SO WOCH 1a	SO WOCH 1b
Mindestgröße des Grundstücks: 341 m²	Mindestgröße des Grundstücke: 600 m²
Grundfläche: max. 70 m²	Grundfläche: max. 70 m²
Bauweise: O E	Bauweise: O E
Vollgeschosse: I	Vollgeschosse: I
Dachneigung: 30° - 48°	Dachneigung: 30° - 48°
Dachform: Krüppelwalmdach, Satteldach	Dachform: Krüppelwalmdach, Satteldach
Maximale Traufe u. Firsthöhe siehe nebenstehende Tabelle	Maximale Traufe u. Firsthöhe siehe nebenstehende Tabelle

SO WOCH 2
Mindestgröße des Grundstücke: 800 m²
Grundfläche: max. 100 m²
Bauweise: O E
Vollgeschosse: I
Dachneigung: 30° - 48°
Dachform: Krüppelwalmdach, Satteldach
Maximale Traufe u. Firsthöhe siehe nebenstehende Tabelle

Planzeichnung (Teil A der Satzung)

M 1:1000

Grundstücks-Nr.	TH max in m über HN	FH max in m über HN
1	38,1	43,4
2	38,3	43,6
3	38,3	43,6
4	38,9	44,2
5	39,2	44,5
6	39,8	45,1
7	40,4	45,7
8	40,3	45,6
9	39,7	45,0
10	39,4	44,7
11	38,2	43,5
12	38,0	43,3
13	38,1	43,4
14	38,7	44,0
15	40,6	45,9
16	40,3	45,6
17	39,4	44,7
18	38,9	44,2
19	38,5	43,8
20	38,3	43,6
21	38,3	43,6
22	38,0	43,3
23	37,5	42,8
24	38,1	43,4
25	38,5	43,8
26	39,4	44,7
27	38,9	44,2
28	40,6	45,9
29	41,0	46,3
30	40,1	45,4
31	41,0	46,3
32	41,0	46,3
33	39,5	44,8
34	38,6	43,9
35	38,3	43,6
36	38,3	43,6
37	38,2	43,5
38	38,6	43,9
39	40,3	45,6
40	37,8	43,1
41	39,3	44,6
42	39,8	45,1
43	41,8	47,1
44	39,0	44,3
45	41,6	46,9
46	41,4	46,7
47	40,8	46,1
48	39,8	45,1
49	40,4	45,7
50	38,8	44,1
51	38,8	44,1
52	38,7	44,0
53	39,0	44,3
54	39,2	44,5
55	39,7	45,0
56	41,0	46,3
57	41,5	46,8
58	41,6	46,9
59	41,9	47,2
60	41,0	46,3
61	40,0	45,3
62	39,6	44,9
63	39,1	44,4
64	38,0	43,3
65	38,8	44,1
66	39,4	44,7
67	40,3	45,6
68	40,9	46,2
69	41,3	46,6
70	41,3	46,6
71	41,5	46,8
72	41,4	46,7
73	41,0	46,4
74	40,7	46,0
75	40,3	45,6

Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90 vom 18. Dez. 1990)

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

SO WOCH — Sondergebiet Wochenendhäuser (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

siehe Einschriebe in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A der Satzung)

Bauweise (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche (privat)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geweg (privat)

Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Transformatorstation

Zweckbestimmung: Trinkwasserversorgung

Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung
(Anmerkung: Aus maßstäblichen Gründen wurde symbolisch stellvertretend für alle Leitungen- nur eine Leitung eingetragen.

Die Symbole bedeuten in der Reihenfolge: Gas, Strom, Trinkwasser

Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Grünfläche (privat)
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Wasserflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Teich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B — geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen

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

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze (privat)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO)

vorhandenes Gebäude

vorhandenes Gebäude mit Bestandsschutz, künftig fortfallend

1 bis 75 — Grundstücksnummern

51/25 — Flurstücksnummer (Beispiel aus der Karten-/bzw. Vermessungsgrundlage)

Umgrenzung der Schutzflächen, die gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) i.V.m. dem Waldabstandserlass vom 30. April 1996 von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die innerhalb dieser Fläche liegende, vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz.

Nachrichtliche Hinweise (Teil C)

1. Bodendenkmale:
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich anzuzeigen. Bodendenkmale müssen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und es erstmal auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauausführung vermieden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Anfallender Bodenaushub:
Bei künftigen Bauarbeiten anfallender Bodenaushub, der vor Ort nicht wieder eingebaut werden kann, ist der Bodenleistelle beim Wasser- und Bodenverband "Rügen" in Trockenhagen zur Weiterverwendung zu überlassen.

3. Abwasserentsorgung:
Gemäß § 7 (6) BauGB i.V.m. § 7a BWHG und § 37 LWaG M-V ist die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 abzusichern. Das behandelte Abwasser ist dem Untergrund zu zuführen, wofür die Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen ist.

4. Regenwasserentsorgung:
Das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu verwerten.

5. Lage im Biosphärenreservat:
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost Rügen.

6. Teich:
Der im Plangebiet vorhandene Teich steht gemäß § 20 LNatG M-V ein geschütztes Biotop dar. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind unzulässig.

7. Pflanzliste:

a)	standortgerechte Obstbaumsorten:	
	Apfel:	Cox orange, Linksnowedler, Graham, Roter Boskop, Dülmener Pommerscher Krummstiel, Schöner aus Boskop.
	Birne:	Williams Christ, Robert de Neufville
	Pflaume:	Hauszwetsche
	Sauerkirsche:	Montmorenes
	Süßkirsche:	Marmotte
	Wild-Apfel:	Malus sylvestris
	Wild-Birne:	Pyrus domestica
b)	Standortgerechte Laubbäume:	
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	gemeine Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Cerasus avium
	Rißbeere	Fagus sylvatica
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Silberweide	Salix alba
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:(Hinweis des Forstamtes Rügen)
8.1 Die vorhandenen Gebäude in der Freihaltezone auf den Grundstücken 68 bis 75 besitzen Bestandsschutz, dürfen aber nicht wieder aufgebaut werden. Sie sind deshalb als „künftig fortfallend" gekennzeichnet. Auch die Errichtung von Nebengebäuden ist untersagt.
8.2 Bei Neubauten im überbaubaren Bereich der Grundstücke 63 bis 75 ist Hartbedachung vorzusehen. Das Hetzen mit festen Brennstoffen ist untersagt.
8.3 Auf diesen Grundstücken ist die zunehmende Schattenwirkung durch das Wachstum der Bäume im Süden von den Bewohnern hinzunehmen. Einer Aufforderung ward durch die Forstbehörde auch künftig nicht zugestimmt.

Satzung

der

Gemeinde Zirkow

über den

Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal"

Präambel

Beschluß-Nr.: 00/0062 vom 28.02.00

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Zirkow und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A der Satzung) und den textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 388) erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B der Satzung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauNVO):

Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO WOCH)

(1) Das Wochenendhausgebiet „Granitztal" dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

(2) Zulässig sind Wochenendhäuser

In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße gliedert sich das Wochenendhausgebiet in:
SO-WOCH 1 (bei Grundstücken bis 1000 m²)
und
SO-WOCH 2 (bei Grundstücken über 1000 m²).

In Abhängigkeit von der Mindestgröße des Grundstückes wird das SO-WOCH 1 nochmals untergliedert in:
SO-WOCH 1a (Mindestgröße 341 m²)
und
SO-WOCH 1b (Mindestgröße 600 m²).

Die Untergliederung ist mit Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) kenntlich gemacht.
Im Falle künftiger Grundstücksteilungen ist die Einhaltung der jeweils dem SO-Gebiet zugeordneten Mindestgröße des Grundstückes erforderlich, um ein Wochenendhaus zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

siehe Einschriebe in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A der Satzung). In der als maximal überbaubar angegebenen Grundfläche sind die Flächen für Vorbauten und Terrassen bereits enthalten.

3. Errichtung von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Zulässig sind:
1. maximal zwei Stellplätze auf jedem Wochenendgrundstück.
2. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen bzw. seiner Eigenart als Erholungsgrundstück nicht widersprechen (wie z. B. Behältnisse oder Schuppen zur Aufbewahrung von Gartengeräten/-möbeln u.a.m.).
3. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Wochenendgrundstücke dienen (wie z. B. Kläranlagen, Zählersäulen u.a.m.), im gesamten Geltungsbereich.

Nicht zulässig sind
1. Neuerrichtungen von Carports und Garagen im gesamten Geltungsbereich.
2. Nebenanlagen zur Kleintier- und Hundehaltung

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

Die Verkehrsflächen werden als private Flächen festgesetzt.

5. Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Verkehrsgrünflächen werden als private Flächen festgesetzt. Es ist Rasen anzusäen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auf in den privaten Planstraßen A, B und C zugunsten von Anliegern, Nutzern, Versorgungsträgern, Reparaturdiensten, Rettungsdiensten und der Feuerwehr erlassen.
Geh- u. Leitungsrechte wurden auf in den privaten Gehwegen 1, 2 und 3 und dem Flurstück 81/92 (Trinkwasserleitung) zugunsten von Anliegern, Nutzern, Versogungsträgern, Reparaturdiensten, Rettungsdiensten und der Feuerwehr sowie Fahrrechte zugunsten von Rettungsdiensten, Reparaturdiensten und der Feuerwehr eingeräumt.

7. Anpflanzen von Bäumen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je vollendeter 100 m² neu versiegelter Fläche sind auf den Grundstücken ein einheimischer, standortspischer Laubbaum u. ein Obstbaum standortgerechter Obstbaumsorten oder ein zweiter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Nr. 7 in den „Nachrichtlichen Hinweisen") zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

8. Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume sind gemäß der Baumschutzverordnung zu erhalten und während der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß RAS-LP4 zu DIN 18920 zu schützen.

~~gestrichen, gemäß der Auflage des höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.2000, Az.: VII 230-512.113-61.044~~

Örtliche Bauvorschriften

(Gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Geltungsbereich — Der Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplannes Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal".
2. Dachneigung/Dachform — siehe Einschriebe in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung (Teil A der Satzung).
3. Dachgauben — Dachgauben sind im Wochenendhausgebiet „Granitztal" bis maximal einem Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig.
4. Einfriedungen — Als Grundstücksbegrenzungen zu den Planstraßen und Gehwegen sind Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten, wie gemeiner Liguster, Hainbuche oder gemeiner Schneebere sowie Zäune oder Feldsteinmauern mit einer Höhe bis maximal 1,00 m zulässig. Vorhandene Einfriedungen haben Bestandsschutz.
5. Werbeanlagen — sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal" nicht zulässig.
6. Belagsmaterial von Straßen, Wegen und Stellplätzen — Unzulässig ist die Versiegelung mit Materialien wie Bitumen, Beton- oder Natursteinpflaster. Zulässig sind Sand- oder Schotterdecken, wassergebundene Decken oder regendurchlässiges Öko-Pflaster mit breiten Versickerungsfugen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zirkow vom 02.03.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 06.07.98.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern, als zuständige untere Landesplanungsbehörde ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG M-V) vom 05.05.98 beteiligt worden.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.01.99 durchgeführt worden.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.10.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.10.99 bis zum 30.11.99 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zur Planung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.10.99 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind über das Ergebnis vom 06.10.99 über die Auslegung informiert worden.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am ..... entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Bergen, 29.12.2000 — (Siegel) — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.03.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wurde am 28.02.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.00 gebilligt.

Zirkow, 7.3.2000 — Die Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Granitztal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.00, Az.: VII 230-512.113-61.044 ~~mit Auflagen und Hinweisen~~ erteilt.

Zirkow, 04.07.2000 — Die Bürgermeisterin

11. Die Maßgaben wurden durch den satzungsänderenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Zirkow, ... (Siegel) — Die Bürgermeisterin

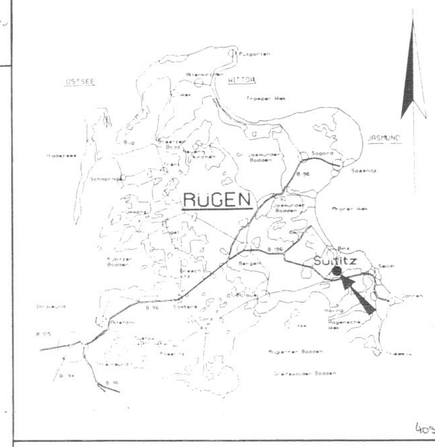
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wird hiermit ausgefertigt.

Zirkow, 04.07.2000 — Die Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 ..... bis zum ..... 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 (§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....

Zirkow, 12.7.00 — Die Bürgermeisterin

Lage im Raum


OSTSEE
RÜGEN
Saßnitz
Sassnitz
Putgarten
Vitt
Glowe
Lohme
Saal
Dranske
Wiek
Altenkirchen
Lietzow
Gingst
Stralsund
Tribsees
Grimmen
Stralsund
Barth
Ribnitz-Damgarten
Tribsees
Franzburg
Richtenberg
Stralsund
Grimmen
Tribsees
Barth
Ribnitz-Damgarten
Bad Sülze
Marlow
Bad Doberan
Kühlungsborner Bodden
Rostocker Bodden
Darß
Saaleinlauf
Saaleinlauf
Bad Doberan
Kühlungsborner Bodden
Rostocker Bodden
Darß
Ribnitz-Damgarten
Bad Sülze
Marlow
Bad Doberan
Rostock