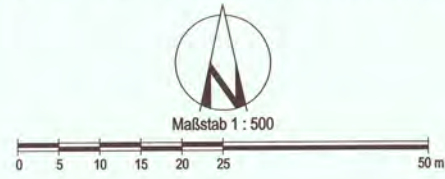
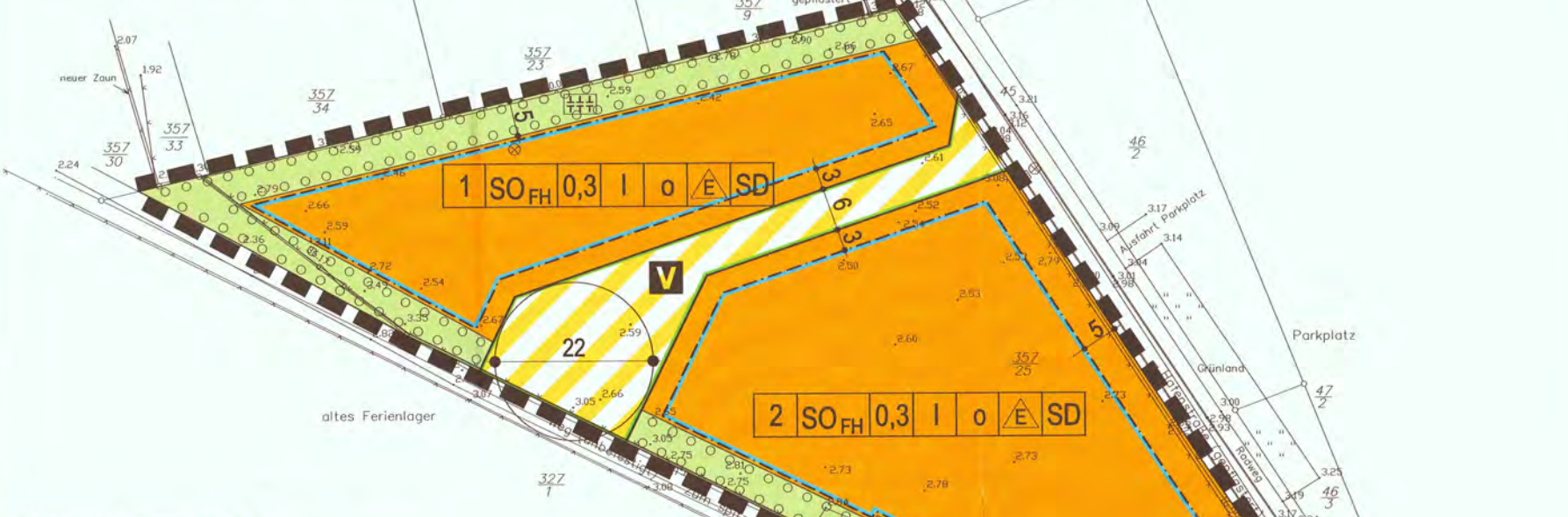


SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10, Ferienhausgebiet „Spitzer Ort“ an der Hafenstraße in Fuhendorf

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 1 Gemarkung Fuhendorf
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom August 2004
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Dampgartener Chaussee 40, Haus 1, 18311 Ribnitz-Damgarten



Füllschema / Festsetzungen im Baugebiet. Table with 5 columns: Baugebiet Nr., Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise, Hausform, Dachform.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Planierteils (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG details including: I. FESTSETZUNGEN, ART DER BAULICHEN NUTZUNG, SO, SOFH, MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG, 0,3, I, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN, ZWECKBESTIMMUNG, GRÜNLÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

SONSTIGE PLANZEICHEN and II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER. Includes symbols for boundaries, existing heights, plot numbers, and other non-normative representations.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 647) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Ferienhausgebiet „Spitzer Ort“, an der Hafenstraße in Fuhendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

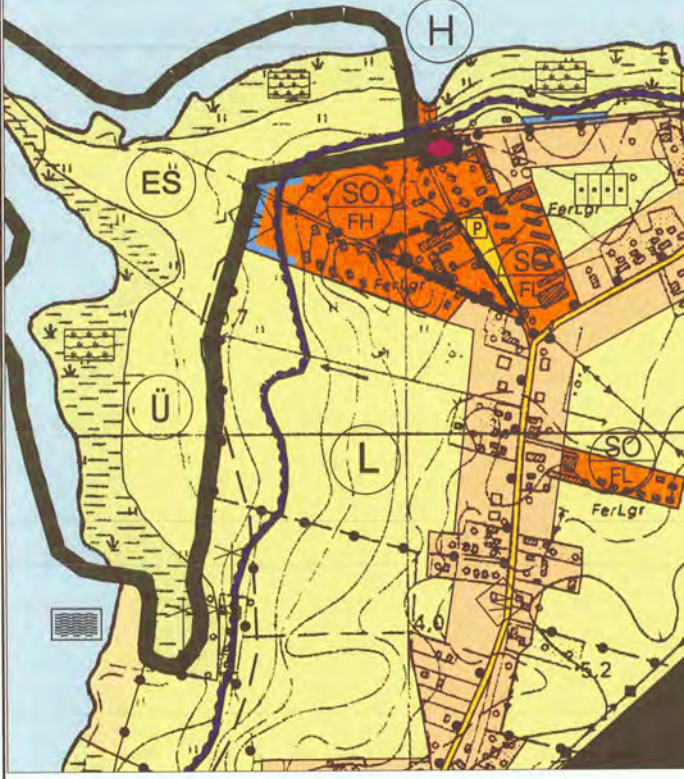
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 In den Ferienhausgebieten sind nur solche Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, einem überwiegend wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
1.2 Je Ferienhaus-Baugrundstück beträgt die Mindestgrundstücksgröße 450 m². Als maximale Grundfläche sind 120 m² je Ferienhaus zulässig.
2. Nebenanlagen, Garagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
2.1 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baugebieten durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind in durchsickerungsfähiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25a BauGB)
4.1 Je Ferienhaus-Parzelle ist ein Laubbaum (Betula pendula - Sand-Birke, Quercus robur - Stiel-Eiche oder Carpinus betulus - Hainbuche) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m² freizuhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind 5 m breite Hecken aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die 5 m breiten Hecken bestehen aus dreireihig versetzten Pflanzreihen. Je 1,50 m² ist ein Strauch der Mindestqualität H 60-100 cm zu pflanzen. Unterbrechungen der Hecke sind nicht zulässig.
4.3 Pflanzenliste
Bei sonstigen Pflanzungen im B-Plangebiet sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird ausgeschlossen.
5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
5.1 Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind die Anpflanzgebote innerhalb des Baugebietes. Weiterhin ist es notwendig, 30 Einzelbäume (Stieleichen, Stammumfang 18/20 cm) um den östlich gelegenen Parkplatz auf den Flurstücken 46/2, 46/3 und 47/2 der Flur 1 Gemarkung Fuhendorf vorzunehmen. Diese werden den Baugebieten direkt zugeordnet. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.
6. Höhenlagen: (§ 9 Abs. 2 BauGB)
6.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die maximale Traufhöhe mit 4,0 m und die maximale Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsmass für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist der Abstand zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufpunkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.
6.2 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 i.V.m. § 86 LBauO M-V)
a) Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
b) Bedachungen von Gebäuden mit Steildach sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Blaue und grüne Farben für Dachdeckungen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 13.06.2005.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.03.2006 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2005 und vom 13.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Official stamps and signatures of the community representatives (Bürgermeister) for the planning process, dated 19.06.2007 and 08.05.2007.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1:5.000 mit gekennzeichnetem Bebauungsplan-Geltungsbereich



FUHLENDORF
Gemeinde des Amtes Barth
Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 10
Ferienhausgebiet „Spitzer Ort“
an der Hafenstraße in Fuhendorf
Official stamps and signatures of the community representatives.