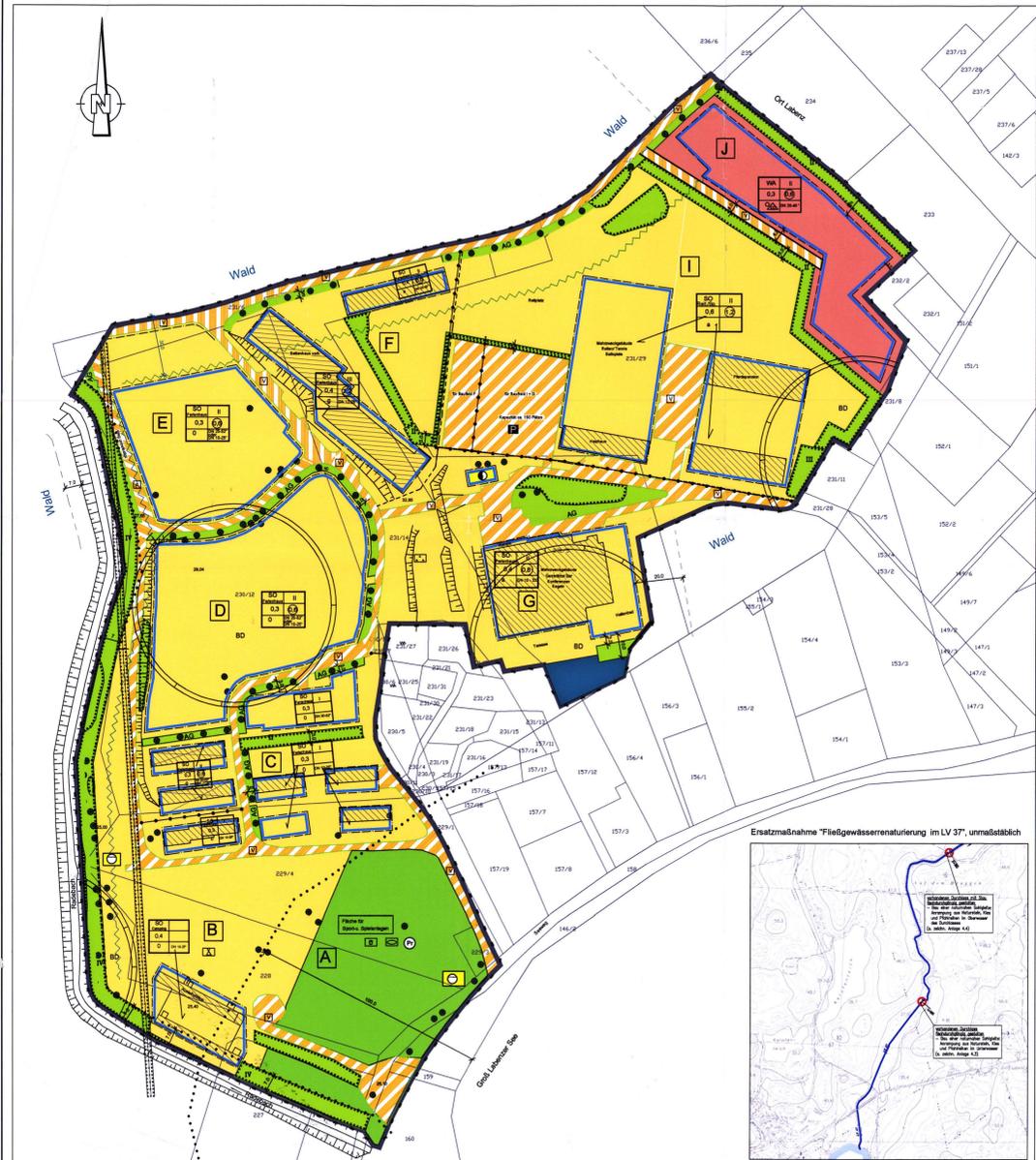


Satzung der Stadt Warin über den Bebauungsplan Nr. 11 "Natur- und Ferienpark Labenzer See", Landkreis Nordwestmecklenburg

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4, § 10 und § 11 BauNVO

- Algemeines Wohngebiet
- Sondergebiet Ferienhausbau
- Sondergebiet Campingplatzbau
- Sonstiges Sondergebiet Reihof

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4, § 10 und § 11 BauNVO

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22, 23 BauNVO

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise
- Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraßen)
- Park- und Spielplatzfläche
- Verkehrsflächenbereich
- Fußweg

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Elektrizität
- Abwasser

6. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche privat
- Abstandsgrün (AG)
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ

ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDERSCHAFT

§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Gas-, Fahr- und Leitungswegen zu verbindende Flächen
- Leitungs- und Fahrwege zugunsten des Verkehrsnetzes

II Darstellung ohne Normcharakter

- Abbruch, Abteib
- vorhandene Bepflanzung
- Nr. des Flurstückes
- Höhen über NN
- Bauweisebezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Begrenzung des Baufeldes
- Böschung
- vorhandene E- Leitung (Hochleitung)

III Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung Bodenerkmale
- Fläche für Wald
- Waldabstandsgerade (30 m)
- 100 m Abstandslinie zum Seeufer nach § 11a Abs. 3 LMOd M-V
- neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Höhenbestrahlung

III Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung Bodenerkmale

Fläche für Wald

Waldabstandsgerade (30 m)

100 m Abstandslinie zum Seeufer nach § 11a Abs. 3 LMOd M-V

neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes

neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Höhenbestrahlung

Nutzungsschablone

Bezeichnet Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und die Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, § 10 und § 11 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Pkt. 2-4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

- Das Sondergebiet, das der Erholung dient, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO als Ferienhausbaugebiet bzw. als Campingplatzgebiet festgesetzt.

- Die Ferienhausbaugebiete dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

- Im Sondergebiet - Ferienhausbau sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO nur zulässig:

- Ferienhäuser (als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bzw. Hausgruppe),
- Ferienwohnungen (als Wohnungen und Bettenzimmer),
- Ferienappartements,
- Anlagen zur Verweilung der Ferienhäuser und -wohnungen bzw. -appartements,
- Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie für Betreiber/Betrieblinhaber und Betriebsleiter,
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (Läden, Schank- und Speisewirtschaften mit Außenterrassen, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Ferienwohner dienen),
- Nebenanlagen.

- Im Sondergebiet - Ferienhausbau (Baufeld J) sind außerdem zulässig:

- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (u.a. Kogelbahn, Tennishalle, Hallenbad)

- Das Campingplatzgebiet dient zum Zweck der Erholung, der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

- Im Sondergebiet - Campingplatzgebiet sind nach § 10 Abs. 1 und Abs. 5 BauNVO zulässig:

- Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Campingmobile sowie andere bewegliche Unterkünfte (Wohnboote), Campingplatzanlagen,
- Anlagen für Sanitär- und sonstige Infrastrukturgebäude,
- Anlagen für sportliche und spielerische Einrichtungen sowie sonstige Freizeitgestaltung,
- Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für die Platzverwaltung.

- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reihof wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Mehrzweckhallen als Reih-, Tennis- und Ballsportplätze,
- Platz zum Reiten und für sportliche Freizeitwecke,
- Stauraum (u.a. Sattel-, Futterkammer, Spielgeräteraum)
- Pferdepension / Pferdeboxen,
- Düngelcontainer,
- Anlagen für Verwaltungs- und Wohnzwecke des Betreibers und Eigentümers,
- Nebenanlagen (u.a. Scheune für Heu und Stroh),
- Werkstatt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 - 21a BauNVO)

- Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKEF) darf 0,50 m über dem vorhandenen Gelände am Eingang des Hauses nicht überschreiten.

- In dem Baufeld J (Allgemeines Wohngebiet) wird für die Bebauung eine max. Firsthöhe von 9,5 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKEF) festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist unter Einhaltung der max. Traufhöhe von 0,0 m über OKEF nur im Dachgeschoss zulässig.

- In dem Baufeld B,C,D,E,F (Ferienhaus, Campingplatzgebiet) wird für die eingeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 9,0 m, für die zweigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 13,0 m über OKEF festgesetzt.

- Im Sondergebiet - Campingplatzgebiet wird die Standplatzgröße von 80 - 150 m (max. 80 Plätze) festgesetzt.

- In dem Baufeld I (Reiten/Sport) wird eine maximale Firsthöhe von 18,0 m und in dem Baufeld G (Ferienhausbau - Mehrzweckgeb.) wird eine maximale Firsthöhe von 15,0 m über mittlerer Höhenlage der anbaufähigen, angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) festgesetzt.

- Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

II. Grünordnerische Festsetzungen

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene ehemalige Ferienanlage, die auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen ist. Es sind ausreichend Bäume und Sträucher vorhanden. Trotzdem sollen ergänzende Pflanzungen vorgenommen werden. Es sind dafür einheimische standortgerechte Pflanzen vorgesehen.

- Baumplanzungen sollen zu besseren Kennzeichnung des Wegeverlaufes eingesetzt werden. Pflanzabstand 10 m, Wuchshöhe bis max. 6 m.

- Die Gesamtanlage ist landschaftlich so zu gestalten, dass zum einen eine optimale Freizeitqualität und zum anderen alle Voraussetzungen geschaffen werden, um für die Entwicklung von Pflanzen und Tierwelt eine gute Basis zu haben.

- In dem Baufeld J (Allgemeines Wohngebiet) wird für die Bebauung eine max. Firsthöhe von 9,5 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKEF) festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist unter Einhaltung der max. Traufhöhe von 0,0 m über OKEF nur im Dachgeschoss zulässig.

- In dem Baufeld B,C,D,E,F (Ferienhaus, Campingplatzgebiet) wird für die eingeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 9,0 m, für die zweigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 11,5 m und für die dreigeschossige Bebauung eine max. Firsthöhe von 13,0 m über OKEF festgesetzt.

- Im Sondergebiet - Campingplatzgebiet wird die Standplatzgröße von 80 - 150 m (max. 80 Plätze) festgesetzt.

- In dem Baufeld I (Reiten/Sport) wird eine maximale Firsthöhe von 18,0 m und in dem Baufeld G (Ferienhausbau - Mehrzweckgeb.) wird eine maximale Firsthöhe von 15,0 m über mittlerer Höhenlage der anbaufähigen, angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) festgesetzt.

- Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 86 LBOd M-V, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Fassadengestaltung

- Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:

- Sichtbeton
- Holz
- Sichtmauerwerk
- Putz

2. Dächer

- Als Dachform sind Walmd-, Krüppelwalmdächer, Satteldächer und Pultdächer sowie auf dem Baufeld I ein Tonnendach zulässig.

- Für die Dachdeckung sind Dachsteine, Ziegel, bituminöse Eindeckung oder Blechprofile zulässig.

- Solardächer, soweit nicht Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, und Gründächer sind zulässig.

- Für die Haus- und Eingangsvorbauten und Terrassen überdachungen sind die Materialien der Dachdeckungen des Wohngebäudes zu verwenden. Bei den Strahlen abgewandten Seiten können für Überdachungen von Terrassen und Anbauten auch andere Materialien, wie Glas, Acryl u. a. verwendet werden.

- In den Baufeldern C und E gilt nur für die eingeschossige Bebauung die Dachneigung von 25 - 52° und für die zweigeschossige Bebauung die Dachneigung von 10 - 25°.

- Für Carports werden Flachdächer, für Nebenanlagen wird eine Neigung ab 5° zugelassen.

3. Gestaltung der Vorgartenebene

- In den Sondergebieten - Ferienhausbau und Campingplatzgebiet können Vorgärten angelegt werden. Vorrang hat jedoch eine gestalterische Gesamtkonzeption der gesamten Anlage. Eine zweifelhafte Nutzung, wie z. B. Lagerplätze oder ähnliches ist nicht statthaft.

4. Einfriedigungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld J) sind für Grundstückseinfriedigungen an Straßen und Wegen Hecken aus Laubbäumen bzw. Einfriedigungen aus Holz, Metall oder Stein bis 0,80 m Höhe zu verwenden. Maschendraht (bis 1,1 m Höhe) ist in Verbindung mit Strüchern zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander zulässig.

- Für die Einfriedigung des Gesamtgrundstückes zum Außenbereich (frei anschießende Land-schaft) ist nur Maschendraht in max. 1,50 m Höhe zu verwenden.

5. Werbeanlagen

- Die Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (Baufeld J) dürfen eine Größe von 1,00 m x 1,00 m nicht überschreiten und nur am Gebäude unterhalb der Traufkante befestigt werden.

- In den Sondergebieten - Ferienhausbau und Campingplatzgebiet - ist Werbung nicht zulässig, mit der Ausnahme, dass in den Baufeldern A, G und I in den Eingangsberiechen Werbung angebracht werden darf.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBOd M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.

IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Soweit wie möglich sind Bauteile, Bauweisen und Einrichtungen zu verwenden, die als umweltverträglich zu bezeichnen sind, den Natohaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Die Bebauung des überplanten Bereiches ist als zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist ohne Beeinträchtigung Dritter auf den Grundstücken zu versickern.

Das Oberflächenwasser der Verkehrswege wird der vorhandenen Kanalisation zugeführt ausgenommen davon ist der Parkplatz. Der Parkplatz ist so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser auf diesem versickern kann.

Das Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern (GVBl. M-V S. 80), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005 (GVBl. M-V, S. 535) und die Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 (GVBl. M-V, S. 166) ist zu beachten. Unterschreitungen / Ausnahmen des Waldabstandes sind bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.

V. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Als plangebietsexterne Maßnahme ist geplant, zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit für die aquatische Fauna einen Durchlass und einen Stau im Seebach LV37 durchgängig zu gestalten.

Die planbestimmten Ausgleichsmaßnahmen werden den Neu- und Umbauten im Komplex D, J und I zugeordnet. Spätestens bei Fertigstellung von 50 % der Hochbauten in diesem Nutzungskomplex sind die planbestimmten Ausgleichsmaßnahmen auszuführen und nachzuweisen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB durch den Investor entsprechend der Zuordnungsfestsetzungen wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Warin.

3. Gehölzhaushalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.