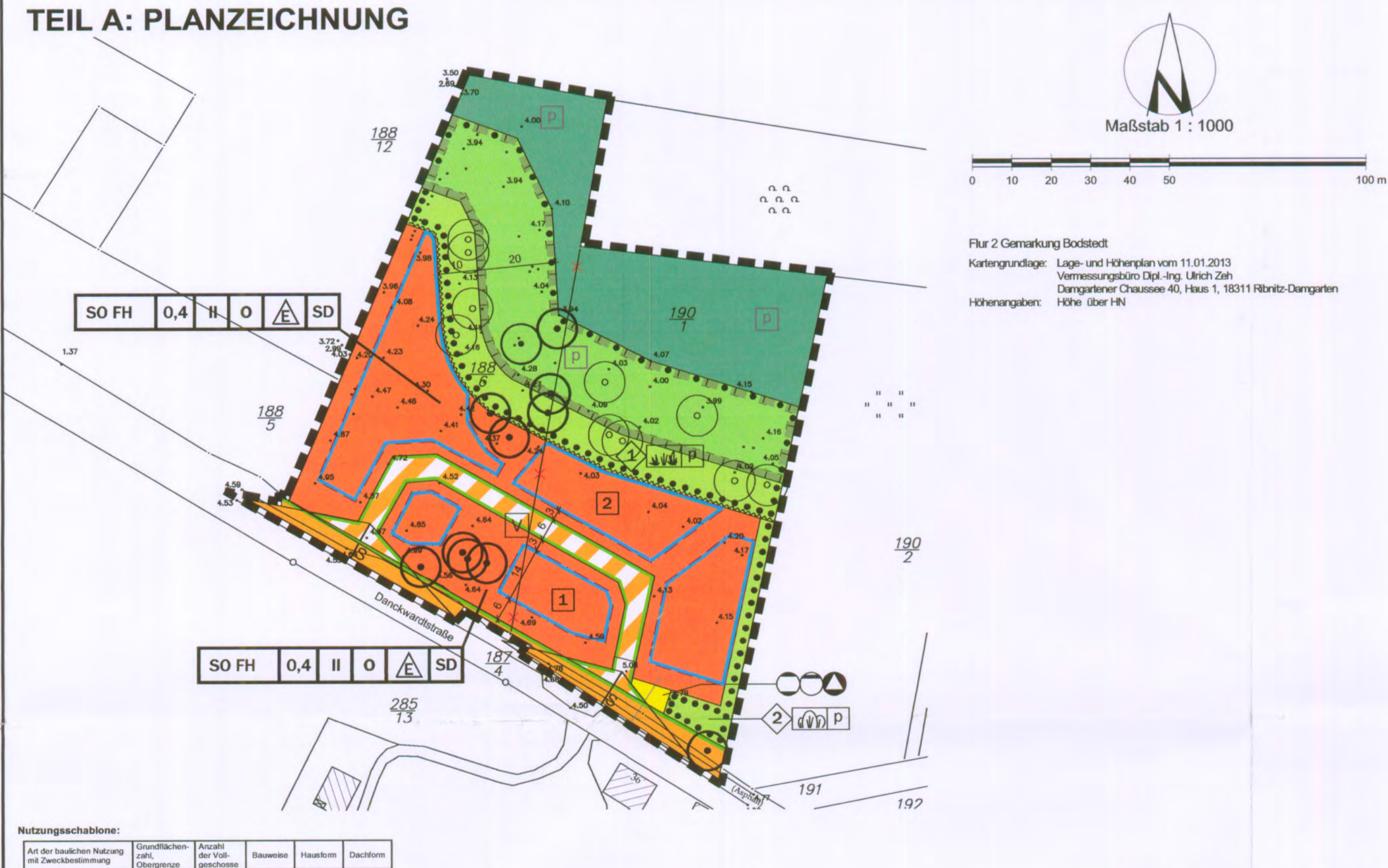


SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.15

Ferienhausgebiet „Utkiek“, nördlich der Danckwardtstraße in Bodstedt

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung 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. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

SO FH Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

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

O offene Bauweise

E Baugrenze

SD nur Einzelhäuser zulässig

S Satteldach, Krüppelwalmdach

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: **V** Mischverkehrsfläche, privat

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG; ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: **○** Abwasser **○** Gas **▲** Abfall

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P Grünflächen, privat

Zweckbestimmung: **G** Gehölz **W** Wiese, Park

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

Flächen für Wald, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

P Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Maßnahmefläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen **○** Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

30 m-Waldabstand

1,64 vorhandene Höhe über HN

190 Flurstücksbezeichnung

S Sichtdreieck

10,00 Bemaßung in m

1 Baugebietsnummer, hier Nr. 1

2 Grünflächennummer, hier Nr. 2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) sowie nach § 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.05.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 für das Ferienhausgebiet "Utkiek", nördlich der Danckwardtstraße in Bodstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Ferienhausgebieten sind solche Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, einem überwiegend wechselndem Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ausnahmeweise sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke zulässig. (i.V.m. § 10 (4) BauNVO)

1.2 Im Ferienhausgebiet sind solche Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, einem überwiegend wechselndem Personenkreis zur Erholung zu dienen. (i.V.m. § 10 (4) BauNVO)

In den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen in diesen Baugebieten durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und rten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zweigeschossigen Einzelhäuser ist die maximale Firsthöhe mit 9,50 m und die maximale Traufhöhe mit 4,00 m festgesetzt. Firsthöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF EG) und First. Traufhöhe ist der Abstand zwischen OKFF und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Bezugssmaß für OKFF EG ist die Höhe der angrenzenden, zur Verkehrerschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Der Abstand zwischen OKFF EG und OK Verkehrsfläche darf maximal 0,5 m betragen.

2. Größe der Baugrundstücke: (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Je Ferienhaus beträgt die Mindestgröße der Baugebietsfläche 475 m².

3. Nebenanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind vorhandene Großbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.

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

5.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5.2 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 4 PKW-Stellplätze anzulegen.

5.3 Neben der „Versorgungsfläche“ sind im Sichtdreieck Standflächen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge anzulegen.

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

6.1 Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind in durchsickerungsfähiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

6.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr.

6.3 Die Waldfläche ist dauerhaft als Naturwald zu entwickeln. Pflegemaßnahmen und Holzeinschlag sind nicht zulässig.

6.4 Das Niederschlagswasser von Ferienhausgebieten ist auf den Grundstücken zu versickern.

6.5 Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist in Versickerungsmulden der anliegenden Grün-, Maßnahme- und Waldflächen abzuleiten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese, Park“ sind auf mindestens 10% der Gesamtfläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gruppen müssen mindestens 10 Gehölze umfassen. Je 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

7.2 Gehölzliste

Baumarten: **Alnus glutinosa** **Erle** **Betula pendula** **Birke** **Quercus robur** **Stiel-Eiche**

Straucharten: **Euonymus europaeus** **Pfaffenhütchen** **Prunus spinosa** **Schliehe** **Rhamnus frangula** **Faulbaum** **Salix aurita** **Ohren-Weide** **Salix caprea** **Weide** **Viburnum opulus** **Gemeiner Scheeball**

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, auf Stellplätzen sowie Grünflächen sind zu verwenden:

Bäume: 3x verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, (gemessen in 1 m Höhe.)

Sträucher: verpfanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine fachgerechte Auslichtung zur Unterstützung einer optimalen Entwicklung des Gesamtbestandes ist zulässig. Bei Ersatz oder Ergänzung von Gehölzen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

9.1 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Entwicklung der Wiesenflächen innerhalb des Gebietes. Die Maßnahmen werden den Baugebieten und Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.

9.2 Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangeltungsbereich realisiert werden kann, ist für ein Kompensations-Flächenäquivalent von 2.254 m² ein Ökokonto zu verwenden.

10. Höhenlagen: (§ 9 Abs. 3 BauGB)

10.1 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

a) **Dachneigung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Ferienhäuser sind nur mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 24 bis 52 Grad zulässig.

b) **Bedauchungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Blaue und grüne Farben für Dachdeckungen sind unzulässig.

c) **Einfriedigungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedigungen zum privaten Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedigungen erreichen. Die Einfriedigungen (Zäune) liegen dabei auf dem Grundstück zugewandten Seite.

HINWEISE

A Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

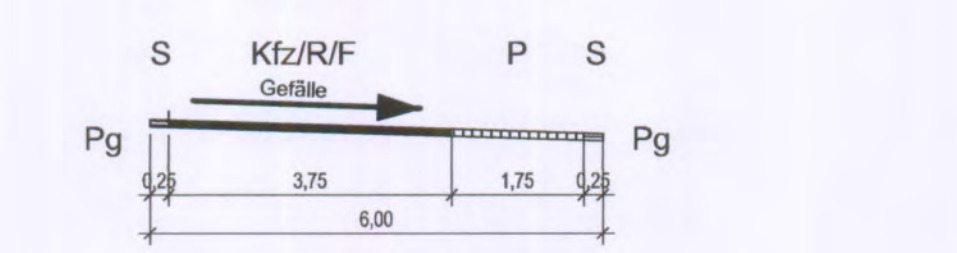
B Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

C Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

D Der Baubeginn im Plangeltungsbereich setzt die Erlaubnis für die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Bodenlandschaft“ gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung voraus.

STRASSENQUERSCHNITT MICHVERKEHRSFLÄCHE, privat

Empfehlung, M: 1: 100, Maße in m



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Pkw-Parkfläche; S = Sicherheitsabstand; Pg = Privatgrund;

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2012.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 21.01.2013.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und zur Außenung des Umweltschutzes aufgefordert worden. Die Stellungnahmen zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.10.2013 eingeholt.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Fuhlendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.11.2013 bis zum 04.12.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 07.10.2013 bis zum 22.10.2013 bekanntgemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.05.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.05.2014 gebilligt.

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

Fuhlendorf, 06.05.2014

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 26.06.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 vorliegt (ursprünglicher Maßstab der analogen Flurkarte 1: 3.000). Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Ribnitz-Damgarten, 30.04.2014

Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr.15 der Gemeinde Fuhlendorf 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 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 09.05.2014 bis zum 22.05.2014 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fuhlendorf, 27.05.2014

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

GEMEINDE FUHLENDORF
Amt Barth/ Landkreis Vorpommern-Rügen / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr.15
Ferienhausgebiet „Utkiek“
nördlich der Danckwardtstraße in Bodstedt

Satzungsbeschluss am: 05.05.2014

in Kraft seit: 23.05.2014

Gemeinde Fuhlendorf, 06.05.2014

E. Groth
Bürgermeister