

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD WUSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.13

„Neues Leuchfeuer“

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch eine Wiesenfläche
- im Südosten durch die westliche Grenze der Landesstraße 12
- im Südwesten durch die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes Nr.8 (Verlauf des Strandzuganges Nr.10)
- im Nordwesten durch den Deichbereich

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316) und nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.13 der Gemeinde Ostseebad Wustrow für die Bebauung „Neues Leuchfeuer“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Markt 7/8 / 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 81 58 01

Flurkartenstand: 09. August 2006

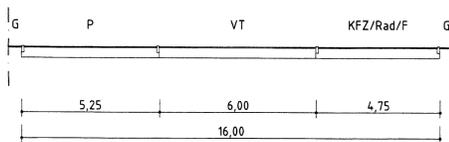
Teil A: Planzeichnung - M 1:500

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.11.2006. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde am 20.11.2006 erfolgt.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2006
 Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigenschreiben vom 18.11.2006 beteiligt worden.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2006
 Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 31 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.11.2006 bis zum 09.11.2006 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde am 18.11.2006.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2006
 Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 I BauGB aufgefordert.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2006
 Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 17.01.2008 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2008
 Der Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.01.2008 bis zum 04.02.2008 nach § 3 II BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 17.01.2008 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde ortsüblich 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.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2008
 Der Bürgermeister
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.02.2008 gemäß § 4 II BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2008
 Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 27.08.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der iägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Ribnitz-Damgarten, 27.08.2008
 Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert
 ObvT
 Am Markt 7/8
 18311 Ribnitz-Damgarten
9. Die Gemeindevertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.08.2008 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2008
 Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 19.08.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.08.2008 gebilligt.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2008
 Der Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2008
 Der Bürgermeister
12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.13 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 Bekanntmachungsstellen der Gemeinde am 22.11.2008 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschiedenheit von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.13 ist mit Ablauf des 22.11.2008 in Kraft getreten.
 Ostseebad Wustrow, 24. Okt. 2008
 Der Bürgermeister

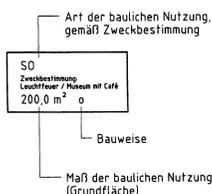
Regelprofil - M 1:100

Legende:	G	Grünfläche	Rad	Radweg
	KFZ	Kraftfahrzeuge	F	Fußweg
	P	Parkplatz, öffentlich	VT	Verkehrsflächen - Teller



Schnitt A - A
 Planstraße A mit Parkstreifen

Erklärung der Nutzungsschablone:



Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

SO Leuchfeuer	Sonstiges Sondergebiet Leuchfeuer	§ 11 BauNVO
200,0 m²	max. Grundfläche	§ 16 BauNVO, § 9 I Nr.1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 II BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
---	Baugrenze	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr.11 BauGB
///	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 I Nr.11 BauGB
///	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 I Nr.15 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 I Nr.15 BauGB
o	Öffentliche Grünfläche	§ 9 I Nr.15 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.16 BauGB
St.-Schutz	Sturmflutschutz, Deichbereich	§ 9 I Nr.17 BauGB
o	Flächen für Aufschüttungen	§ 9 I Nr.25a BauGB
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 I Nr.25b BauGB
o	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern	§ 9 I Nr.10 BauGB
o	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 VII BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.13	§ 9 VII BauGB

2. ohne Normencharakter:

158/2	Flurstücksnummer
o	Flurstücksgrenze, vorhanden
o	Überhaken
---	Nutzungsarten- oder Befestigungsgrenze
///	Gebäude, vorhanden
3.20	Geländehöhe in m über HN
///	Böschung
o	Naturhecke
o	Schranke

Hinweis zu Bodenkennwerten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkennwerte spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkennwerte bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkennwerte in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
 Für das Plangebiet wird entsprechend dem Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 9 I Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 1 BauNVO das sonstige Sondergebiet „Neues Leuchfeuer“ festgesetzt.
- 1.2 Im Sondergebiet „Neues Leuchfeuer“ sind zulässig:
 - die Errichtung des Gebäudes für das Leuchfeuer mit einem Museumscafé und öffentlichen Toiletten innerhalb des Gebäudes
 - die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen: Anlagen der Ver- und Entsorgung, Besucherterrasse, Fahrradabstellplatz, Standplatz für Abfallbehälter sowie Stellplätze
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- 2.1 Höhe der Gebäude
 - gilt für: Hauptgebäude : 10,50 m
 - gilt für: Turm : 18,00 m
 - Höhen als Höchstmaß.
 - Bezugspunkt : 1,00 m über HN
- 2.2 Der Abstand zwischen baulichen Anlagen und Deichfuß muss mindestens 3,0 m betragen.
3. Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV
- 3.1 Dächer
 - gilt für: Hauptgebäude : 30 - 45° Dachneigung
 - gilt für: Turm : ausschließlich Kegeldach, 50 - 60° Dachneigung

4. Bepflanzungen § 9 I Nr.25 BauGB

Heckenpflanzen:
 Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3 - triebig) nach der Planzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen. Die Planzliste der Heckenpflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	5 %
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn	Strauch 3- triebig	10 %
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
Malus sylvestris	Weiß-Äpfel, Holz-Äpfel	Strauch 3- triebig	5 %
Prunus spinosa	Schliehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Prunus pyralis	Weiß-Weißdorn, Weiß-Weißdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Rhamnus cathartica	Purpur-Weißdorn	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa canina	Wild-Rose, Holz-Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa carolina	Hecken-Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa tomentosa	Filz-Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	5 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	5 %
Stückzahl gesamt			100 %

Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

Deichbegrenzung:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Anteil	
Festuca rubra rubra	Rotschwingel, Sorte: NFG oder Tagera	30 %	
Festuca rubra trichophylla	Rotschwingel, Sorte: Liposa oder Libano	30 %	
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras, Sorte: Rastro	30 %	
Poa pratensis	Wiesenfeste, Sorte: Limag	10 %	
Stückzahl gesamt			100 %

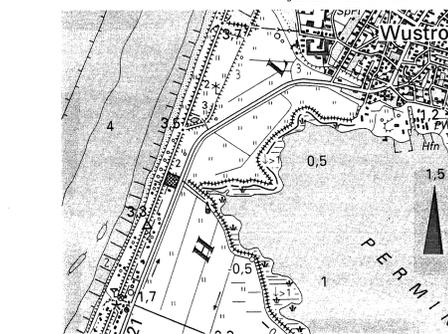
 Die Saatgutmenge hat 30 g/m² zu betragen. Die Aussaat ist einschließlich des Einzels, Anzweins und des ersten Rasenschnittes zu pflegen.

5. Niederschlagswasser § 9 I Nr.14 BauGB
 Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung sind auf dem Grundstück, auf dem diese anfallen, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.

6. Kompensation § 9 Ia BauGB
 Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ der Umweltprüfung ein Flächenäquivalent von 2.500,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern und der Gemeinde Ostseebad Wustrow vom eingerichteten Ökokoordinator für die „Fischlandwiesen“ abzugeben. Antragsteller ist die Gemeinde Ostseebad Wustrow.

Ostseebad Wustrow Bebauungsplan Nr.13

Bebauung „Neues Leuchfeuer“
Übersichtsplan 1:12500
erstellt am : 14. Sept. 2006
geändert : 04. Juni 2007
geändert : 27. Sept. 2007
geändert : 10. März 2008
geändert : 22. Juli 2008



© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAV-MV)

Gemarkung Wustrow, Flur 3
 Flurstück: 123/28 tws., 157/4 tws., 158/2 tws.

Planverfasser:
 Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
 18311 Ribnitz-Damgarten, Lerchenweg 6, Zul.Nr.0541-94-1-d