SATZUNG DER GEMEINDE SAMTENS ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - SONDERGEBIET FERIENANLAGE NEGAST

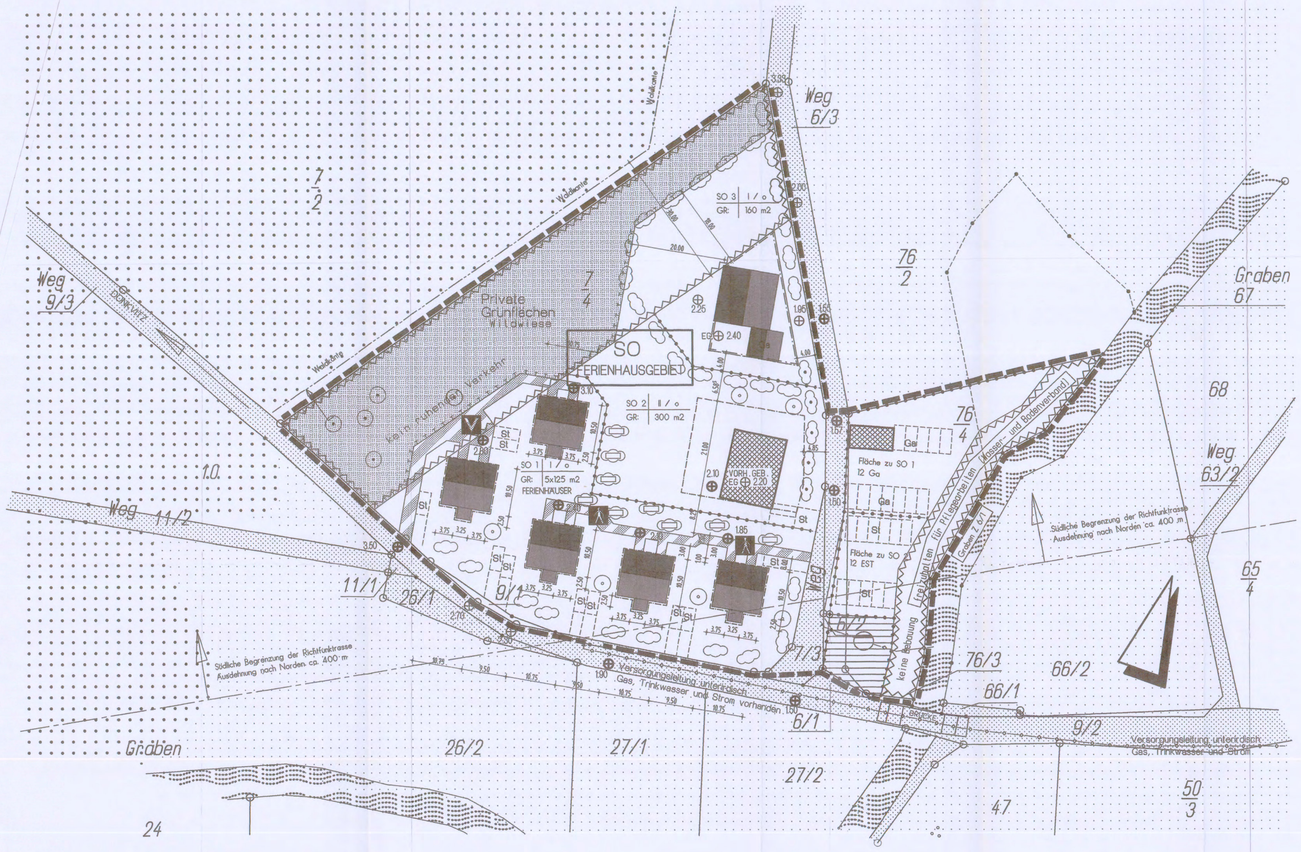
LANDKREIS VORPOMMERN - RÜGEN - GEMEINDE SAMTENS

GEMARKUNG PLÜGGENTIN

FLUR 8 - FLURSTÜCKE 7/3+4, 76/4, 6/1+2, 9/1, 6/3 TEILWEISE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GRUNDLAGE : ALK (AUTOMATISIERTE LIEGENSCHAFTSKARTE) DES KATASTERAMTES DES LANDKREISES IN DIGITALER FORM VOM 15. MAI 2012



MASSTAB 1 : 500 - JUNI 2011

REDAKTIONELL GEÄNDERT - FEBRUAR 2012

GEÄNDERT MAI 2012 - UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

GEMEINDE SAMTENS

AUFGESTELLT :
DIPL.- ING. (FH) MICHAEL HOFFMANN - ARCHITEKT
VAHLENHORST 21 - 26127 OLDENBURG - T 0441-3044909

Satzung der Gemeinde Samtens über den Bebauungsplan Nr. 10
für das Gebiet : ' Sondergebiet Ferienanlage Negast '

Aufgrund des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 BGBl. I S. 2414, geändert durch Art. 4 des Ges. vom 12. April 2011, BGBl. I S. 619 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GBl. I Nr. 50 S. 929,
wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13. JUNI 2012
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10,
' Sondergebiet Ferienanlage Negast ', Gemarkung Plüggentin, Flur 8,
Flurstücke 7/3 + 4, 76/4, 6/1 + 2, 6/3 teilweise
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Planzeichenerklärung

lt. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes entsprechend Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I. S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

SO — 1.4.1 Sondergebiet Ferienhausgebiet

SO 1 — Sondergebiet Nummer ....

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

I / — 2.7 Zahl der Vollgeschosse /
GR 125 m2 — 2.8 Grundfläche max je Baukörper

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 22 + 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

/ o — 3.1 offene Bauweise

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches - BauGB -

6.1 Strassenverkehrsfläche

6.2 Strassenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Wohnwege

Fussgängerbereich

verkehrsberuhigter Bereich
Versorgungsleitung unterirdisc

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 des Baugesetzbuches - BauGB -

Abwasser / Kleinkläranlage

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 des Baugesetzbuches - BauGB -

Schutz -Pflege von Natur

9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuches - BauGB -

Wildwiese
Private Flächen

10. Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuches - BauGB -

Wasserfläche / Graben

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 des Baugesetzbuches - BauGB -

13.1 Wildwiese

13.2 Bäume erhalten

13.2 Sträucher erhalten

13.2 Bäume pflanzen

13.2 Sonstige Bepflanzungen

13.2 Sonstige Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 des Baugesetzbuches - BauGB -

Ga — 15.3 Garagen

St — 15.3 Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 des Baugesetzbuches - BauGB -

15.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB -

15.10 Höhenlage - Festsetzung Oberkante über NN

§ 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches - BauGB -

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 16 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorhandene Gebäude

76/2 — 66/2 — 15.15 Flurstücksbezeichnung

15.16 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt unvermarkt

15.17 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt vermarkt

Teil B - Textliche Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplanes (BauGB § 9 Abs.1 und folgende)

1.0 Art der baulichen Nutzung (BauNVO § 1 Abs. 2.10)

Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO)
zulässig sind:

1.10 SO-1
Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, (BauNVO § 10 Abs.4)
1.11 Stellplätze und Garagen zu 1.10 nur auf den ausgewiesenen Flächen, entsprechend BauNVO § 12 Abs.2
1.12 Nebenanlagen / Abstellräume entsprechend BauNVO § 14 (1)
1.13 Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung entsprechend BauNVO § 14 (2)

1.20 SO-2
Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung lt. BauNVO § 10 (2) für:
1.21 Gastronomische Einrichtung für Versorgung der Ferienhäuser
1.22 Nutzung und Einrichtung als Ausflugslokal auf Innen- und Freiflächen
1.23 Nutzung als gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (Schwimmen, Sauna, Solarium, Dampfbad sowie saisonverlängernde Maßnahmen)
1.24 Nebenanlagen für das Einstellen von Maschinen und Gerät für Pflege und Unterhaltung des Plangebietes lt. BauNVO §14 (1)
1.25 Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung entsprechend BauNVO § 14 (2)

1.30 SO-3
Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung lt. BauNVO § 10 (2), zulässig sind :
1.31 Nutzung als Dauerwohnung für Betreiber, Verwalter, Hausmeister o. ä.
1.32 Nutzung als Büro für Verwaltung
1.33 Nutzung für Ferienwohnungen
1.34 Stellplätze und Garagen lt. BauNVO § 12 (1)
1.35 Nebenanlagen / Abstellräume entsprechend BauNVO § 14 (1)
1.36 Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung entsprechend BauNVO § 14 (2)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Größe der Grundfläche entsprechend (BauNVO § 16 Abs. 3.1) bleiben die Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (4) Abs. 1+2 außer Betracht.
Höhenlage entsprechend (BauNVO § 18 Abs. 1)
Vollgeschosse entsprechend (BauNVO § 20 Abs. 1)

2.10 SO-1 Ferienhäuser:
entsprechend Punkt 1.10 :

Höhe OK Fussboden EG über Wohnweg	max	0,40 m
Höhe Traufe über Wohnweg	max	3,80 m
Höhe First über Wohnweg	max	8,80 m

2.20 SO-2 Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung
entsprechend Punkt 1.20 :

Höhe OK Fussboden EG über Wohnweg	max	0,40 m
Höhe Traufe über OK Wohnweg	max	6,00 m
Höhe First über Über Wohnweg	max	9,00 m

2.30 SO-3 Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung
entsprechend Punkt 1.30

Höhe OK Fussboden EG über Wohnweg	max	0,40 m
Höhe Traufe über OK Wohnweg	max	3,80 m
Höhe First über OK Wohnweg	max	8,80 m

3.0 Versorgung - § 9 Abs. 1. Nr. 14 BauGB

Das anfallende Schmutzwasser (weniger als 8 m3 pro Tag) ist in die vollbiologische Kläranlage einzuleiten. Gereinigte und geklärte Abwässer werden in den Graben Z 6/1 eingeleitet.

4.0 Maßnahmen - § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die westlich gelegene Fläche entlang der Waldkante (PlanZ 13) ist als Wildwiese zu erhalten, max. sind 3 Schnitte jährlich zulässig.

5.0 Geh- Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB

Bei Grundstücksteilung sind Wohnwege, Allgemeinflächen und Flächen, in deren Bereich sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, mittels Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümergemeinschaft zu belasten.

6.0 Gebote - § 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB

Vorhandener Baumbestand, außer Obstgehölzen, deren Stamm mehr als 10 m von Gebäudekanten entfernt steht, ist zu erhalten.
Die östlich des Flurstückes 7/1 entlang des Wirtschaftweges angepflanzten heimischen Sträucher sind als Hecke zu erhalten.
Lediglich zulässig ist das Öffnen im Bereich von Zufahrten.
Neuanpflanzungen :
Ferienhäuser zu Strasse - Hecke / Sanddorn
Bereich SO - 1, 5 Solitärgehölze / Waldkiefer
Wohnweg nördlich - Hecke aus Sanddorn oder Krummholzkiefer
Nicht bebaute Grundstücksteile sind naturnah zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften über :

7.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 LBauO M-V

Dach
Alle Dächer der Gebäude sind mit Sattel- oder Krüppel-Walmdächern zu versehen.
Die Eindeckung ist aus anthrazitfarbenen Betondachsteinen oder Tonziegeln (nicht glasiert, max. engobiert) herzustellen.

Dachneigung

SO -1 Ferienhäuser entspr.	1.10	38 - 45 Grad
SO -2 Gebäude entspr.	1.20	15 - 30 Grad
SO -3 Gebäude entspr.	1.30	38 - 45 Grad

Wand
Die Außenwandflächen sind in Putz auszubilden.
Farbpalette: weiß bis hellgelb.

8.0 Versiegelung, Stellplätze, Garagen

Die zu befestigenden Flächen für Stellplätze und Wege sind mit offener Oberfläche auszubilden, es darf maximal Pflaster mit Zwangsfuge verwandt werden.

9.0 Außenanlage

Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Topographie zu erhalten. Wohnwege und Grünanlagen dürfen zu jetziger Höhenlage um maximal 50 cm differieren.
Ausnahme : Entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Wanderweg) kann eine - bezogen auf Straßenniveau - maximal 70 cm hohe Böschung modelliert werden.

10.0 Rechtliche Hinweise

Die Hinweise des Umweltberichtes sind gebührend zu berücksichtigen.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBau M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 Euro geahndet werden kann.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.02.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.2.2003 bis zum 7.3.2003 erfolgt.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden am 26.4.2004.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § Abs. 1 BauGB ist am 04.03. durchgeführt worden.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom * zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. + 26.2.2004 + 26.10.2004 + 20.04.2007 + 09.03.20
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am * den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin
* 09.02.2004 + 06.10.2004 + 19.04.2007 + 23.07.2011

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - (Teil A), den Textlichen Festsetzungen - (Teil B) der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom bis zum * während folgender Zeiten nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am * in der Ostsee-Zeitung und durch Aushang in der Zeit vom * bis zum * ortsüblich bekannt gemacht worden.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin
* Auslegung:
04.03.2004 - 01.04.2004
16.07.2007 - 17.08.2007
+ 28.03.2012 - 30.04.2012
* Bekanntmachung OZ
13.02.2004 + 30.06.2007
+ 28.03.2012
* Mo-Fr 9:00-12:00
+ Di 13:00-18:00
+ Do 13:00-16:00
+ Mo 13:00-15:00
Mi 9:00-12:00
Bekanntmachung Aushang
11.02.2004 - 02.04.2004
+ 21.06.2007 - 20.08.2007
+ 12.03.2012 - 02.05.2012

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 15.05.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1000 (aus den ursprünglichen Maßstab 1 : 5000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Stralsund, den 30.05.2012
Landkreis Vorpommern-Rügen
Katster- und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.09.2007 + 11.04.2007 + 13.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

9. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.Mai.4 erneut nochmals beteiligt worden.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - (Teil A), den Textlichen Festsetzungen - (Teil B) der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 13.06.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß ..... der Gemeindevertretung vom 13.06.12 gebilligt.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - (Teil A), den Textlichen Festsetzungen - (Teil B) der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin

12. Die Ausfertigung 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, sind am 10.04.13 in der Ostsee-Zeitung und in der Zeit vom 07.01.2013 bis 23.4.13 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am * in Kraft getreten.
Samtens, 18.02.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Bürgermeisterin
mit Ablauf des 24.01.2013

Bebaungsplan Nr. 10
„Sondergebiet Ferienanlage Negast"
der Gemeinde Samtens