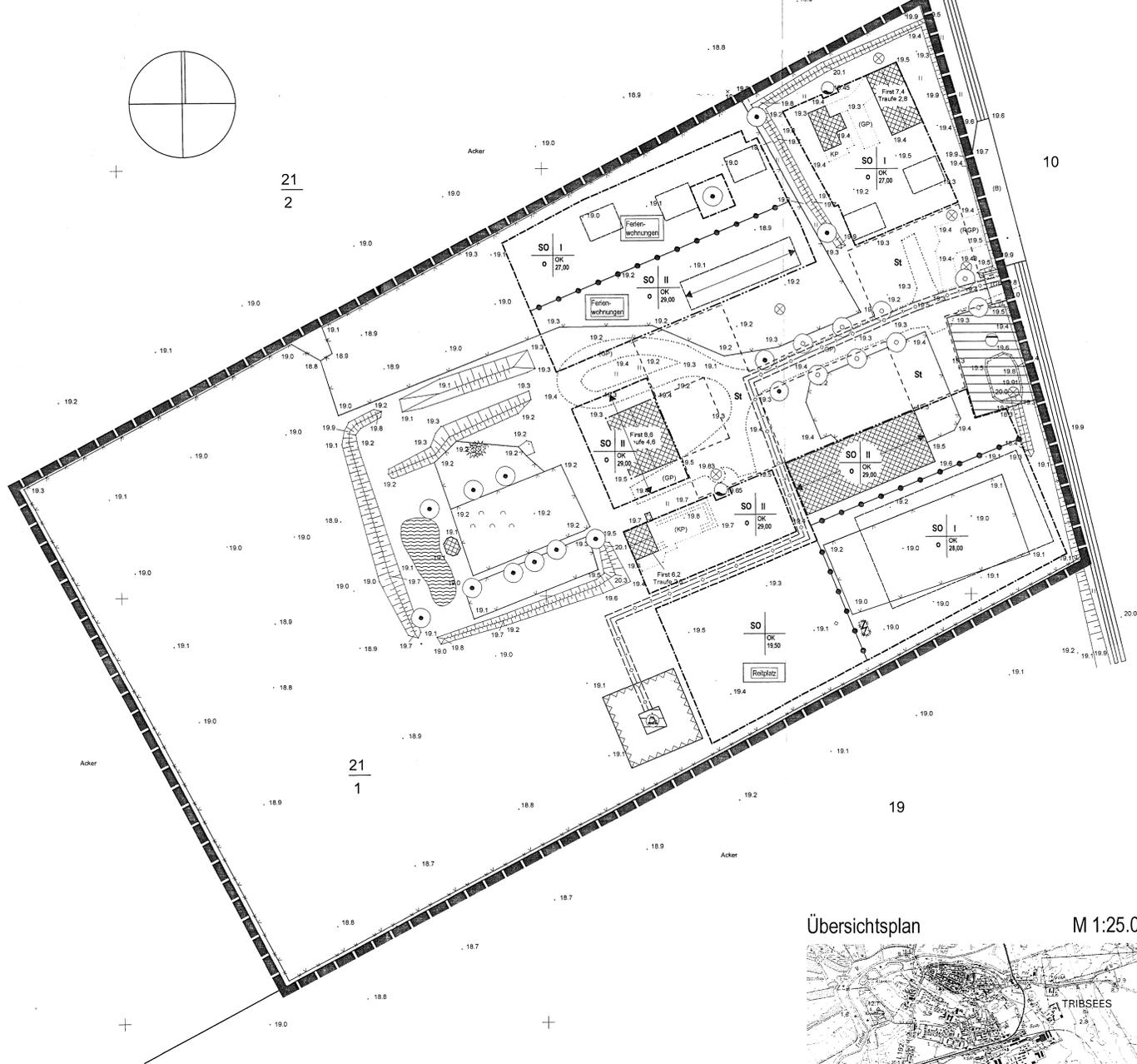
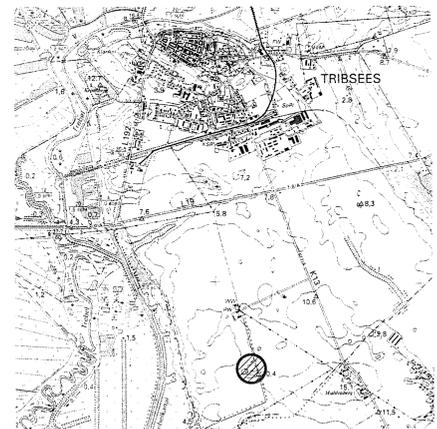


Satzung der Stadt Tribsees über den Bebauungsplan Nr. 8 "Böttcherhof"

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



Übersichtsplan M 1:25.000



planung: bianck./stralsund
architektur stadtplanung landschafts verkehrswesen
regionentwicklung umweltschutz GfR
Dipl.-Ing. Olaf Bianck, Dipl.-Ing. Ralf Bottrich
Popenstraße 29 D-18438 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-bianck.de

Günderliche Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit
OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hömem 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

Hinweis:

Als Plangrundlage diente die Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawatschke - Meißner - Schömann, Hainholzstraße 6a in 18435 Stralsund vom 24.05.2004 im M 1 : 1000.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanV 90.
1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- SO** Sondergebiet "Reiterhof" (§ 11 BauNVO)
 - Reitplatz** Reitplatz
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 29,00** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN

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

- o** offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
- Kläranlage
- Trinkwasserbrunnen
- Wetterstation
- vorhandene Wetterstation - künftig fortfallend

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Telefonleitung - unterirdisch

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

- geplantes Kleingewässer

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gem. Text (Teil B) Nr.
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlichen Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Hauptfrischrichtung
- künftig fortfallend

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Grenzpunkt
- Geländepunkt über HN
- Gebäudebestand
- Einstiegsschacht (rund)
- Nadebaum
- Zaun
- Mauer
- befestigte Außenflächen im Bestand
- mögliche Bebauung
- künftig fortfallend
- Befestigungsarten im Bestand**
- GP** Großpflaster
- KP** Kleinpflaster
- PB** Betonplatten
- FP** Kopfsteinpflaster
- B** Beton
- B** Blumen
- SD** Schotterdecke
- SB** Straßenbeton
- MP** Mansfelder Kupferschlackepflaster
- RGP** Rasengitterplatten
- RAM** Rasenmatten (Plastik)

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11, 16, 18 - 20 BauNVO)

- (1) Das festgesetzte Sondergebiet „Reiterhof“ dient dem Zweck des Reittourismus und dem Reitsport zur Errichtung eines Reiterhofes und der Errichtung von dem Reitsport untergeordneten Ferienwohnungen sowie dem Tourismus und dem Reitsport dienenden Nebenanlagen. Es sind nur zulässig:
- Stallungen,
 - Scheunen,
 - Reitplätze,
 - Reithalle,
 - zehn Ferienwohnungen,
 - zwei Wohnungen für Inhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal
 - sowie die der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen.
- Ausnahmsweise sind sonstige Anlagen zur Freizeitanlage, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig.

(2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist insgesamt eine Grundfläche von max. 2.400 m² zulässig. Diese darf um die Flächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Größe von max. 4.800 m² überschritten werden.

(3) Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gilt die Bezugshöhe HN.

(4) Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch einzelne, betrieblich notwendige Aufbauten um max. 2 Meter überschritten werden.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1a I. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- (1) Auf der festgesetzten Wasserfläche ist auf einer Größe von 148 m² ein naturnah gestaltetes Kleingewässer anzulegen. Die Bepflanzungen sind in einem Einheitsverhältnis von 1:5 bis 1:10 auszubilden. Die Mindesttiefe des Gewässers beträgt 1,50 m. Ausnahmen der vorhandenen Gehölze sind im Bereich der Uferzone keine Gehölzpflanzungen zulässig. Die Fläche um das zu entwickelnde Gewässer ist durch Ausdehnung und Sukzession als naturnahe Wiese zu entwickeln.

(2) An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind insgesamt 8 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit einer Pflanzzeit von 1916/18 in einem Abstand von 10 m zueinander bzw. im Bereich der Zufahrt zu den Ferienwohnungen 20 m zueinander, als Allees zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Befestigungen der ebenerdigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig bzw. wasserspeichernd mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, wasserspeicherndem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decks oder gleichwertigen Materialien auszuführen.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Flächen zur Sicherung des Betriebes der Wetterstation freizuhaltenden Flächen sind als Wiesen- oder Weidelandflächen zu nutzen.

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

- (1) Die als Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten des Betreibers zur Sicherung des Betriebes der Wetterstation zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von einem Meter zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und zur Kontrolle der Anlagen und ist als Baulast gem. LBAuO-M-V im Baustandverzeichnis einzutragen.

6. Flächen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Auf dem Flurstück 19 der Flur 12 in der Gemarkung Tribsees ist auf einer Fläche von 710 m² im nördlichen Anschluss an bereits festgesetzte Neuaufforstungsflächen ein Buchenmischwald mit entsprechenden Waldmantel und Sukzessionsfläche neu zu begründen. Dazu ist Wald mit einer Sukzessionsfläche von 30 % anzulegen und auf zu Dauer erhalten. Die Waldfläche erhält einen 3 Meter breiten Waldmantel. Es sind heimische, standortgerechte sowie aus Mecklenburg-Vorpommern stammende Gehölze (autochthones Pflanzengut) zu verwenden. Für den Wald sind leichte Heister 1 x verpflanzt folgender Liste zu pflanzen: *Acer platanoides* (Spitzahorn) 21 %, *Carpinus betulus* (Hainbuche) 23 %, *Fagus sylvatica* (Rothbuche) 27 %, *Prunus avium* (Vogelkirsche) 13 % und *Quercus robur* (Stieleiche) 16 %. Für den Waldmantel sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 folgender Liste zu pflanzen: *Cornus sanguinea* (Roter Hirtengelb) 5 %, *Corylus avellana* (Haselnuss) 9 %, *Crataegus monogyna* (Weißdorn) 10 %, *Euonymus europaeus* (Pfeifenröhchen) 3 %, *Ilex aquifolium* (Stechpalme) 2 %, *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche) 8 %, *Malus sylvestris* (Hohlpappel) 8 %, *Prunus spinosa* (Schlehe) 10 %, *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne) 7 %, *Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn) 10 %, *Rosa canina* (Hundsrose) 10 %, *Rubus fruticosus* (Brombeere) 8 %, *Sambucus nigra* (Höhlendorn) 4 % und *Viburnum opulus* (Schneebeil) 5 %. Die Erstaufforstungsfläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Eine Entwicklungsfläche von drei Jahren ist sicherzustellen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBAuO-M-V)

- (1) Die Außenwände sind nur zulässig als helle Putzfassaden, als rotes oder rot-braunes Sichtmauerwerk sowie als Holzfassaden (Verschalungen, Blockbohlen) zulässig.
- (2) Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist nur in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen und dunkelgrauen Farbönen oder als Grasdach zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenerwärmung sind zulässig.
- (3) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Zelt- oder Pultdach auszuführen. Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.
- (4) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müllbehälter sind mit einer geschlossenen Umkleidung zu versehen.
- (5) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 4,00 m² zulässig.
- (6) Die festgesetzte Hauptfrischrichtung gilt nur für die Hauptgebäude. Bei Dachformen ohne einen First gilt dies für die Ausrichtung der längsten Traufe.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG-M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 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 Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen 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).

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-SAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 6. Mai 1998 (GOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tribsees vom 06.10.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Sondergebiet Reiterhof südlich von Tribsees und westlich der Kreisstraße 13, umfassend das Flurstück 21/1 der Flur 12 der Gemarkung Tribsees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.05.2004. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Rekortz-Tribetal Kurier Nr. 09/2004 vom 12.07.2004. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung sowie die Städte- und Gemeindeentwicklung gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.10.2004 durchgeführt worden. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat am 23.03.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.05.2005 bis zum 06.10.2005, während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do 9.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 9.00 bis 12.00 Uhr; 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 9.00 bis 12.00 Uhr im Bauamt des Amtes Recknitz-Tribetal, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Rekortz-Tribetal Kurier Nr. 4 vom 24.04.2005 örtlich bekannt gemacht worden. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand an Grundstücken ist hergestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-rechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2000 erstellt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Hansesattl Stralsund, den 11.11.2005 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Stadtvertretung am 06.10.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Ergebnis der Gemeindevertretung vom 06.10.2005 gebilligt. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt. Tribsees, den 16.11.05 Schirmhelferin, Bürgermeister
11. Die Beschlussfassung der Satzung über die Änderung 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, ist am 12.12.2005 durch Veröffentlichung im Rekortz-Tribetal Kurier Nr. 12/2005 örtlich 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 (§§ 47 und 219 BauGB sowie § 5 KV) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschuldigungsgründen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.12.2005 in Kraft getreten. Tribsees, den 13.12.2005 Schirmhelferin, Bürgermeister

Satzung vom 06.10.2005

Satzung der Stadt Tribsees über den Bebauungsplan Nr. 8 "Böttcherhof"

für das Sondergebiet Reiterhof südlich von Tribsees und westlich der Kreisstraße 13, umfassend das Flurstück 21/1 der Flur 12 der Gemarkung Tribsees