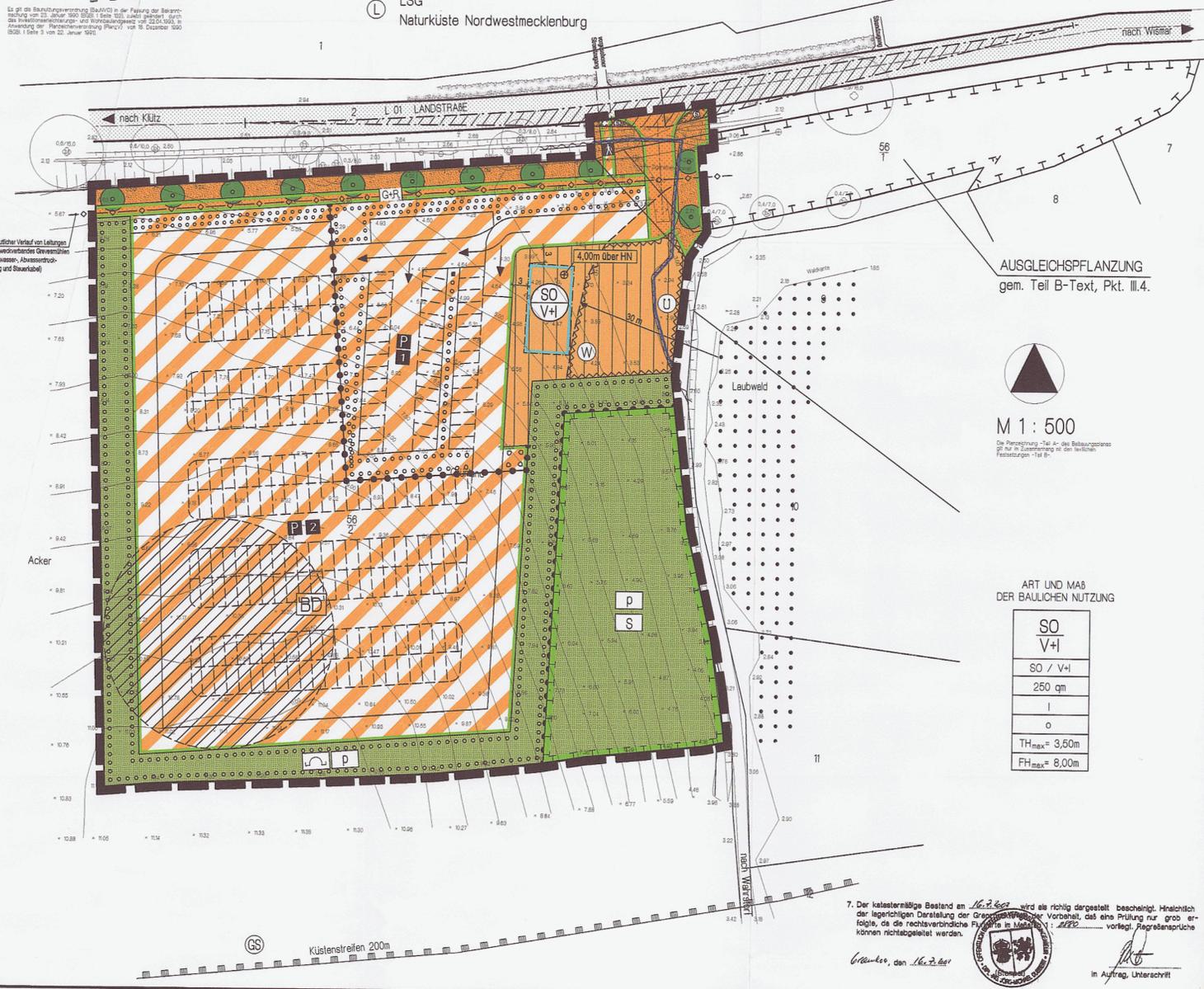


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE GROß WALMSTORF FÜR DAS GEBIET "LIEBESLAUBE" UND SATZUNG ÜBER DIE ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBAUO M-V

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE GROß WALMSTORF FÜR DAS GEBIET "LIEBESLAUBE"
 (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNBV sind nur Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Strandbereiches, Einrichtungen zur gastronomischen Betätigung, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen für den Parkplatz und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZ UND NEBENANLAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNBV)
 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Ausnahmeweise sind Nebenanlagen für Abfallbehälter außerhalb der Baugrenze zulässig, Sie sind in diesen Fall einzuziehen und einzufrieden.

3. HOHENLAGE
 (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenebene und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von oberer Ebene Erdgeschossfußboden und der vertikalen Ebene der Dachtraufhöhe. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachtraufhöhe mit dem aufliegenden Mauerwerk.
 Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteiles festgesetzt. Die Höhenlagen von 4,00 m über den Bezugspunkt für Höhenangaben sind in den Festsetzungen zur Höhenlage fest zu setzen. Die Höhenlage von 4,00 m über den Bezugspunkt für Höhenangaben sind in den Festsetzungen zur Höhenlage fest zu setzen. Die Höhenlage von 4,00 m über den Bezugspunkt für Höhenangaben sind in den Festsetzungen zur Höhenlage fest zu setzen. Die Höhenlage von 4,00 m über den Bezugspunkt für Höhenangaben sind in den Festsetzungen zur Höhenlage fest zu setzen.

4. WALDSCHUTZABSTAND
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Der Bereich der im Plan festgesetzten Waldschutzabstandszone innerhalb des SO-V+H-Gebietes ist von baulichen Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfrei, freizuhalten.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAUO M-V)

1. DACHER
 Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppeldachformen auszubilden und nur mit rotbraunen Dachziegeln oder mit Rot zu decken. Dachneigungen sind zwischen 38° und 40° zulässig. Giebel- und reflektierende Dachneigungen sind nicht zulässig. Dachschichten sind glasierte Dachziegel, zulässig sind auch einstufige Dachziegel. Dachbauten müssen zu den Giebeln einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachstuhl müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Unzulässig sind leigende Dachentferner.

2. AUSSENWÄNDE
 Für die Außenwandgestaltung ist Verbundmauerwerk zulässig. Glatt verputzte Außenwände sind nur mit hellen pastellfarbenen Farben zulässig. Außenwände sind in Creme, Hellgelb, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenfassaden nur in den Farben weiß, beige, hellbraun, gelb zulässig. Die Außenwandgestaltung ist unzulässig. Unzulässig ist für die Außenwandgestaltung die Verwendung hochglänzender Bausteine, wie Edelstein, emailierte Elemente, Fliesen.

3. ABFALLBEHALTER
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN
 Die Befestigung ist nur auf der Straßenverkehrsfläche zulässig. Eine Befestigung der wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

5. WERBEANLAGEN
 Werbeanlagen sind nur als Schilder an den Gebäuden bis zu einer Größe von 10,30 m x 0,30 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

6. ENFRIEDIGUNGEN
 Einfriedigungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig.

7. FESTSETZUNG ZU BÜSGELDERN
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig in Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRUNDORDNUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAUO M-V und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzpflanzung auszubilden und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Pflanz- und Reifezustand von 100 m vorzusehen. Alle 15m ist ein Baumhalter bzw. Heister zu setzen. Folgende Arten sind zu verwenden:
 Feld-Ahorn (Acer campestris),
 Sträucher (2xv 50/100): Eihornflieder (Ceanothus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Scheide (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Sytovus europaeus), Hainbuche (Cornus sanguinea), Purpur-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum). Die Heckenpflanzung um den Parkplatz P2 ist mit einem breiten Krautsaum von 100 m auszubilden.

2. ANPFLANZUNGEN VON EINZELBÄUMEN
 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie am nördlichen Plangebietsrand sind in Abstand von mind. 30m Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen. Es sind 5x verpflanzte Solitärerle (250-300) zu verwenden.

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll als Puffer zwischen dem Parkplatz und dem Bruchwald dienen. Sie ist der Landschaft zu überlassen. Die Sukszessionsfläche ist in den ersten 2 Jahren durch den Landwirt auszuheben. Das Maß ist von der Fläche zu entfernen.

4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETSBEREICHES
 Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landschaftsutzungsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Abstand von 200 m von der Küstenlinie gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Ausnahme genehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Bäumeinsparungen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDECKUNGSFUNDEN
 Die Genehmigung des Vorhabens im Bereich des Bodendenkmals im südwestlichen Plangebiet ist daran gebunden, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicher gestellt werden muß. Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs.
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfälschungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter vor Ort zu sichern. Die Bodendenkmallage ist zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung ersicht § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern zum Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN
 Der Beginn der Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals und des Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor dem schriftlich und verbündet mitteilen. Es ist zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Baufregale des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFAHRUNGEN BZW. GERUCHEN DES BODENS
 Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie untypische Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Der Bodeneigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Bei unterlagen damit getätigt der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE
 Um gegebenenfalls erforderliche Sondermaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und erforderlichen Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbereitschaftsdienst eingeschaltet wird, ist umgehend die örtliche Ordnungsbühre oder die zuständige Polizeiinstanz sowie der Munitionsbereitschaftsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
 Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landschaftsutzungsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Abstand von 200 m von der Küstenlinie gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Ausnahme genehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Bäumeinsparungen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. FESTSETZUNGEN**
- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|--------------------------|---|---|
| | Die FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| | Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNBV) - V+H - Versorgung und Infrastruktur | Par. 9 (2) 1 BauGB |
| 250 qm | maximale überbaubare Grundfläche | |
| z.B. I | Zahl der Vollgeschosse | |
| TH _{max} = 3,50 | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| FH _{max} = 8,00 | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN | Par. 9 (1) 2 BauGB
Par. 22 u. Par. 23 BauNBV |
| | Offene Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| | VERKEHRSLÄCHEN | Par. 9 (1) 11 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Straßengegründung | |
| | Öffentliche Parkfläche | |
| | Fußgängerbereich | |
| | Geh- und Radweg | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 (1) 15 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Grünflächen | |
| | private Grünflächen | |
| | Schutzpflanzung | |
| | Sukzessionsfläche | |
| | HAUPTVERSORGNINGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | unterirdisch | |
| | WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ | Par. 9 (1) 16 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Überschwemmungsgebiet | |
| | FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) 25a BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Anpflanzgebot für Bäume | |
| | Ungrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechts | Par. 9 (6) BauGB |
| | Landschaftsschutzgebiet | |
| | Gewässerschutzstreifen | |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | Ungrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S-Sichtflächen, W-Waldschutzabstand) | Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Groß Walmstorf | Par. 9 (7) BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes | z.B. Par. 1 (4) BauGB
Par. 16 (5) BauGB |
| | Bodendenkmal | Par. 9 (6) BauGB |
| | Bezugspunkt 4,00m über NN | |

II. ZUORDNUNG AUF FLÄCHEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES (§ 9 (1a) BauGB)

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|-------------|---|---|
| | FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB |

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- | Planzeichen | Erläuterung |
|-------------|--|
| | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| | Höhenangabe |
| | Bemessung in Metern |
| | Schildrechtecke |
| | Kennzeichnung von Gebieten nach lfd. Nr. |

SATZUNG

DER GEMEINDE GROß WALMSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 GEMASS PAR. 10 BAU GB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241), sowie nach Baunutzungsverordnung (BauNBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 320), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAUO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 488, ber. in GVBl. S. 612) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Walmstorf vom 24.09.2002 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, für das Gebiet "Liebeslaube", bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.04.2002. Die örtliche Bekanntmachung durch LN am 27.04.2002 erfolgt.

Groß Walmstorf, den 17.06.2002
 (Siegel) Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

Groß Walmstorf, den 17.06.2002
 (Siegel) Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Groß Walmstorf, den 17.06.2002
 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Walmstorf, den 17.06.2002
 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 17.01.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Beratung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Groß Walmstorf, den 17.06.2002
 (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.03.2001 bis zum 04.04.2001 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich, durch Bekanntmachung in der OZ am 16.07.2002 die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.08.2002 über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde und der Umweltverträglichkeitsprüfung beigefügt ist.

Groß Walmstorf, den 30.04.05
 (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 16.07.2002 wird richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückskarte in Maßstab 1:2.880 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Groß Walmstorf, den 16.07.2002 (Stempel) gez. Dübert
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.2002 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:

Groß Walmstorf, den 30.04.05 (Siegel) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.09.2002 gefasst.

Groß Walmstorf, den 30.04.05 (Siegel) Bürgermeister
- Die Begründung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom ... Az.: ... bestätigt.

Groß Walmstorf, den ... (Siegel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den mitteilungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... in Kraft gesetzt.

Groß Walmstorf, den 16.05.2005 (Siegel) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Groß Walmstorf, den 16.05.2005 (Siegel) Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der inhaltlich Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.05.05 in Witzow ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsansprüche (Par. 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Erischen von Schadensersatzansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 26.05.05 in Kraft getreten.

Groß Walmstorf, den 26.05.05 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE GROß WALMSTORF FÜR DAS GEBIET "LIEBESLAUBE"

