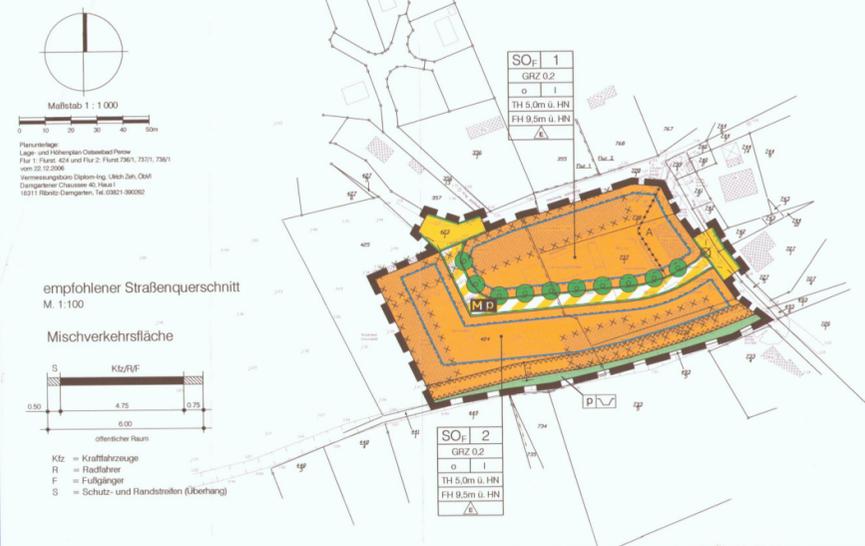


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD PREROW

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 24 FÜR DAS FERIEHAUSGEBIET "STÜCKWEG SÜD"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12 BauNVO  
1.1 Die Ferienhausbauweise SO<sub>F</sub> 1 und SO<sub>F</sub> 2 dienen zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.  
zuzulässig sind:  
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsurlaub geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen  
- Stellplätze und überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.  
Ausnahmsweise können auf den mit A bezeichneten Grundstücksflächen Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden.
- In den Ferienhausbauweisen SO<sub>F</sub> 1 und SO<sub>F</sub> 2 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Innerhalb der Ferienhausbauweisen SO<sub>F</sub> 1 und SO<sub>F</sub> 2 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO  
2.1 Die Grundfläche der Ferienhäuser darf ein Maß von 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Flächen, die von Bebauung befreit sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
3.1 Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
4.1 Stellplatzflächen sind in durchsicherungsfähiger Bauweise auszubilden (z.B. Schottermassen, Rasengitter, Betonsteinsteine, Sickerplaster).
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
5.1 Auf den festgesetzten Entzweckungsflächen innerhalb des Ferienhausbauweise SO<sub>F</sub> 1 sind Bäume (Moos-Birke) oder Alnus glutinosa (Rot-Eiche) 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 m<sup>2</sup> freizuhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 80 LBauO M-V)  
6.1 Dächer über Gebäuden mit Ferienwohnungen sind als Satteldächer oder Krüppeldachdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45° und 48° zur Waagerechten haben. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachstuhl/Dachstuhlteile dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.
- Dachgauben in Rohrdächern sind nur als Fledermausgauben zulässig. Je Traufseite ist höchstens eine Gaube zulässig. Sie dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Gauben sind in ihrer Breite nur bis zur Hälfte der maßgebenden Traufhöhe zulässig. Die abgeschrägten Bauteile werden dabei zur Hälfte auf die Gaubenbreite angerechnet.
- Für die Fassadengestaltungen ist Verbundmauerwerk unzulässig.
- Einfriedungen zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Kennzeichnung** § 9 Abs. 5 BauGB  
7. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortlage Prerow ein Bemessungshochwasser (BH) von 2,70 m über HN. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2006.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.08.2006 bis zum 29.08.2006 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 19.07.2006 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom 19.07.2007 bis zum 20.08.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 03.07.2007 bis zum 24.08.2007 durch Aushang ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

### 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. 469) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
F	Ferienhausbauweise	
2	Nummer des Baugebietes	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
TH	Traufhöhe in m über HN	
FH	Firsthöhe in m über HN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	private Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
M	Mischverkehrsfläche	

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	Grünflächen
P	private Grünflächen
Zweckbestimmung:	
—	Entwässerungsgraben
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen	
●	Anpflanzen von Bäumen
⊗	entfallender Baum
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
■	Umgrünung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
—	vorhandene Höhe nach HN
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	vorhandene Flurgrenze
■	Flurstückbezeichnung
■	vorhandene hochbauliche Anlage
■	entfallende hochbauliche Anlage
■	Bemessung
A	Bezeichnung einer Teilfläche mit ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, (siehe Text Nr. 1.1)

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3016) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2009 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24 „Stückweg Süd“, südlich des Stückweges und westlich der Hafenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2007 gebilligt.
- Ostseebad Prerow, Schumann Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 19.12.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Ribnitz-Damgarten, Zeh Obv
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Ostseebad Prerow, Schumann Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 in der Zeit vom 19.07.2007 bis zum 24.08.2007 durch Aushang ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abiegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschick von Entscheidungsansprüchen (§ 54 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.12.2007 in Kraft getreten.
- Ostseebad Prerow, Schumann Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern  
über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24 für das Ferienhausbaugebiet "Stückweg Süd" südlich des Stückweges und westlich der Hafenstraße

