

Satzung der

über den

Gemeinde Dreschwitz

Bebauungsplan Nr. 2 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Wohn- und Ferienpark

Kubitzer Bodden“

Übersicht der Änderungen / Ergänzungen
gem. Beiratsbeschluss-Nr. 2/10/1998 der Gemeinde Dreschwitz vom 16.07.98

- Die Planzeichnung wird ergänzt:
FH = maximale Firsthöhe über Bezugspunkt (vgl. TF II.1)
- Die in der TF V.5 genannten Baugebiete werden in der Planzeichnung zudem gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt.
- Die Pflanzenliste wird als neue TF IV.9 in mit in die Planzeichnung aufgenommen.

Lat. Name	Deutscher Name	1	2	3	4	5
Bäume						
Acer campestre	Hänzelbäume	x2	x	x	x	x
Acer platanoides	Spitzahorn	x1	x	x	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x1	x	x	x	x
Fagus sylvatica	Kornelbuche	x1	x	x	x	x
Malus sylvestris	Wildapfel	x1	x	x	x	x
Prunus avium	Vogelkirsche	x1	x	x	x	x
Quercus robur	Eiche	x1	x	x	x	x
Sorbus aucuparia	Eberesche	x1	x	x	x	x
Sorbus domestica	Spielerling	x1	x	x	x	x
Tilia cordata	Winterlinde	x1	x	x	x	x
Ulmus minor	Feldulme	x1	x	x	x	x

Grünflächen						
Abies balsamea	Fichten	x	x	x	x	x
Comus sanguinea	Hartfarn	x	x	x	x	x
Corylus avellana	Hasselnuss	x	x	x	x	x
Crataegus laevigata	Kornel	x	x	x	x	x
Crataegus monogyna	Kornel	x	x	x	x	x
Eurostylis europaea	Platan	x	x	x	x	x
Rhamnus frangula	Faulbaum	x	x	x	x	x
Salix caprea	Salweide	x	x	x	x	x
Sambucus nigra	Holunder	x	x	x	x	x
Viburnum opulus	Schneeball	x	x	x	x	x

Sträucher						
Barberry vulgaris	Sauerdorn	x	x	x	x	x
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x	x	x	x
Prunus spinosa	Schlehe	x	x	x	x	x
Ribes nigrum	Johannisbeere	x	x	x	x	x
Rosa canina	Hundsrose	x	x	x	x	x
Spiraea alba	Spiräe	x	x	x	x	x
Symphoricarpos albus	Schneebere	x	x	x	x	x

Klettergehölze						
Asterias ca. corymbosa	Pflaume	x	x	x	x	x
Clematis vitalba	Waldrebe	x	x	x	x	x
Hedera helix	Efeu	x	x	x	x	x
Conium maculatum	Schöllkraut	x	x	x	x	x
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	x	x	x	x	x
Parthenocissus tricuspidata	Efeu	x	x	x	x	x
Rosa spec.	Kletterrose	x	x	x	x	x
Vitis bicolor	Glyzine	x	x	x	x	x

x = zu verwendende Arten
1 = Mindestqualität gem. BstG-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
2 = Mindestqualität gem. BstG-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

- die gestrichene TF IV.9 wird als Hinweis Nr. 2 aufgeführt:

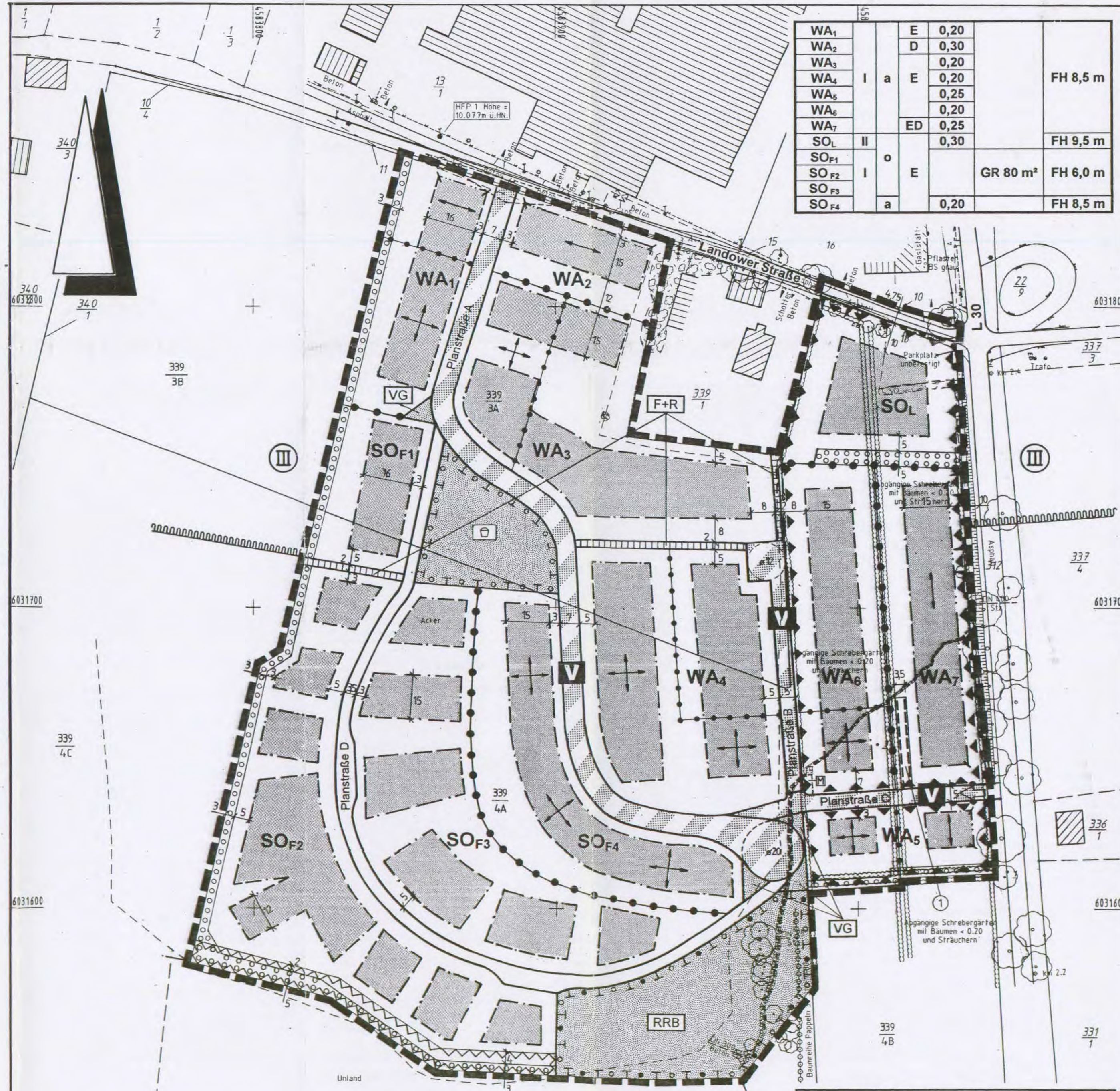
Hinweis Nr. 2:
Sämtliche Anpflanzungen und gründerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme/Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- der gestrichene Hinweis Nr. 2 wird als TF III.6 aufgeführt:

TF III.6:
Die Fläche des Sichtdreiecks ist gemäß § 9 (1) 10 BauGB von jeder sich behindernden Anlage und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

- zur Erfüllung der Maßgabe wird die TF IV.8 wie folgt gefasst:

TF IV.8:
Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (unterhalb RRB) sind auf dem Teilflurstück 339/4b als weitere Ersatzmaßnahme gemäß § 8a BImSchG mind. 24 Bäume der Art Fraxinus excelsior (dt.: Geme. Esche) als Hochstamm (SU 16-18 cm) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.



Zeichnerische Festsetzungen (Teil A) M 1:1.000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiete „Ferienhausbaugebiet“ (§ 10 (4) BauNVO)
SO	Sondergebiet „Landgasthof / Landgaststätte“ (§ 11 (1) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl
80m ²	Grundfläche pro Einzelhaus
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	maximale Firsthöhe über Bezugspunkt (vgl. TF II.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abgewinkelte Bauweise gemäß TF II.4
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze - die überbaubaren Flächen sind durch Graustrich gekennzeichnet -
—	Baulinie - der Wechsel von Baulinie zu Baugrenze ist durch einen Schrägstrich gekennzeichnet -

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

—	öffentliche Verkehrsfläche
—	Zweckbestimmung:
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Fuß und Radweg
—	öffentliche Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Ein- und Ausfahrtbereich
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
—	nur Einfahrt möglich (vgl. Hinweis Nr. 3)

Ergänzung Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

—	öffentliche Grünfläche
—	Zweckbestimmung:
VG	Verkehrsgrün
RRB	Regenrückhaltebecken
—	Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
M	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter der rückwärtigen Anlieger der Planstraße B an Abfuhrorten (§ 9 (1) 22 BauGB)
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
—	Geh- und Fahrrecht für rückwärtige Anlieger, Leitungsrecht für Versorgungsträger
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
—	hier: nördlicher Räumstreifen Graben 1142 I.S. des § 81 LWaG M-V
—	Hauptfährstrich (§ 9 (1) 2 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 16 (5) BauNVO)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfährstrichen (§ 16 (5) BauNVO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
—	Sichtdreieck (vgl. Hinweis Nr. 2)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)

—	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
—	Zweckbestimmung:
—	Wasserschutzzone III (vgl. Hinweis Nr. 4)

Textliche Festsetzungen (Teil B) (BauNVO 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
In den Baugebieten WA₁ - WA₅ sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.
In dem nach § 11 (1) BauNVO festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landgasthof / Landgaststätte“ (SO₁) sind zulässig:
(1) Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen,
(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern sie sich der unter (1) genannten Nutzung unterordnen und innerhalb von Gebäuden angeordnet sind,
(3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen und den unter (1) genannten Nutzungen zugeordnet sind,
(4) Läden und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe - mit Ausnahme von möglichen Vergnügungsstätten jeder Art, die den unter (1) und (3) genannten Nutzungen zugeordnet sind,
(5) Versammlungsstätten,
(6) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschäftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Büro- und Verwaltungsräume der unter (1) und (3) genannten Nutzungen und
(7) auch außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze, Nebenanlagen, Spielplätze, die im Zusammenhang der unter (1) - (6) zulässigen Nutzungen errichtet werden.
In den Baugebieten SO₁ - SO₃ sind gemäß § 10 (4) BauNVO touristisch zu nutzende Ferienhäuser für ein ferienmässiges Wohnen zulässig. In dem Baugebiet SO₁ sind gemäß § 10 (4) BauNVO zulässig: 1. touristisch zu nutzende Ferienhäuser und Ferienwohnungen für ein ferienmässiges Wohnen, 2. Wohnungen für die in den Baugebieten SO₁ - SO₃ tätigen Betriebsangehörigen, 3. Anlagen für die Verwaltung und für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung für die unter Satz 1 genannten Ferienhäuser.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdschotteroberfläche (OKFF) 0,5 m über der fertig gebauten Erschließungsstraße bzw. des weges in der Mitte des Baugrundstückes liegen.
Die im Plangebiet gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzte Firsthöhe bezieht sich als Bezugspunkt auf OKFF EG entsprechend TF II.1. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine) überschritten werden.
In dem Baugebiet SO₁ ist gemäß § 16 (3) 2 BauNVO das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.
In den Baugebieten WA₁ - WA₅ und SO₁ sind gemäß § 22 (4) BauNVO (abweichende Bauweise) Einzelhäuser nur mit einer straßenseitigen Frontbreite von unter 15 m zulässig.
In den Baugebieten WA₁ - WA₅ sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB bei zulässigen Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bzw. bei zulässigen Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Haushälfte zulässig. Sogenannte Einliegerwohnungen sind dabei mit anzurechnen.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Garagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)
In den Baugebieten WA₁ - WA₅ und SO₁ sind - mit Ausnahme von Einfriedungen, Nebenanlagen und -einrichtungen i. S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 (6) BauNVO unzulässig.
In dem Baugebiet SO₁ sind entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in der nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten Fläche Nebenanlagen und -einrichtungen i. S. des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO gemäß § 23 (5) BauNVO unzulässig. Die auf der Fläche nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Anpflanzung bleibt von Satz 1 unberührt.
Im Plangebiet sind vertikale, gebäudebegleitende Fassadenverbauungen bzw. -vorsprünge bis zu 1,5 m von der Baugrenze abweichend gemäß § 23 (3) BauNVO zulässig.
In dem Plangebiet dürfen Lagerbehälter (z.B. für Gas) gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO nur unterirdisch angelegt werden und müssen den Schutzanforderungen der Trinkwasserschutzzone III (vgl. Hinweis Nr. 4) entsprechen.
Im Plangebiet sind Kellergaragen gemäß § 12 (4) BauNVO unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
In dem Plangebiet ist auf dem jeweiligen Baugrundstück vor angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbau der im Grundrissplan (GPR) aufgeführten Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Auf Grundstücken, die an die Planstr. B angrenzen, ist hiervon mind. 1 Baum im Vorgarten zu pflanzen.
In der nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten 3 m breiten Fläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 2-reihige Wind- und Sichtschutthecke aus standortheimischen Sträuchern (Pflanzenabstand max. 1 m x 1,5 m, Großbaumannteil 10 %, Strauchanteil 90 %) der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 2 zu pflanzen. In der in Satz 1 genannten Fläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Sträucher der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 2 in Gruppen zu pflanzen, mit einem Hochstaudensaum zu umgeben und zu einer lockeren Feldhecke zu entwickeln.
Als rückwärtige Einfriedung privater Flächen sind im Plangebiet Hecken aus standortheimischen Sträuchern (2-reihig versetzter Verband, Pflanzbedarf 5-5 je f.d. m) der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 3 zu pflanzen.
In den Baugebieten WA₁ - WA₅, SO₁ und SO₂ sind Fassadenentlastungen, die auf einer Länge von über 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, mit Kletter- und / oder Rankenpflanzen (mind. 1 Pflanze je 7 f.d. Meter) der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 4 zu begrünen.
In der Planstraße A ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB vor angefangene 200 m Verkehrsfläche mind. ein Baum der Art Quercus robur (dt.: Stieleiche) als Hochstamm (SU 18 cm) zu pflanzen. Die Baumquartiere sind mit Bodendeckerosen und / oder fächerförmig zu unterpflanzen.
In der nach § 9 (1) 16 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB vor angefangene 400 m² Grundstücksfläche großkronige Bäume jeweils einer Art der Arten Aesculus hippocastanum (dt.: Geme. Rosskastanie) oder Tilia cordata (dt.: Winterlinde) als Hochstamm (SU 16-18 cm) zu pflanzen und mit standortheimischen Gehölzen der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 5 (Pflanzenabstand max. 1 m x 1,5 m) und einem Hochstaudensaum zu umgeben. Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße A ist ein 1m-Überhangstreifen gelöstfrei zu halten.
Die nach § 9 (1) 15 i.V. mit 20 und 25a/25b BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist auf mind. 20 % ihrer Fläche mit einheimischen Laubgehölzen der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 2 (Pflanzenabstand max. 1 m x 1,5 m; Großbaumannteil 10 %, Strauchanteil 90 %) zu bepflanzen und mit einem Hochstaudensaum zu umgeben. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit unterschiedlichen Wasserleiten herzustellen. Die Ufer sind flach auszubilden und der Stauraum ist großflächig mit Rohricht- und Feuchtwiesenbereichen zu entwickeln. Im Norden und Westen der Wasserfläche sind ausschließlich Bäume der Arten Salix alba (dt.: Silber-Weide) und / oder Salix viminalis (dt.: Korn-Weide) zu pflanzen und als Kopfweiden auszubilden und zu pflegen. Die im östlichen Bereich vorhandene Gehölzgruppe ist zu erhalten und in ihren Randbereichen mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 (Pflanzenabstand max. 1 m x 1,5 m; Großbaumannteil 10 %, Strauchanteil 90 %) zu bepflanzen. Der Bereich südlich der Wasserfläche ist als ausserhalb des Plangebietes liegende Röhrichtbiotope anschließend als Feuchtwiesen- und Röhrichtzone auszubilden. Der Spielplatz ist entlang der Planstr. A mit einer Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen (2-reihig versetzter Verband, Pflanzbedarf max. 1 m x 1 m; Großbaumannteil 10 %, Strauchanteil 90 %) der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 2 abzugrenzen.
- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Landow-Str.) sind als weitere Ersatzmaßnahme gemäß § 8a BImSchG mind. 24 Bäume der Art Fraxinus excelsior (dt.: Geme. Esche) als Hochstamm (SU 16-18 cm) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
Sämtliche Anpflanzungen und gründerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme/Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Umweltschutz (Luft, Wasser, Immissionsschutz (Lärm)) (§ 9 (1) 23 und 24 BauGB)
Im Plangebiet dürfen gemäß § 9 (1) 23 BauGB in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungs Zwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden.
Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 16 i.V. mit 20 BauGB das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht über Kleinspeicher für eine Regenwasser-nutzung im häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder der erschließungstauglich angrenzenden Entwässerung zuzuführen.
Private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind gemäß § 9 (1) 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasteneisen, Schottersteinen) zulässig.
Die nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen „Planstr. D“ und „Fuß- und Radweg“ sind in wasserbegrenzter Befestigung herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.
In den Baugebieten WA₁, WA₂, WA₃ und SO₁ müssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB zur L 30 hin orientierte Außenbauten (Wand/Dach/Fenster) mindestens ein Schalldämmmaß gemäß VDI 2719 der Schalldämmklasse 3 haben. In den Baugebieten WA₁ (gesamt) und WA₂ (östliches Baufeld) sind Wandöffnungen für Schall-, Kohle- und Wohnzimmer nur an zur L 30 strassenabgewandten Fassadenseiten zulässig bzw. an zur L 30 strassenzugewandten Fassadenseiten mit schalldämmender Lüftung zu versehen.

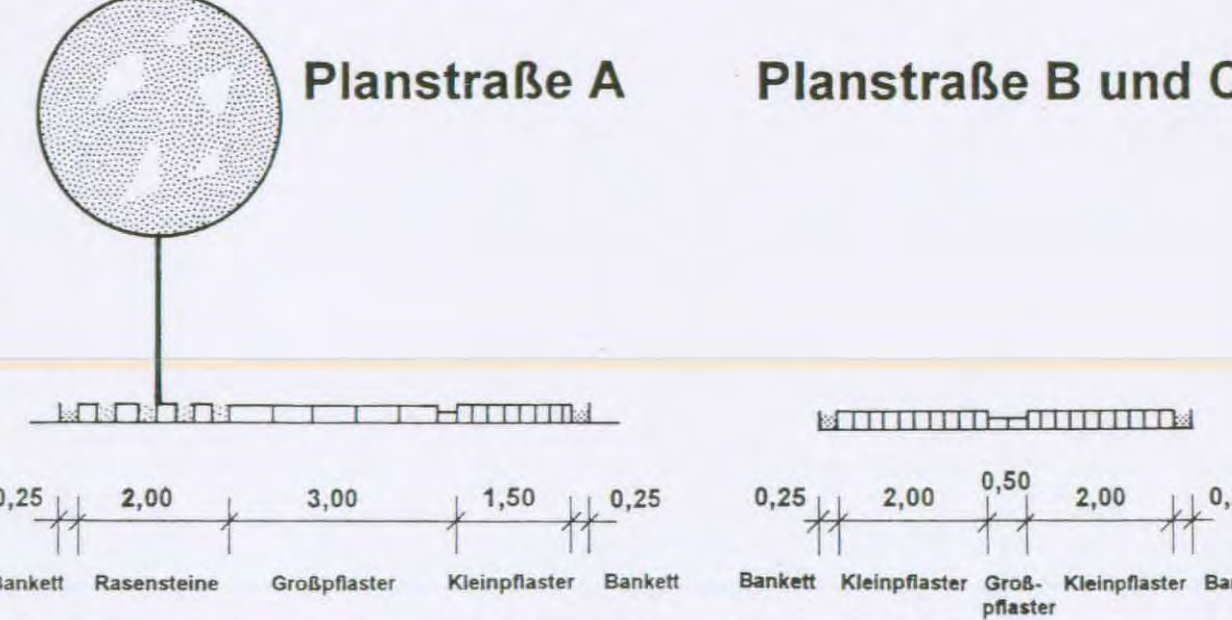
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 86 LBauO M-V)

- Dächer
In den Baugebieten WA₁ - WA₅, SO₁ und SO₂ sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Krüppeldach mit einer gleichschönigen Dachneigung von 22° - 28° auszubilden und mit Tonziegeln oder Betondachsteinen ohne Engobe oder Lasur in den Farbtönen der RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot) und 3016 (Korallenrot) einzudecken. Bei Krüppeldächern darf der abgewinkelte Teil höchstens ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks - gemessen in der Lötchenebene - tragen und in der abgewinkelten Teil eine Neigung zwischen 38° und 70° einzuhalten.
In den Baugebieten SO₁ - SO₃ sind Dächer von Hauptgebäuden (Ferienhäuser) als Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 22° oder als Satteldach mit einer gleichschönigen Dachneigung von 15° - 22° auszubilden und vollflächig dauerhaft zu begrünen.
Im Plangebiet darf die Breite aller Dachaufbauten oder Dachanschnitte einer Dachfläche nicht größer sein als ein Drittel (im Baugebiet SO₁ „für Dachaufbauten“ als die Hälfte) der jeweiligen Dachflächenbreite. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dachanschnitte zulässig. Dachflächen parallel zur äußeren Erschließung (Landow-Str., L 30) sind ohne Dachanschnitte zu gestalten.
Bei einem Doppelhaus sind Dachform, -eindeckung und -aufbau einheitlich auszubilden. Pro Doppelhaus darf nur eine Giebelwand mit vertikalen symmetrischen Wangen ausgeführt werden.
In die Dachneigung flach integrierte Solaranlagen (-kollektoren) sind zulässig.
- Fassaden
In den Baugebieten WA₁ - WA₅, SO₁ und SO₂ sind Außenwände von Hauptgebäuden mit Ziegelmateriale oder in Putz auszuführen. Putzfassaden müssen einen Sockel aus Ziegel oder Naturstein besitzen. Teilflächen bis zu 25% aus einem anderen Material (z.B. Holzkerle) sind zulässig. Hiervon ausgenommen ist Sichtfachwerk in den Baugebieten, die an die äußere Erschließung (Landow-Str., L 30) angrenzen.
In den Baugebieten SO₁ - SO₃ sind Außenwände von Gebäuden mit Holz (z.B. Spundschalung) in natürlichen bzw. dunklen Farben auszuführen. Ein Sockel aus Ziegel oder Naturstein ist zulässig.
Die Ziegelfarbe soll in den Farbtönen der RAL-Farben 1013 (Perlweiß), 7035 (Lichtgrau), 8001 (Grauweiß), 8002 (Pappgrau) einordnen. Für einen Natursteinsockel sind braunbraune Steine (z.B. Sandstein, Granit) in unregelmäßigen Größen zulässig.
Doppelhäuser sind einschließlich Garagen und Nebenanlagen in ihrer äußeren Hülle in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe gleich zu gestalten.
- Nebenanlagen
Im Plangebiet sind Nebengebäude und zulässige Garagen in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Die Verwendung von Holz ist zulässig.
In den Baugebieten WA₁ - WA₅, SO₁ und SO₂ sind für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen Pult- und Flachdächer bis 15° und Satteldächer mit 32° - 38° Dachneigung zulässig. Dächer mit Neigungen unter 5° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.
In den Baugebieten SO₁ - SO₃ sind Sicht- und Windschutzblenden nur aus Holz in natürlichen bzw. dunklen Farben zulässig.
Private Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als standortgerechte Hecken mit Arten der im GPR aufgeführten Pflanzenliste 3, als senkrechter Holzzaun (Staketenzaun) in dunklen bzw. natürlichen Farben oder als bruchrauhes Naturstein- oder rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und deren Mischformen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,2 m (bei Sichtmauern 0,8 m) betragen und muß bei Staketenzäunen gleichmäßig linear sein.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie hinter diesen angebracht werden und nicht überagen und von öffentlicher Fläche aus nicht sichtbar sind.
Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sind baulich einzufassen und dauerhaft mit Arten der im GPR aufgeführten Pflanzenlisten zu begrünen.

Hinweise

- Im Plangebiet können sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 (1) DMSchG M-V).
In diesem Fall besteht einseitige Verpflichtung gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 (2) DMSchG M-V), wonach die Baueinfriedung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstelle nicht in unverändertem Zustand (§ 29 (1) DMSchG M-V).
- Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeder sich behindernden Anlage und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Aufgrund der Schutzbedeutung der Alleenbäume entlang der L 30 und der Vermeidung eines möglichen Unfallherdendes ist im Bereich der Planstraße C keine Ausfahrt in die L 30 vorzusehen.
- Der nördliche Teil des Plangebietes (WA₁ - WA₅, SO₁, nördlicher Teil WA₂ und SO₁) befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Dreschwitz (Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.81). Eine mögliche Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist aufgrund erhöhter Anforderungen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Bei der Erschließung des Plangebietes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Regelquerschnitte M 1:100 (Darstellung ohne Normcharakter)



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBandG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.01.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Dreschwitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreschwitz hat in ihrer Sitzung am 15.08.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich durch Aushang und Ostsee-Zeitung (OZ am 01.02.1997) bekanntgemacht.

Dreschwitz, 28.10.1998 (S) Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a (1) 1 BauGB erfolgt.
Dreschwitz, 28.10.1998 (S) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 26.03.1997 durchgeführt worden.
Dreschwitz, 28.10.1998 (S) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung mit paralleler T08-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom 17.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dreschwitz, 28.10.1998 (S) Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hat in der Zeit vom 21.07.1997 bis 09.09.1997 während folgender Zeiten Mo - Fr 9.00 - 12.00 Uhr und Di - Do 13.00 - 18.00 Uhr im Amt Südwest-Rügen öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang und Ostsee-Zeitung (OZ vom 05.07.97) bekanntgemacht worden.
Dreschwitz, 28.10.1998 (S) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.1997 geprüft und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Der Landkreis Rügen und das Straßenbauamt Stralsund sind mit Schreiben vom 29.10.97 i.S. des § 3 (3) BauGB erneut beteiligt worden.
Dreschwitz, 28.10.1998 (S) Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 21.01.1998 den Satzungsbeschluss vom 14.10.1997 aufgehoben, die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.
Dreschwitz, 28.10.1998 (S) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht worden. Bestätigung vom 01.01.1998, 01.01.1998, 01.01.1998, 01.01.1998, 01.01.1998, 01.0