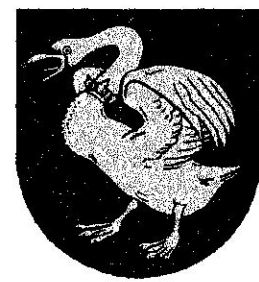


SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET "SANDGARTEN"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbaurordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 890), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.02.2005 folgende Satzung der Stadt Schwaan über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wochenendhausgebiet "Sandgarten", westlich der Kreisstraße DBR 14 nach Bützow, bis zum Ferienhausbau und dem Campingplatz, auf Teilen der Flurstücke 49/2 und 50/14 der Flur 8, Gemarkung Schwaan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

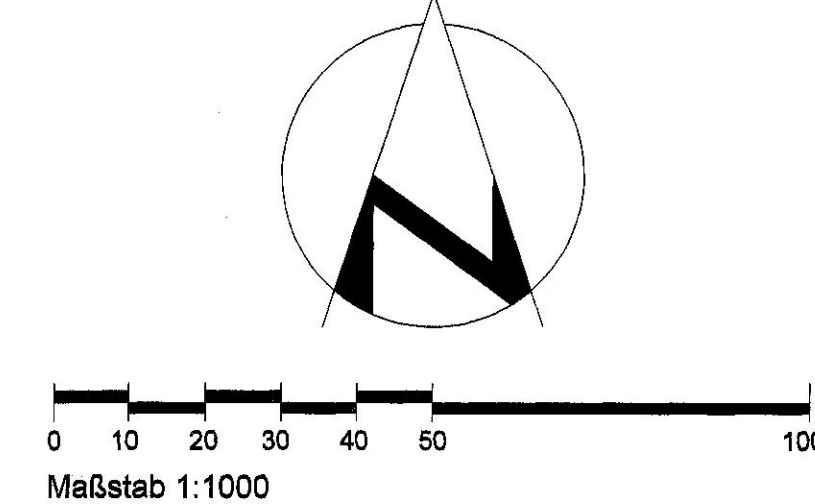
7. Der katastermäßige Bestand am 10.11.2003 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Rostock, 28.01.2004

(Stempel: Stadt Schwaan)

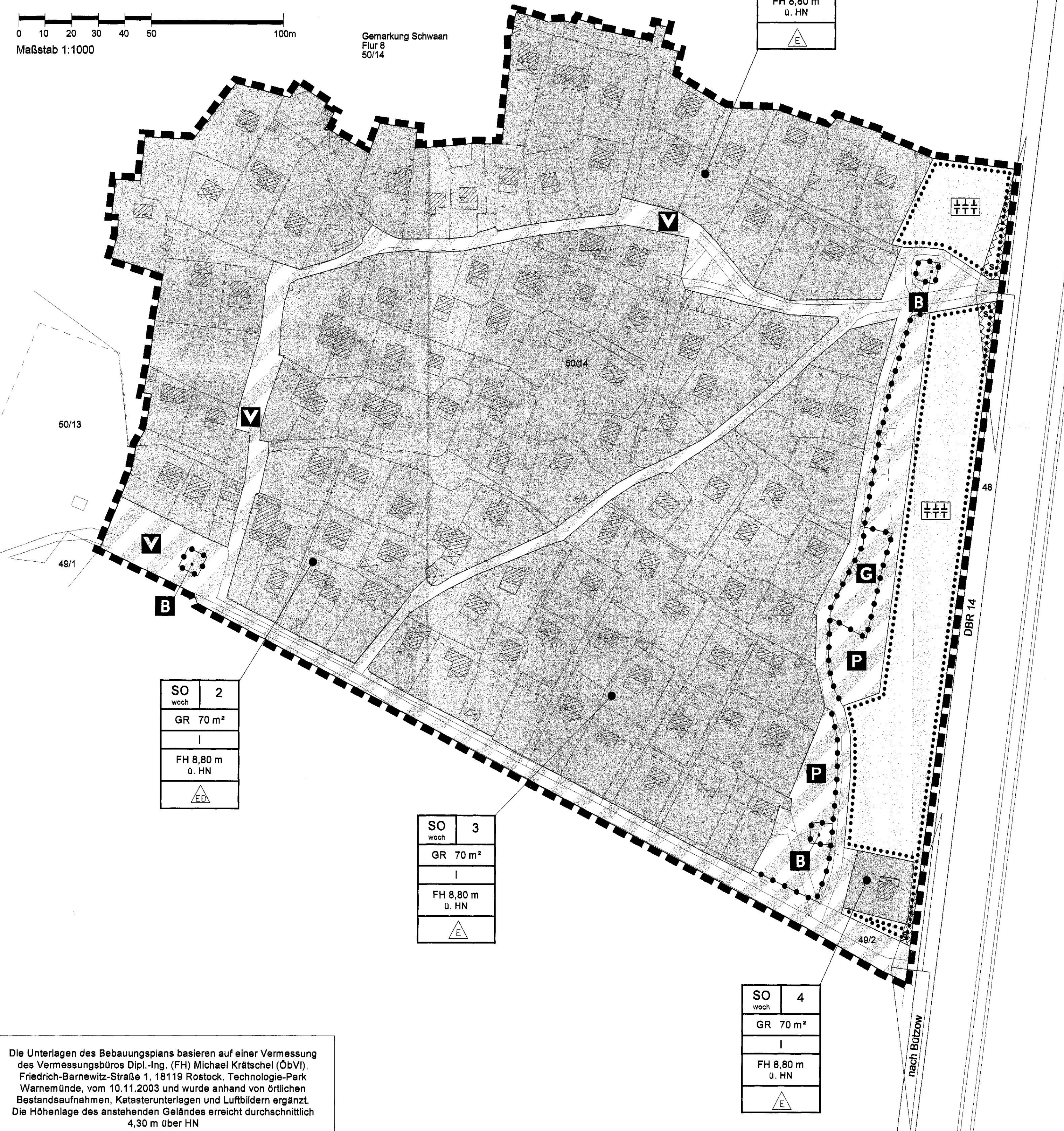
Dipl.-Ing. (FH) Michael Kratschel (ÖbV)

PLANZEICHNUNG TEIL A



Gemarkung Schwaan
Flur 8
50/14

SO wohn	1
GR	70 m²
I	
FH 8,80 m u. HN	
(Symbol: Dreieck mit A)	



Die Unterlagen des Bebauungsplans basieren auf einer Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Michael Kratschel (ÖbV), Friedrich-Barnewitz-Straße 1, 18119 Rostock, Technologie-Park Warnemünde, vom 10.11.2003 und wurde anhand von örtlichen Bestandsaufnahmen, Katasterunterlagen und Luftbildern ergänzt. Die Höhenlage des anstehenden Geländes erreicht durchschnittlich 4,30 m über HN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

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

(Symbol: Quadrat mit SO)	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
--------------------------	---

(Symbol: Quadrat mit wohn)	Wochenendhausgebiet
----------------------------	---------------------

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

GR 70 m²	Grundfläche als Höchstmaß	hier: 70 m²
----------	---------------------------	-------------

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: 1
---	--------------------------------------	---------

FH 8,80 m	Firsthöhe als Höchstmaß über HN	hier: 8,80 m
-----------	---------------------------------	--------------

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(Symbol: Dreieck mit ED)	Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser ausnahmsweise zulässig
--------------------------	--

(Symbol: Dreieck mit A)	nur Einzelhäuser zulässig
-------------------------	---------------------------

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

(Symbol: Rechteck mit Strichpunkt)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
------------------------------------	--

(Symbol: Quadrat mit P)	Parkfläche
-------------------------	------------

(Symbol: Quadrat mit G)	Grünschnittlangerplatz
-------------------------	------------------------

(Symbol: Quadrat mit B)	Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter
-------------------------	---

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

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Öffentliche Grünflächen
-----------------------------------	-------------------------

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Schutzgrün
-----------------------------------	------------

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
-----------------------------------	--

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-----------------------------------	--

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Sichtflächen in Sichtdreiecken
-----------------------------------	--------------------------------

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-----------------------------------	--

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen
-----------------------------------	---

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Grenze des reduzierten Waldabstandes
-----------------------------------	--------------------------------------

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Grenze des reduzierten Waldabstandes
-----------------------------------	--------------------------------------

III. KENNZEICHNUNGEN

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Nummer des Baugebietes
-----------------------------------	------------------------

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	vorhandene Flurstücksgrenze
-----------------------------------	-----------------------------

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Flurstücksbezeichnung
-----------------------------------	-----------------------

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	vorhandene hochbauliche Anlage
-----------------------------------	--------------------------------

(Symbol: Quadrat mit Strichpunkt)	Sichtdreieck
-----------------------------------	--------------

TEIL B TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Wochenendhausgebiete festgesetzt. Die Wochenendhausgebiete dienen dem zeitlich begrenzten –also nicht dauernden– Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in der sonstigen Freizeit.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO,
- Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich der Versorgung des Gebiets und sportlichen Zwecken dienen,
- Garagen,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Kleintierhaltung).

Unzulässig sind:

- Garagen,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Kleintierhaltung).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächen der Wochenendhäuser dürfen 70 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- Die Höchstzulässige Grundfläche darf um bis zu 50 % um die Flächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

- 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz, bleibt unberührt.
- Die Zahl der Vollgeschosse darf 1 (1 Vollgeschoss) nicht überschreiten.

- Für die Firsthöhe der Gebäude wird ein Höchstmaß von 8,80 m über HN festgesetzt.

- § 10 Abs. 3, § 16 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 3 BauNVO

- In allen Baugebieten dürfen Wochenendhäuser als Einzelhäuser errichtet werden. Im Baugebiet 2 dürfen Wochenendhäuser ausnahmsweise als Doppelhäuser (keine Hausgruppen) errichtet werden, wenn die notwendigen Abstandsflächen nicht anders sinnvoll eingehalten werden können.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (S= Sichtflächen) innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke und bauliche Anlagen, Aufschüttungen und sonstige sich hindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochstaken gleich. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m gemessen über Fahrbahnkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).

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

Stellplätze sowie Nebenfächen innerhalb der Baugebiete, die keiner betriebsbedingten Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, sind in einer durchdringungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengras, Betonrasensteine, Siebpfaster).

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5.2 Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang in der gleichen Art zu ersetzen.

5.3 Auf die festgesetzten Pflanzungen sind bestehende Bäume anzurechnen.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche Zweckbestimmung -Schutzgrün- sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der gleichen Art zu ersetzen. Dabei sind die Bestimmungen der Festsetzung Nr. 3 zu beachten (Sichtflächen).

6.2 Innerhalb der Baugebiete sind bestehende Bäume während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18520 zu schützen. Abragungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V

Innerhalb des in Teil A -Planzeichnung- nachrichtlich übernommenen reduzierten Waldabstandes (30 m), ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen unzulässig. Auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie nach § 65 LBauO M-V baugenehmigungsfreie sonstige Vorhaben sind unzulässig.

Zulässige Ausnahmen:

Bestehende Wochenendhäuser innerhalb der reduzierten Waldabstandsfläche können neu errichtet, geringfügig erweitert und um- und ausgebaut werden, wenn dabei keine Verminderung des vorhandenen Abstandes zum Wald eintritt. Diese Ausnahme gilt nicht für Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen die nach § 65 LBauO M-V baugenehmigungsfrei sind.

8. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LBauO M-V

Entgegen § 6 Abs. 5 LBauO M-V wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(§ 66 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

A Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 richtet sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Bestimmungen des § 64 LBauO M-V (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung.

B Bodendenkmale

- Es ist wahrscheinlich, dass jederzeit unvermutet archaische Fundstellen auftreten können. Die Baustelleneinleitung ist davon zu unterrichten. Beim Auftreten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zu fünf Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen und die untere Denkmalschutzbehörde sofort zu informieren (§ 11 DSchG M-V).

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachten und eventuell Funde unverzüglich bergen zu können.

- Dadurch werden Verzögerungen im Baubetrieb vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

- Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet und das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 26 DSchG M-V).

C Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass verdächtige Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt Schwaan hinzuzuziehen.

D Trinkwasserschutzzone / vorbeugender Gewässerschutz

Das Bebauungsplanungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung "Warnow". Die sich aus den Bestimmungen der Schutzzoneordnung vom 22.03.1982 (Beschluss-Nr. 22 des ehem. Bezirks Schwedt) ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind konsequent einzuhalten.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

E Bauschutzbereich

Das Bebauungsplanungsgebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Laage. Sollte die Aufstellung von Bauwerken erforderlich sein, ist dies gesondert bei der Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel - zu beantragen.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, werden nicht anerkannt.

F Waldabstand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch die untere Forstbehörde ausnahmsweise eine Reduzierung des Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern von 50 m auf 30 m zugelassen. Innerhalb des reduzierten Waldabstandes ist die Errichtung jeglicher auch baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise können bestehende Wochenendhäuser innerhalb des reduzierten Waldabstandes neu errichtet, geringfügig erweitert und um- und ausgebaut werden. Der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Abstand dieser Gebäude zum Wald darf dabei nicht reduziert werden. Es sind also nur seitliche Anbauten oder geringfügige sonstige Erweiterungen zulässig.

Für Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen, auch wenn sie nach § 65 LBauO M-V baugenehmigungsfrei sind, gilt nur der Bestandsschutz.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom 28.01.2004 bis zum 13.02.2004 durch Aushang erfolgt.

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Schwaan, 30.01.05

(Stempel: Stadt Schwaan)

Falk Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 20000



Stadt Schwaan

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Döberan
Einfacher Bebauungsplan Nr. 4
für das Wochenendhausgebiet
"Sandgarten"

Schwaan, 13.04.2005

Falk Bürgermeister

Planverfasser
Bauleitplanung: bpn

BAUPROJEKT NORD GmbH
Schweriner Str. 44
18069 Rostock
Dipl.-Ing. W. Schwan

TEL: (0381) 8 01 80 38
FAX: (0381) 8 01 80 10
E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de