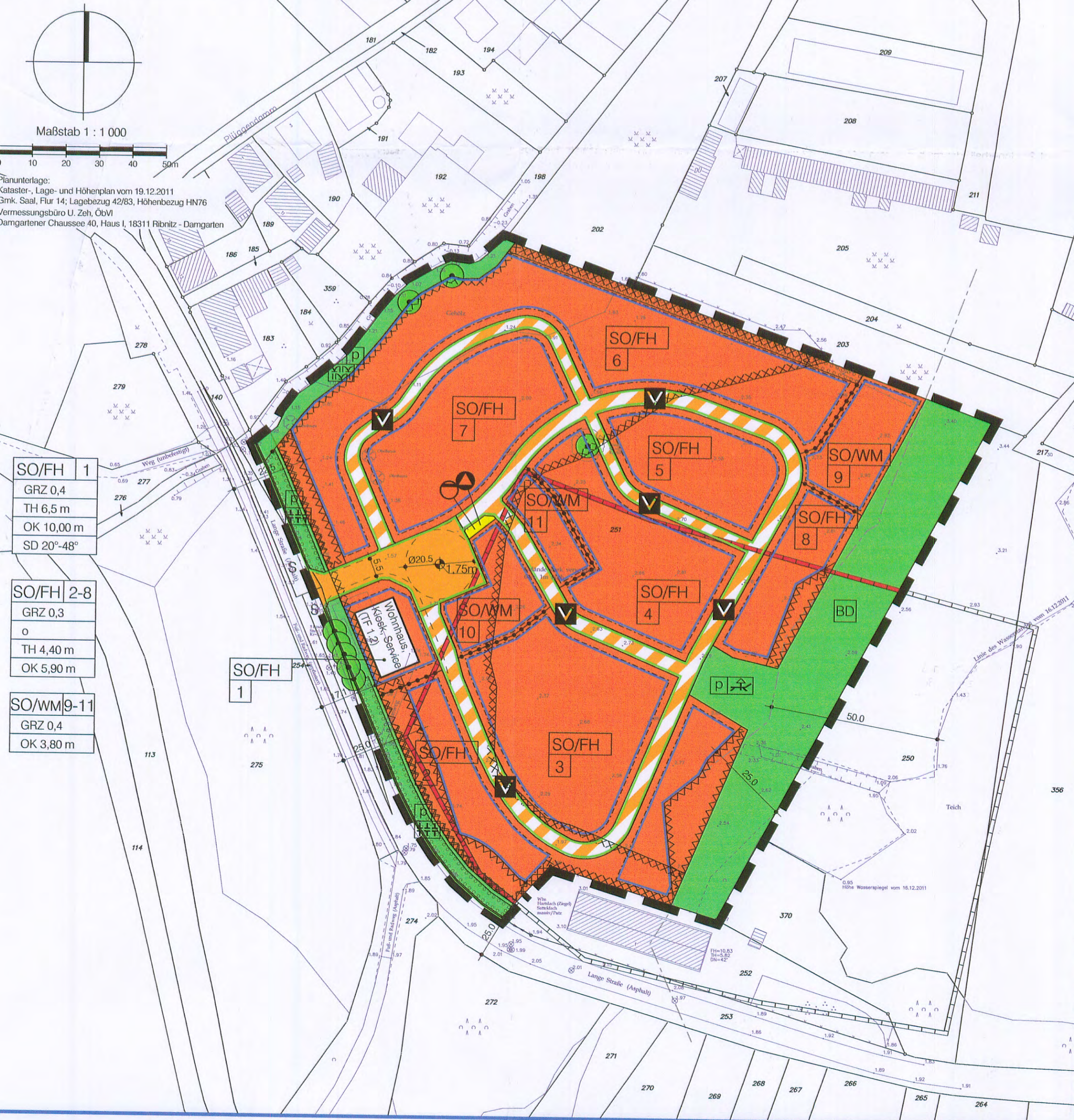


SATZUNG DER GEMEINDE SAAL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "ALTE ZIEGELEI"

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Saal vom 27.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 für das Gebiet „Alte Ziegelei“ in Saal, nördlich der Langen Straße, westlich der ehem. Tonkuhlen und östlich des Zuflusses zum Saaler Bach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
1.1 Die Ferienhausbauweise (SO/FH) dienen überwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern zum Zwecke der Erholung. Allgemein zulässig sind:
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von je 30 bis 60 m² und einer Ausstattung von max. 1 Bett je 65 m² Baugrundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke
Die Vorschriften der §§ 10 Abs. 4 S. 1 sowie 12 und 14 BauNVO sind anzuwenden. (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 10 Abs. 2, 4 BauNVO)
1.2 Innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck festgesetzten Fläche ist über die nach Nr. 1.1 zugelassenen Nutzungen hinaus auch die Errichtung eines Wohn- und Servicegebäudes zur Unterbringung:
- einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- einer Serviceeinrichtung mit einem gastronomischen Angebot und mit einer Verkaufsfläche von max. 20 m² für die Versorgung der Feriengäste mit touristischen Bedarfsartikeln und Waren des täglichen Bedarfs,
- von Räumen für die Durchführung von Hausmeisterdiensten und zur Unterbringung von Geräten für die Freizeitanlagenpflege zulässig.
1.3 Die Campingplatzbauweise (SO/WM) dienen der Errichtung von Standplätzen und Aufstellplätzen i.S.d. Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V für das vorübergehende Abstellen von selbstfahrenden Wohnfahrzeugen und das Aufstellen von ortveränderlichen Mobilheimen für einen zeitlich begrenzten Wohnaufenthalt zum Zwecke des Tourismus und der Erholung.
Zulässig sind:
- Standplätze für Wohnmobile (jederzeit ortsveränderliche, selbstfahrende Wohnfahrzeuge) mit einer Nettofläche von jeweils mind. 50m²;
- Aufstellplätze für die Unterbringung von Mobilheimen (ortsveränderliche Kleinwochenendhäuser) bis max. 40 m² Grundfläche;
- die zur Erschließung der Standplätze und Aufstellplätze notwendigen Fahrgassen und sonstigen Wege; Sanitär- und Serviceeinrichtungen für den Bedarf, der durch die Stand- und Aufstellplätze im Geltungsbereich verursacht wird.
Das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht ortveränderliche Wochenendhäuser sind nicht zulässig.
In den Campingplatzgebieten (SO/WM) sind die Vorschriften der §§ 12 und 14 BauNVO anzuwenden. (§ 1 Abs. 3 i.V.m. §10 Abs. 2, 5 BauNVO)
1.4 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug (§18 Abs. 1 BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das festgelegte Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Zentrum der Wendeanlage.
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Pkw-Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen.
In den Sondergebieten SO 2 - 11 sind Garagen unzulässig. (§ 12 Abs. (6) BauNVO)
3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
3.1 Die private Grünfläche „Sichtschutz“ dient der visuellen Abschirmung der Ferienhausbauweise gegenüber dem öffentlichen Raum der Langen Straße. Auf der Fläche ist eine durchgängige Bepflanzung immergrüner bzw. nichtlaubwerfender Gehölze auf einer Breite von mind. 3 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
3.2 Die private Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ dient der wasserwirtschaftlichen Unterhaltung des angrenzenden Fließgewässers. Die Fläche ist als naturnahe Wildwiese zu erhalten und höchstens 2 x jährlich - jeweils nach dem 10. Juli zu mähen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.3 Die private Grünfläche „Erholung und Sport“ dient der Freizeitgestaltung. Zulässig sind Sport- und Spielanlagen und sonstige Anlagen für die Erholung in naturnaher Bauweise, die dem durch die Nutzung der Sondergebiete SO 1 - 11 verursachten Bedarf dienen und die das Freizeitverhalten in den Sondergebieten SO/FH 2, 8 und SO/WM 9 nicht wesentlich stören.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Die bestehenden Gebäude einschließlich vorhandener Fundamentreste und sonstiger, nicht mehr benötigter Flächenversiegelungen im Geltungsbereich sind vollständig zu entfernen.
4.2 Nicht überdachte Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie beidseitig mind. 0,5 m breite Bankettstreifen der privaten Verkehrsflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise mit wasserdurchlässiger Befestigungsart anzulegen.
4.3 In den Baugebieten SO/FH 2 - 7 sind insgesamt mind. 50 % aller Gebäude so auszurichten, dass mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche nach Südost über Süd bis Südwest orientiert ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5.1 Am Nordrand des Baugebietes SO/FH 6 sind Gehölze (Sträucher) in einem standortheimischen Artenmix in lockerer Reihung anzupflanzen und als freiwachsende Hecke dauerhaft zu erhalten.
5.2 In den Baugebieten SO/FH 1 - 7 sind je Ferienunterkunft mind. 3 Gehölze (Sträucher) standortheimischer Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 73 Abs.1 WHG)
6.1 Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,15m über HN betragen (entspricht 2,35 NHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Personenaufenthalt bestimmt sind.
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV)
7.1 Fassaden sind in Glatzputz (Korngröße ≤ 2 mm) oder mit Oberflächen aus Holz auszuführen. Im Baugebiet SO/FH 1 ist auch ziegelrotes oder helles Sichtmauerwerk mit glatter oder strukturierter Oberfläche und heller Verputzung zulässig.
7.2 In den Baugebieten SO/FH 2 - 8 sind die Dächer als symmetrisch zur Firstlinie angelegte Satteldächer oder als Pultdächer, jeweils mit einer Neigung bis max. 30° herzustellen.
Für die Dächer von Carports und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind abweichend von Satz 1 auch Flachdächer zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 26.09.2012 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG beteiligt worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.10.2012 bis zum 12.11.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 26.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.11.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.11.2012 gebilligt.
7. Der katastermäßige Bestand am 13.12.2011 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gliedert der Vorbehalt, dass eine Prüfung der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALK) nicht vorgenommen wurde. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
9. Der Beschluss über den 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 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 26.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.11.2012 in Kraft getreten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsvorrang- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlage. It defines symbols for Festsetzungen, Art der baulichen Nutzung (SO, FH, WM), MASZ der baulichen Nutzung (GRZ), Höhe baulicher Anlagen (TH, OK, SD 20°-48°), Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Zweckbestimmung, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, and other planning symbols.

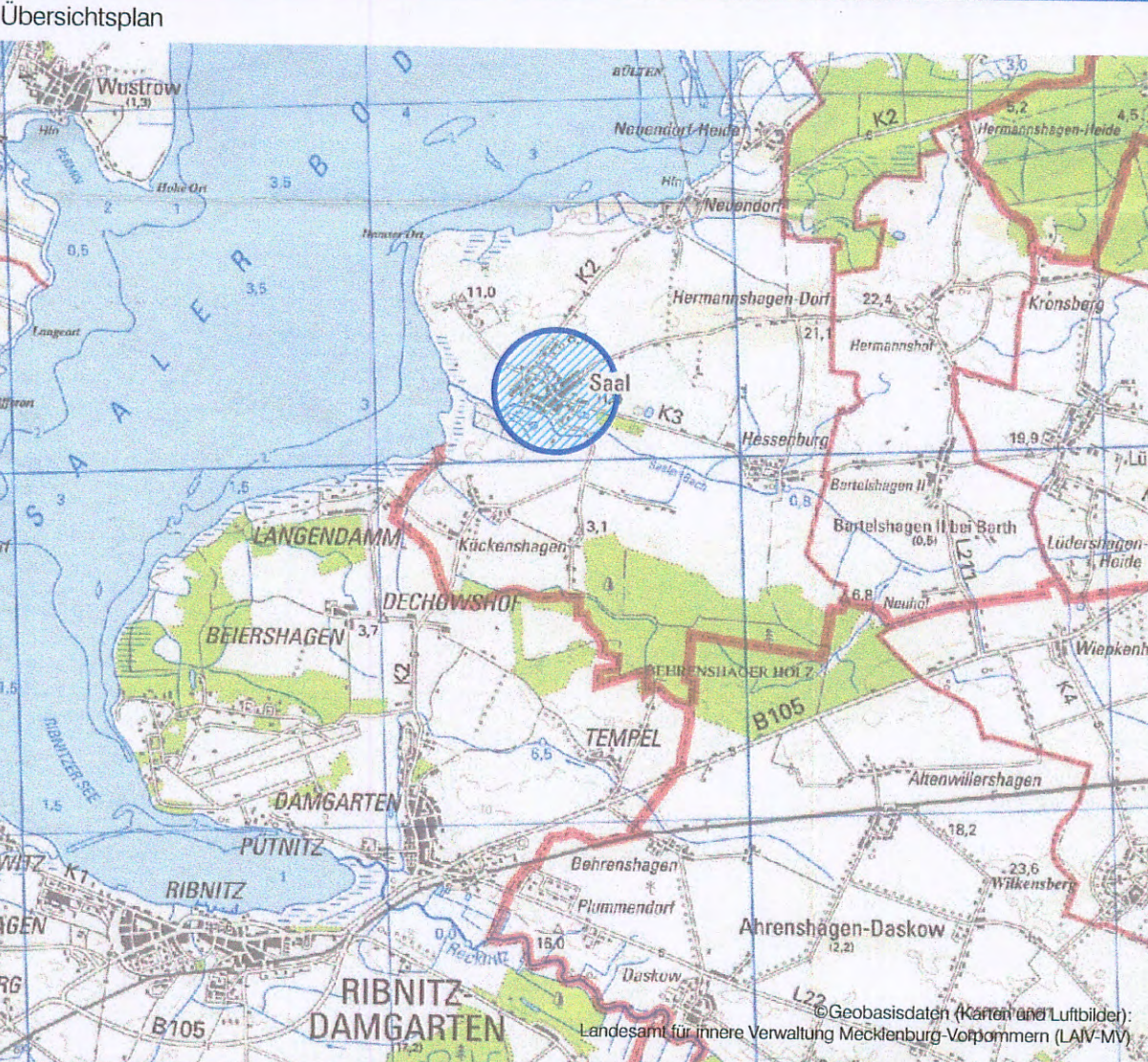
Table with 2 columns: Grünflächen, Sonstige Planzeichen. It defines symbols for private green spaces, sight protection, recreation and sport, and other planning symbols like Wohnhaus, Umgrenzung der Flächen, Umgrenzung der Bodendenkmale, and Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Satzung der Gemeinde Saal

Landkreis Vorpommern - Rügen
über den Bebauungsplan Nr. 9

für das Gebiet „Alte Ziegelei“
in Saal, nördlich der Langen Straße, westlich der ehem. Tonkuhlen
und östlich des Zuflusses zum Saaler Bach

AUSFERTIGUNG



Information about the finalization of the plan, including the date 27.11.2012, the name of the official, and the official seal of the Gemeinde Saal.