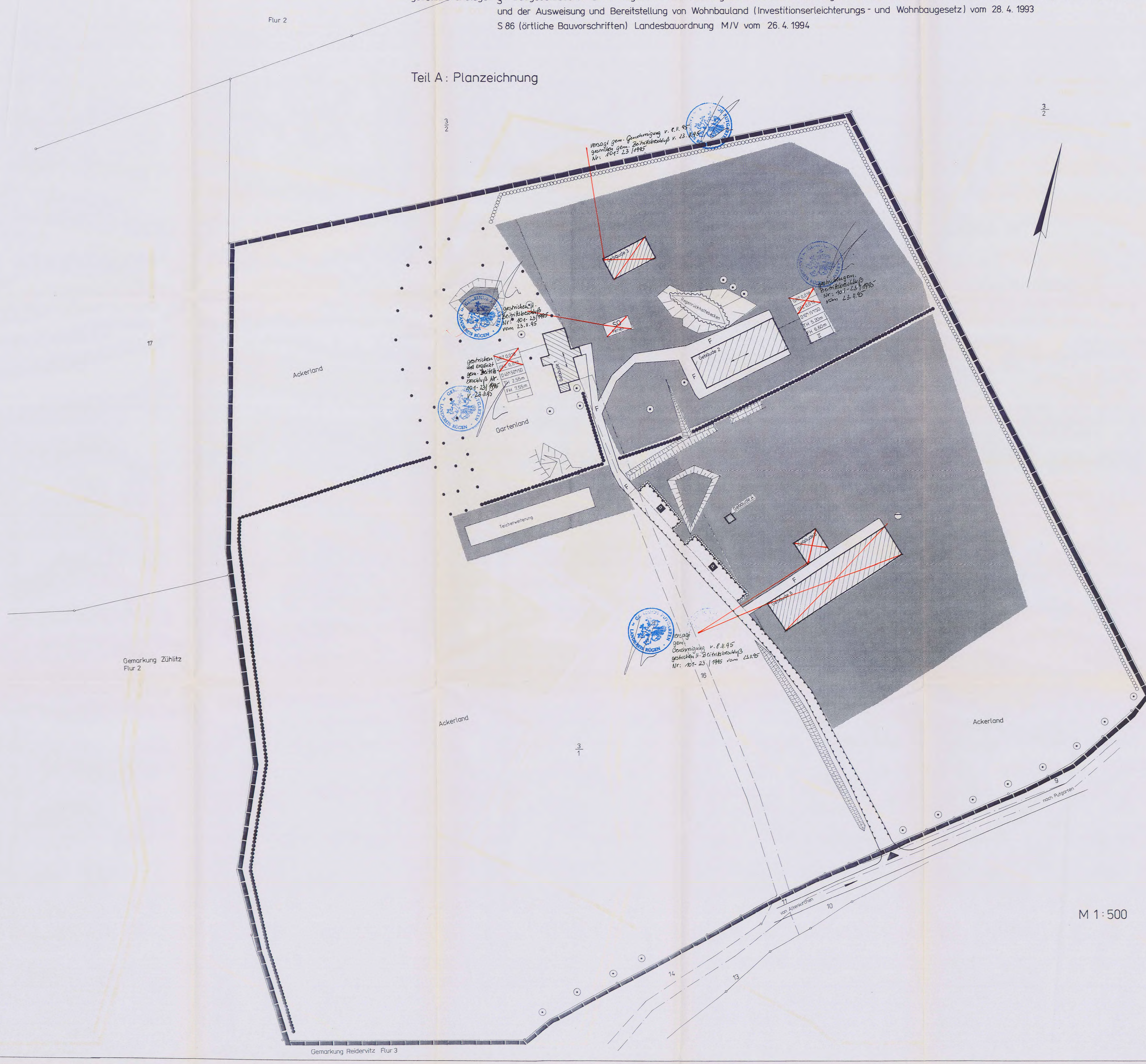
Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Wollin“; Flur 1, Flurstück $\frac{3}{1}$

gesetzl. Grundlage: § 7 Baugesetzbuch/ Maßnahmegesetz in der Fassung der Neubekanntmachung auf Grund Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 28. 4. 1993
S 86 (örtliche Bauvorschriften) Landesbauordnung M/V vom 26. 4. 1994

Teil A: Planzeichnung



versagt gem. Genehmigung v. 8.11.95 gestrichen gem. Beitrittsbeschluß v. 23.11.95 Nr: 101-23/1995

gestrichen lt. Beitrittsbeschluß Nr: 101-23/1995 vom 23.11.95

gestrichen gem. Beitrittsbeschluß Nr: 101-23/1995 vom 23.11.95

gestrichen und ergänzt gem. Beitrittsbeschluß Nr. 101-23/1995 v. 23.11.95

versagt gem. Genehmigung v. 8.11.95 gestrichen lt. Beitrittsbeschluß Nr: 101-23/1995 vom 23.11.95

Planzeichenerklärung
I. Festsetzungen

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	(§ 9 Abs. 7 Bau GB)
SO Ferien	Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet Ferien	(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) (§ 11 Abs. Bau NVO)
▨	vorhandenes Gebäude	
	Verkehrsflächen	(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie	" " " "
☐	Straßenverkehrsflächen	" " " "
F	Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung z. B. Fußweg	" " " "
P	öffentliche Parkfläche	" " " "
▾▾▾▾▾	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	" " " "
	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB)
●●●●●●●	zu erhaltende bewachsene Hecke	" " " "
○○○○○○○	neu anzupflanzende Hecke	" " " "
⊙	Erhaltung von Bäumen	" " " "
▦	Grünflächen	(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
☰	Wasserflächen	(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
	Regenrückhaltebecken	" " " "
⊖	Fläche zur Beseitigung von Abwasser	(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

—o—	vorhandene Grundstücksgrenzen
$\frac{1}{3}$	Flurstücksnummer
~~▨~~	~~vorhandenes Gebäude~~
	Böschung
— — —	alte Zuwegung

gestrichen und übertragen in die Planzeichenerklärung I. Festsetzungen gem. Beitrittsbeschluß Nr. 101-23/1995 vom 23.11.95

Teil B: Beschreibung des Planvorhabens

geändert lt. Beitrittsbeschluß Nr. 101-23/1995 vom 23.11.95

Geplante Bebauung

Auf dem Baugrundstück befinden sich mehrere Gebäude. Es ist der Umbau eines Bauernhauses (Gebäude 1) und eines Wirtschaftsgebäudes (Gebäude 2) zu 19 Ferienwohnungen geplant.
Die anderen noch auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt umgeplant bzw. abgerissen.
Das Gebäude 1 wird verputzt und das vorhandene Satteldach erneuert.
Die Dacheindeckung erfolgt mit roten Dachsteinen. An den Längsseiten sind Gauben vorgesehen.
Beim Gebäude 2 bleibt die vorhandene Verklinkerung erhalten.
Das vorhandene Satteldach muß erneuert werden. Die Dacheindeckung erfolgt mit Eternit Wellplatten.
Dieses Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet - Ferienwohnungen ausgewiesen, mit der Festsetzung, daß zwei Dauerwohnungen zulässig sind. Eine Wohnung wird benötigt für den Hausmeister und die andere Wohnung für die Betreiber der Hofanlage.

Erschließung

Die Abwässer werden zentral in einer neu zu erstellenden Kläranlage vollbiologisch gereinigt.
Der Standort der Kläranlage ist auf dem Grundstück vorgesehen.
Das Einzugsgebiet der Kläranlage beschränkt sich auf die geplanten Ferienwohnungen.
Das Grundstück befindet sich in der Trinkwasserzone III. Demzufolge wird die Kläranlage als geschlossene Anlage ausgeführt.
Es ist die Aufstellung eines Containers mit integrierten 3 Klärstufen vorgesehen.

Das Abwasser wird an den Rand der Trinkwasserschutzzone III mittels Druckleitung transportiert und kommt in den Graben 33/01 vor Nobbin zur Einleitung.
Der Graben mündet nach ca. 750 m direkt in die Tromper Wiek.
Zur Einmündung des Grabens L 83 am Drewoldker Strand sind es etwa 1,7 km Luftlinie, so daß eine Belastung des Strandes entsprechend Pkt. IX Umwelthygiene, auszuschließen ist.

Die Druckleitung da 75 PE-HD wird in öffentlich genutzte Wege gelegt. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 7, Flur I, Gemarkung Wollin und Flurstück 37, Flur I, Gemarkung Nobbin.

Die vorhandenen zwei Kleinkläranlagen werden nach Anschluß der Entwässerungskanäle an die neue Kläranlage stillgelegt und durch den Eigentümer entsorgt.
Das anfallende Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

Teil B: Festsetzungen

geändert gem. Beitrittsbeschluß Nr: 101-23/1995 vom: 23.11.95

Außenanlagen Festsetzungen

Die vorhandene Zufahrtsfläche bleibt bestehen. Im Planungsbereich sind keine neuen Flächenversiegelungen bzw. Überbauungen vorgesehen. Vorhandene Gehölzbestände und der Weiher in der Baumgehölzfläche werden geschützt bzw. erhalten.

Zur Abgrenzung des Ortsteiles von der freien Landschaft wird eine 3 m breite Heckenpflanzung aus Weißdorn (Crataegus monogyna) und gemeinen Eschen (Fraxinus exelsior) vorgenommen. Der Pflanzabstand in der Reihe und von Reihe zu Reihe soll 1,50 m betragen.

Die vorhandene Hecke im Bereich des Wirtschaftsgebäude wird nach Entfernung von abgestorbenen Gehölzen mit Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna) und punktförmig mit der gemeinen Esche (Fraxinus exelsior) nachgepflanzt.

Der Weiher vor dem Wirtschaftsgebäude wird durch Wiederherstellung der ursprünglichen Größe und mittels vorhandener Quelle in ein natürliches Gewässer umgewandelt.

Der Feuerlöschteich wird in seiner Größe in etwa verdoppelt. Für diese Flächenerweiterung wird die Hochstaudenflur östlich des Teiches genutzt.

Zum Schutz der Eibe ist der Boden im Wurzelbereich (= Bodenfläche zwischen Stamm und Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, nach außen gemessen) freizuhalten und nicht zu verfestigen (gemäß RAS-LG 4).

Um die Parkplätze ist eine einreihige Hecke Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana) und/oder Rosen (Rosa canina und rugosa) anzupflanzen.

Die Gartenfläche am Bauernhaus sind wieder zu bewirtschaften bzw. ebenfalls als Rasenflächen zu gestalten. Für eine mögliche Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze, jedoch keine Nadelbäume (außer Eibe), zu verwenden.

~~Ermittlung der Grundflächenzahl~~

Maßgebende Grundstücksfläche:

$$\left[\left(\frac{270\text{ m} \times 55\text{ m}}{2}\right) + \left(\frac{170\text{ m}\,(270\text{ m} + 350\text{ m})}{2}\right) + (79\text{ m} \times 77\text{ m}) + (100\text{ m} \times 85\text{ m}) + \left(\frac{115\text{ m} \times 90\text{ m}}{2}\right) + \left(\frac{77\text{ m}\,(145\text{ m} + 270\text{ m})}{2}\right) + \left(\frac{25\text{ m} \times 90\text{ m}}{2}\right)\right] = 96.985{,}50\text{ m}^2$$

Hauptanlagen:

Gebäude 1 (Bauernhaus): [(21,675 m x 9,26 m) + (3,25 m x 4,505 m) + 2 (3,88 m x 3,375)] = 241,54 m²
Gebäude 2 (Wirtschaftsgebäude): 34,94 m x 13,60 m = 465,18 m²
Gebäude 3: 18,50 m x 9,50 m = 175,75 m²
Gebäude 4: 3,50 m x 3,50 m = 12,25 m²
Gebäude 5: 10,50 m x 10,50 m = 110,25 m²
Gebäude 6: 13,00 m x 54,00 m = 702,00 m²
Gesamtfläche Hauptanlagen: = 1.706,97 m²

Nebenanlagen:

Stellplätze: (20,00 m x 6,00 m) + (30,00 m x 6,00 m) = 300,00 m²
Zuwegungen (unbefestigt): 3,50 m x 6,00 m = 612,50 m²
Summe Nebenanlagen: = 912,50 m²

Summe Hauptanlagen + Nebenanlagen: 1.706,97 m² + 912,50 m² = 2.619,47 m²

zul. Grundfläche der Hauptanlage: 96.985,50 m² x 0,2 = 19.397,10 m²

zulässige Überschreitung 50 %: = 9.698,55 m²
zulässige Gesamtgrundfläche: = 29.095,65 m²

vorhandene Gsamtgrundfläche: = 2.619,47 m²

Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen der anzurechnenden baulichen Anlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) um bis zu 50 % überschritten werden. In Einzelfällen kann von der 50 % Klausel abgesehen werden, wenn durch diese Anlage keine bzw. nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gegeben sind (Parag. 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).

Die Zufahrtsflächen und die Stellplätze werden in Rasengittersteinen ausgeführt, so daß die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sehr gering sind.

$$\text{GRZ Hauptanlage} \quad \frac{1.706{,}97\text{ m}^2}{96.985{,}50\text{ m}^2} = 0{,}018$$

Die GRZ wird durch die Hauptanlage nicht überschritten

$$\text{GRZ gesamt} \quad \frac{2.619{,}47\text{ m}^2}{96.985{,}50\text{ m}^2} = 0{,}027$$

Kappungsgrenze 0,8 Kappungsgrenze wird nicht erreicht

Zahl der Vollgeschosse

Gebäude 1: = I
Gebäude 2: = II

Höhe der baulichen Anlagen

Gebäude 1
Traufhöhe TH = 2,55 m über OK Fundament
Firsthöhe FH = 7,55 m über OK Fundament

Gebäude 2
Traufhöhe TH = 5,20 m über OK Fundament
Firsthöhe FH = 6,60 m über OK Fundament

Ermittlung der Geschoßflächenzahl

Maßgebende Grundstücksfläche: 96.985,50 m²

Geschoßflächen:

Gebäude 1
EG: (21,675 m x 9,26 m) + (3,25 m x 4,505 m) + 2 x (3,88 m x 3,375 m) = 241,54 m²

Gebäude 2
EG: 34,94 m x 13,60 m = 475,18 m²
OG: 34,94 m x 13,60 m = 475,18 m²

Daraus resultiert eine Gesamtgeschoßfläche von = 1.191,90 m²

Das obere Geschoß vom Gebäude 1 bleibt unberücksichtigt, da das obere Geschoß nicht als Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung zählt (weniger als 2/3 der Geschoßfläche haben eine lichte Höhe von 2,30 m) 2 (4) BauO.

Es ergibt sich daher eine Geschoßflächezahl von 0,012

~~GFZzul für Sondergebiete ist gleich 0,2.~~

gestrichen gem. Beitrittsbeschluß Nr: 101-23/95 vom: 23.11.95

Zimmerzahl

Gebäude 1: je Geschoß 6 Zimmer
Gebäude 2: 13 Zimmer
Gesamtzahl: 19 Zimmer

Nachrichtlicher Hinweis

Das geplante Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Fassung Altenkirchen.
Es sind die Schutzanordnungen der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW, Arbeitsblatt W 101) zu beachten.

ergänzt gem. Beitrittsbeschluß Nr: 101-23/95 vom: 23.11.95

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Putgarten hat am 27.1.1995 den Entwurf des VE-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öfftl. Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

   Putgarten, den Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, haben in der Zeit vom 29.8.94 bis 13.9.94 gemäß § 7 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB ausgelegen.

   Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

5. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, am 22.5.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.6.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Bergen, den gez. Lehmann Der Leiter des Katasteramtes

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehen aus der Plan-Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.5.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.5.95 gebilligt.

   Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.11.95 AZ: VIII-250a-512.115-61.029(1). - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.11.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.12.95 AZ: VIII-250a-512.115.61.029(1) bestätigt.

    Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

11. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Putgarten, den 24.1.96 Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von 5.1.96 bis zum 5.2.96 ortsüblich bekanntgemacht 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, 24 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 6.1.96 in Kraft getreten.

    Putgarten, den 6.2.96 Der Bürgermeister

Bauherr/Investor:

Frau Bärbel Kleingarn

Entwurfsverfasser/Planung:

MONZ & MONZ
Am Strande 3a
18055 Rostock

Planurkunde