

SATZUNG der Gemeinde Thiessow

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße " mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße " mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen in kursiv fett, Streichungen als solche sichtbar

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1-4 BauGB und §1 und §10 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Ferienanlage „Surfpark Thiessow“
1.2 Für das Sondergebiet „Surfpark Thiessow“ wird die Zulässigkeit folgender Nutzungen festgesetzt:
- Ferienhäuser, - Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, - Anlagen und Einrichtungen zur sportlichen Betätigung und gesundheitlichen Betreuung sowie zur Freizeitgestaltung, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber von im Plangebiet ansässigen Betrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

In den festgesetzten BauSondergebieten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ganz mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Es besteht das Recht des zuständigen Versorgungsunternehmens, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten.

6. Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a, § 9 Abs.1 Nr.15, 25 Abs.4 BauGB)

6.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

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

A1: An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen sind mindestens 16 kleine oder mittelkronige Bäume als Hochstamm für Straßenbepflanzung (Alleeabäume), 16/18, 3xv., DB im Abstand von 6 bis 10m zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 5m² groß sein. Es gelten folgende Empfehlungen: Feld-Ahorn, Sand-Birke, Zweigriffliger Weißdorn, Schwedische Maulbeere Zusätzlich zu den in der Planzeichnung angegebenen Stellen ist je angefangene 400 qm Baugrundstück 1 Baum in der Pflanzqualität Hochstamm bzw. Stammbusch, 16/18, 3xv., DB zu pflanzen. Es gelten folgende Empfehlungen für heimische, standortgerechte Gehölze:

Trockene bis frische Standorte: Feld-Ahorn, Eberesche, Sal-Weide, Berg-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Zitter-Pappel Gewöhnliche Kiefer, Winter-Linde
Frische bis feuchte Standorte: Haselnuss, Wild-Birne, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Schwarz-Erle, Berg-Ulme, Silber-Weide, Bruch-Weide

6.1.2 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Alle gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzqualität Hochstamm bzw. Stammbusch, 16/18, 3xv., DB zu ersetzen.
6.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (99 Abs, 1 Nr. 25a BauGB) Auf der Fläche Pfg 1 ist eine geschlossene, freiwachsende zweireihige Hecke aus Sträuchern und Heistern heimischer, standortgerechter Arten anzulegen (mindestens 1 Stück pro 1,5m2). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv. o.B. und Heister der Pflanzqualität 125/150, 2xv. o.B. zu verwenden.

Auf den Flächen Pfg 2 sind freiwachsende, geschlossene, einreihige Hecken aus Laubhölzern anzulegen (1 Stück pro 1,5qm). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv.o.B. zu verwenden. Es gelten folgende Empfehlungen: einheimische Gehölze: Hunds-Rose, Wein-Rose, Ohr-Weide; Ziergehölze: Spiere, Zierquitte, Hartriegel, Ginster

6.1.4 Hinweise

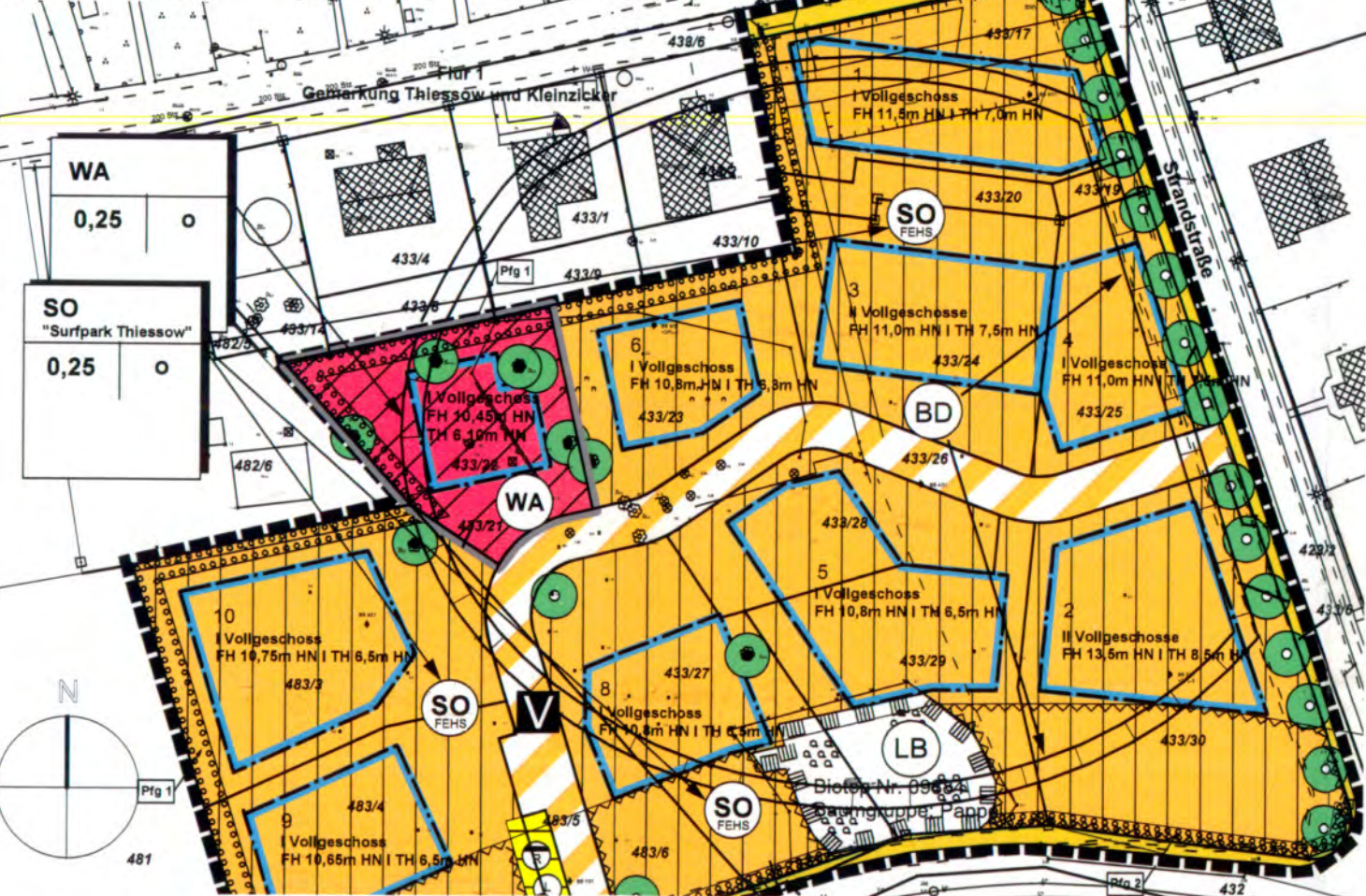
Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen müssen eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück abgeschlossen sein. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

7. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet ist bei dem örtlichen Bemessungs-hochwasserstand von +2,40 m üHN überschwemmungsgefährdet. So sollten umweltschädigende Stoffe nur in überflutungsfreien Räumen bzw. Höhen aufgestellt bzw. angebracht werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude wird auf +2,40m üHN festgelegt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



Planzeichenerklärung gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



FH 10,45 m
TH 6,10 m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
Baugrenze

6. Einfriedigungen

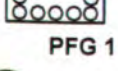
6.1 Einfriedungen an Verkehrsflächen und entlang den Grundstücksgrenzen sind
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen - als Beton-, verputzte Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m - als Staketenzaun zulässig.
6.2 Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer in Farbe ziegelrot oder Naturstein erhalten.
7. Werbeanlagen
7.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind bis max. 3,00 qm Größe zulässig.
7.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden im Erdgeschossbereich angebracht werden.
7.3 Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Hinweise

- Bodendenkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
Lt. Landesamt für Bodendenkmalpflege sind im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern den oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes und erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Es muss gewährleistet sein, dass die Bergung und Dokumentation der betroffenen nach Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte durchgeführt wird. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

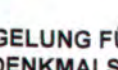
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Pflanzgebot auf Privatgrundstücken



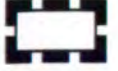
Erhaltungsgebot für Bäume

9. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Bodendenkmal

11. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.2012.

Thiessow, den 01.07.2013

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPÜ über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Thiessow, den 01.07.2013

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Darlegung des Planinhalts in öffentlicher Sitzung am 28.11.2012 durchgeführt.

Thiessow, den 01.07.2013

4) Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Thiessow, den 01.07.2013

5) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Thiessow, den 01.07.2013

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 04.02.2013 bis zum 12.03.2013 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.01.2013 bis zum 31.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thiessow, den 01.07.2013

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 07.06.2013 mitgeteilt.

Thiessow, den 01.07.2013

8) Der katastermäßige Bestand am 01.07.2013 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 17.06.2013

9) Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 24.04.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

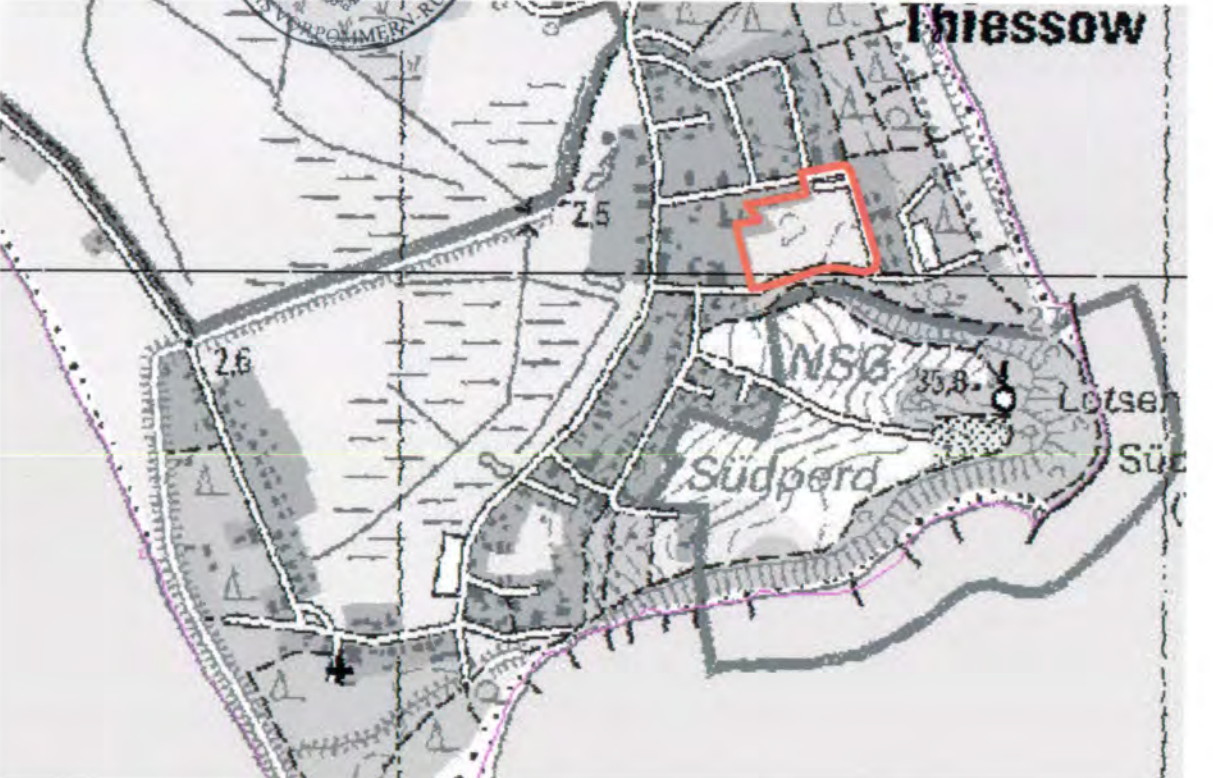
Thiessow, den 01.07.2013

10) Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Thiessow, den 01.07.2013

11) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der 2. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.01.2013 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 31.01.2013 in Kraft getreten.

Thiessow, den 16.09.2013



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Thiessow
2. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr.7
„Sondergebiet Ferien- und Surfpark
südwestlich der Strandstraße“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht
Satzung

Fassung vom 17.10.2012, Stand 15.03.2013

Maßstab 1: 1000