

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), und nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 27. April 1998 (GS M-V Bl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lindholz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wasserski-Seilbahn am Baggersee", für das Gebiet südlich der Hauptstraße (Landesstraße 19), östlich der Breesener Straße (Kreisstraße 9), westlich des Prähmgrabens und nördlich der Insel im Baggersee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNV) vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausfertigung der Baupläne und die Darstellung des Planchetts (Planchettverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Langsdorf, Flur 1



Kartengrundlage:
Landkreis Nordvorpommern
Fachgebiet Kataster und Vermessung
digitalisierte Liegenschaftskarte vom 29.01.2004
im Maßstab 1:1.000, aus dem
ursprünglichen Maßstab 1:3.840 abgeleitet

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1980 - PlanZ 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE	PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE	PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN					
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	SO Sonstiges Sondergebiet "Wasserski-Seilbahn" (§ 11 BauNVO)	5. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	Wasserflächen	St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	GR 500 m² Grundfläche	Wassergewässer	B	SD / WD 35° - 45° Sattel-, Walmdach mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBauO M-V)	Sattel-, Walmdach mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBauO M-V)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	WSS Wasserski-Seilbahn innerhalb des SPA	WSS	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	FH 12 m über HN Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 12 m über HN	6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	Pfg Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 1-4 Pflanzflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)	436 Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung
	privat Private Grünfläche	7. Sonstige Planzeichen	Af Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Af 1 und Af 2 Ausgleichsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
	nat. Naturnahe Grünfläche mit dreischüriger Wiesenmahd	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Hp Höhenfestpunkt	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	"Sichtdreieck gemäß EAHV 93"	Vorhandene Geländeoberfläche über HN	Vorhandene Geländeoberfläche über HN
			Unvermarkter Grenzpunkt	Wasserski-Seilbahn	Wasserski-Seilbahn
			Vermarkter Grenzpunkt	Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude	Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude
				Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude	Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude
				Schleppkurven LKW ohne Anhänger	Schleppkurven LKW ohne Anhänger

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Im gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Wasserski-Seilbahn" sind zulässig:

- Wasserski-Seilbahn mit bis zu 5 Stützen, auch innerhalb festgesetzter Ausgleichs-, Grün- oder Wasserflächen.
- Mindestens einstellig Startanlage im Uferbereich mit Umkleekabinen, Aufenthaltsraum und Ausrüstung, bis zu einer maximalen Grundfläche von 500 m².
- Sitz-/Stehtischanlagen im Uferbereich.
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck "Wasserski-Seilbahn" dienen, nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.
- Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Wasserski-Seilbahn und des Motors.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14 und 16 Abs. 6 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf für Wege, Zufahrten, Feuerwehrlinien, Aufstellflächen für ein Löschfahrzeug zur Entnahme von Löschwasser aus dem Baggersee, Anlieterbereiche, Außenterrasse und Sitz-/Stehtischanlagen um maximal 50 % überschritten werden.

03. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Im Bereich der Stellplatzanlage ist je angefangene 5 Stellplätze ein großblütiger Laubbäume zu pflanzen. Insgesamt sind im Bereich der Stellplatzanlage mindestens 8 großblütige Laubbäume zu pflanzen. Es dürfen nur heimische und standortgerechte Laubbäumearten der Mindestqualität Hochstamm, SU 10/10 bzw. DL verwendet werden. Die Baumscheiben im Bereich versiegelter oder teilversiegelter Flächen müssen mindestens 12 qm groß sein und sind mit bodeneckenden Gehölzen zu begrünen.

Folgende Baumarten sind für die Anpflanzung zu verwenden:

- | | |
|--------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Folgende Arten sind für die Bepflanzung der Baumscheiben zu verwenden:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| Salix purpurea | Zwerg-Purpur-Weide |
| Salix rosmarinifolia | Lavendel-Weide |

2. Auf den Flächen mit den Pflanzpotenzialen (Pfg) 1 bis 3 ist eine zweifelhäufige Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 100/150 anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzreihen beträgt 1,00 m und zwischen den Gehölzreihen 1,50 m. Im Bereich des Pfg 2 ist eine verschleißbare Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m für Wartungsarbeiten an den Stützen zulässig.

Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 5% Acer campestre | Feldahorn |
| 5% Carpinus betulus | Hainbuche |
| 10% Corylus avellana | Hassel |
| 25% Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| 25% Prunus spinosa | Schlehe |
| 10% Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| 10% Rosa canina | Hundsrose |
| 5% Rubus fruticosus | Brombeere |
| 5% Salix caprea | Sal-Weide |

Auf der Fläche mit dem Pflanzpotenzial (Pfg) 4 ist eine geschlossene und unregelmäßige Gehölzpflanzung mit einer Breite von mindestens 10 m anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/1,8 m. Zu verwenden sind für das Pflanzgebiet (Pfg) 4 ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 100/150. Insbesondere ist die Verwendung von dornigen Gehölzpflanzungen vorzuziehen.

Für die Pflanzung gelten die folgenden Arten:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 15% Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| 20% Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| 10% Rosa canina | Hundsrose |
| 15% Fraxinus excelsior | Faulbaum |
| 10% Rubus fruticosus | Brombeere |
| 5% Salix caprea | Sal-Weide |
| 10% Salix fragilis | Bruch-Weide |
| 5% Salix viminalis | Korb-Weide |
| 10% Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |

3. Auf der festgesetzten naturnahen Grünfläche ist nur eine dreischürige Wiesenmahd zulässig.

4. Der Vegetationsbestand der Grünfläche (Badeinsel/Liegewiese) ist dauerhaft zu erhalten. Die Grasnarbe ist bei Bedarf durch eine Regelsaatgut-Mischung für Gebrauchs- und Spielrasen zu ergänzen. Der Gehölzbestand der Fläche ist bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

5. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

04. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Anlagenschutz des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Baufeld und der Stellplatzanlage folgende Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

1. Die Ausgleichsfläche Af 1 ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Der Mast der Wasserski-Seilbahn ist mit einer Gehölzgruppe von bis zu 10 Gehölzen zu hinterpflanzen. Es gelten die Anforderungen für die Pflanzungen Pfg 1 bis Pfg 3. Für Wartungsarbeiten an der Wasserski-Seilbahnanlage ist eine verschleißbare Zufahrt vorzusehen.

2. Innerhalb der Ausgleichsfläche Af 2 ist eine Laubwaldpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Waldfläche sind mindestens 30 % Sukzessionsflächen zu belegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 1,5 m². Es sind Gehölze der Pflanzqualität 2/3, v. 60/100 zu verwenden. Der Saum ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 100/150 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 1,5 m².

3. Am Prähmgraben ist in Fortführung der Ausgleichsmaßnahmen der DEGES auf einem 7,00 m breiten Pflanzstreifen eine dichte, gruppenartige Bepflanzung vorzunehmen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 100/150 zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grabenoberkante beträgt mindestens 7,00 m. Der Pflanzstreifen ist zu mindestens 40 % zu bepflanzen.

4. Die Grünfläche zwischen der geplanten Laubwaldanlage und dem Gehölzstreifen am Prähmgraben ist punktförmig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 100/150 zu bepflanzen. Der Gehölzanteil beträgt mindestens 10 %. Die nicht beplanten Flächen sind einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Folgende Gehölzarten sind zu pflanzen:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 20% Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| 20% Betula pubescens | Moor-Birke |
| 10% Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| 5% Eucalyptus europaeus | Europäischer Pflemdorn |
| 5% Fraxinus excelsior | Faulbaum |
| 10% Prunus spinosa | Schlehe |
| 5% Salix alba | Silber-Weide |
| 5% Salix caprea | Sal-Weide |
| 5% Salix fragilis | Bruch-Weide |
| 5% Salix viminalis | Korb-Weide |
| 5% Ulmus laevis | Flatter-Linde |
| 5% Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

1. Alle Außenwände der Hauptgebäude sind in weißer Farbgebung zu gestalten. Eine Kombination mit anderen Materialien ist zulässig, wenn deren Anteil nicht mehr als 20 % einer Fassadenfläche beträgt.

2. Als Dachdeckung der Hauptgebäude ist nur Hartdachung zulässig, wobei die sichtbare Dachfläche in einheitlich roter Farbe zu gestalten ist.

3. Der Einbau von Solaranlagen auf der Dachfläche sowie Fassaden- und Dachbegrünungen sind unabhängig von den oben vorstehenden Festsetzungen - zulässig.

III. Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschBauV die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 3 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Während der Betriebszeit der Wasserski-Seilbahn ist aus Sicherheitsgründen zur Badeinsel hin eine Sperre auszuführen.

3. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten für die Stützen der Wasserski-Seilbahn kann bei der Errichtung der Anlage abgesehen werden, wenn dies die örtlichen Gegebenheiten erfordern.

4. Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18 916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach Bepflanzung der Baumaßnahmen - auch abschnittsweise - realisiert sein. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für Pflanzbestände und Vegetationsflächen sowie für die Wasserfläche des Baggersees entsprechend DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

5. Im Bereich der Stellplatzanlage bzw. des Motors sind Hinweis- und Informationsplakate aufzustellen, die den naturschutzrechtlichen Wert der südlichen Seemäule erläutern und die Notwendigkeit der Anpflanzungen erklären.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Firsthöhe in Metern über einem Bezugspunkt	Dachneigung

GEMEINDE LINDHOLZ

ORTSTEIL LANGSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS GEBIET

"WASSERSKI-SEILBAHN AM BAGGERSEE"



Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2004. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Rechtsitz-Tribunal-Kurier am 22.03.2004 erfolgt.

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

03. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.02.2004 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

04. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.02. bzw. 28.08.2005 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

05. Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

06. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

07. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2006 bis zum 28.01.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Rechtsitz-Tribunal-Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lindholz, den 30.01.2007

Bürgermeister

08. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 01.01.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurkarte/ALK im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.840 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Stalund, den 02.02.2007

Kataster- und Vermessungsamt

09. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.02.2007 gebilligt.

Lindholz, den 06.03.2007

Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Lindholz, den 06.03.2007

Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 2 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 Veröffentlichung im Rechtsitz-Tribunal-Kurier am 17.03.2007 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 weiter auf die Möglichkeit der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 ist am 16.03.2007 in Kraft getreten.

Lindholz, den 20.03.2007

Bürgermeister