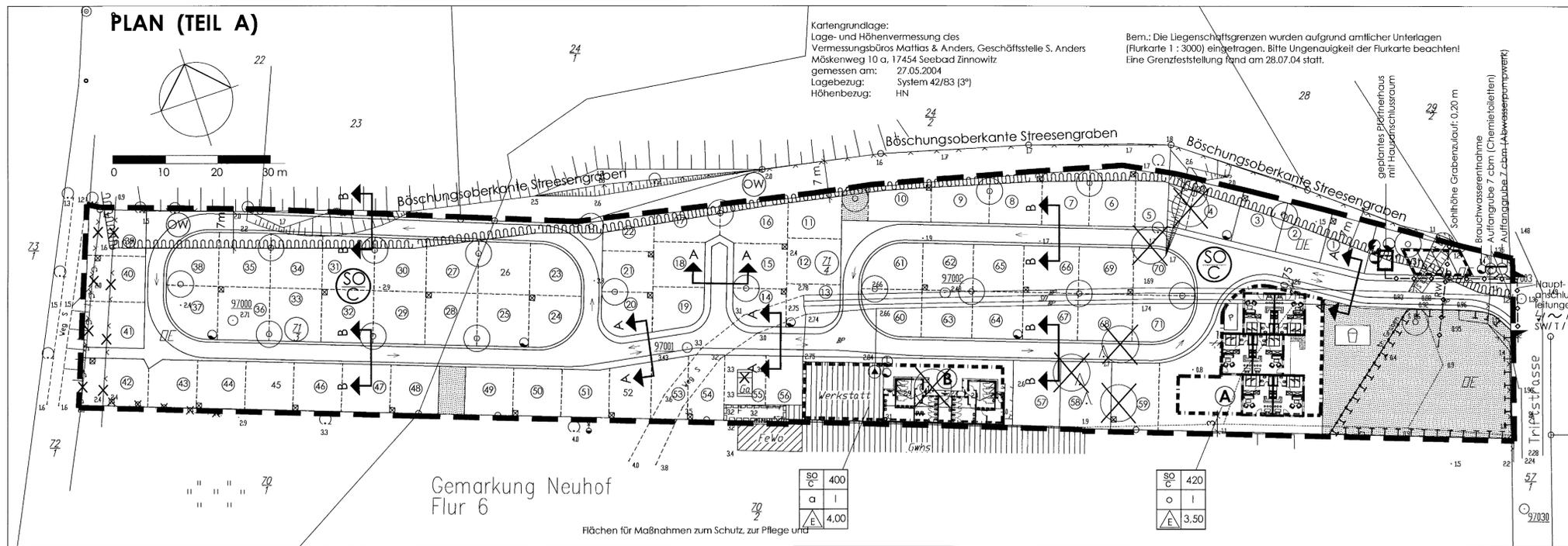


SATZUNG DER GEMEINDE DREIKAISERBÄDER ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"CARAVANSTELLPLATZ AN DER TRIFTSTRASSE BIS ZUM SACKKANAL IM ORTSTEIL HERINGSDORF"



TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2-9 BauNVO)
 - Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient, wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Campingplatzgebiet gem. § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
 - Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:
 - Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges.
 - Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.
 - Zufahrten und innere Fahrwege.
 - bauliche Anlagen für Ferienwohnen.
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Dienstpersonal.
 - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung des Gebietes und für sportliche, kulturelle und medizinische Zwecke.
 - notwendige Stellplätze für Wohnungen und Ferienwohnungen § 10 Abs. 2 BauNVO.
 - Folgende Arten der Nutzung sind ausnahmsweise zulässig:
 - Standplätze zum Aufstellen eines Zeltes und des zugehörigen Kraftfahrzeuges.
 - Der schalltechnische Schutzanspruch des Campingplatzgebietes entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Im Campingplatzgebiet werden max. 75 Standplätze gem. § 1 Abs. 2 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V (CWVO) zugelassen, davon max. 5 für Zelte und das dazugehörige Kraftfahrzeug.
 - Die Traufhöhe ist die mittlere Höhe an einer Fassade zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.
- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bauliche Anlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Standplätze, notwendige Stellplätze für Wohnungen und Ferienwohnungen, innere Fahrwege, Nebenanlagen und ein Pförtnerhaus errichtet werden. (§ 23 BauNVO)
 - Die für Baufeld B gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise schreibt die Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend vor.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Die Errichtung von max. 6 Ferienwohnungen für Betreiber oder Dienstpersonal in den dafür zu errichtenden baulichen Anlagen in Baufeld A wird zugelassen.
- Anpflanzgebot - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)
 - Nicht überdachte notwendige Stellplätze sind zu 50% teilversiegelt herzustellen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)
 - Standplätze sind unversiegelt herzustellen.
 - Innere Fahrwege sowie Sicherheitsstreifen u. Ausweichflächen sind zu 50% teilversiegelt herzustellen und zu begrünen.
 - Auf der zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft festgesetzten Fläche ist die Entwicklung eines Feuchtbiospots vorgesehen. Der anstehende organisch geprägte Boden ist auf einer Fläche von 12 x 12m von der darüberliegenden ca. 1,0m starken Aufschüttung zu befreien, so dass sich in der entstehenden Senke mit flachen Böschungen das flumale anstehende Grundwasser sammeln kann. Es ist eine sparsame Bepflanzung mit Weidenarten vorzunehmen und eine Pufferzone von ca. 10 m zu der nächsten Nutzung vorgesehen, um die Entwicklung eines naturnahen Ufersaums zu unterstützen. Die sich entwickelnde Krautschicht ist 1 - 2 x im Jahr zu mähen.
 - Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in der Art *Fagus sylvatica* "Dawyck" (Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm) mit einer Baumscheibe von mind. 15 m vorzusehen. Die Bäume werden auf 7,5m aufgepflanzt. Der erste Aufstufungsschnitt erfolgt beim Pflanzschnitt. Das Aufstufen ist 1 x jährlich über 6 Jahre zu gewährleisten. Es ist eine Bewässerung von mind. 10 x jährlich und darüber hinaus nach Bedarf über einen Zeitraum von 3 Jahren zu sichern.
- Erhaltungsgelände - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)
 - Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB - zeitliche Befristung von baulichen und sonstigen Nutzungen
 - Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser in der zeichnerisch dafür vorgesehenen Sammelgrube zu sammeln und nach Bedarf zur Kläranlage Zinnowitz abzufahren.
 - Die Einleitung des Abwassers in das zentrale Entwässerungsgelände der Triftstraße ist nach Abstimmung mit dem Zweckverband Wasser- und Abwasserbeseitigung S. & A. Abwasserbeseitigung Insel Usedom nach der Erweiterung der Überleitung zur Kläranlage Swinemünde zu erfolgen.
 - Nach Anschluss an das zentrale Entwässerungssystem wird in dem zuvor als Sammelgrube genutzten Bauwerk ein Abwasserpumpwerk installiert.
 - Innere Abwasserleitungen sind in der Triftstraße bis zum Sackkanal im Ortsteil Heringsdorf der Gemeinde Dreikaiserbäder weiterzuführen.
 - Innerhalb des Oberbereiches des Streesengrabens (7 m breite landseitig gemessen ab Böschungoberkante) ist im Winterhalbjahr (01.10. - 31.03. eines jeden Jahres) eine Belegung der betroffenen Caravanstellplätze nicht zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE DREIKAISERBÄDER

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dreikaiserbäder vom 22.01.05 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Caravanstellplatz an der Triftstraße bis zum Sackkanal im Ortsteil Heringsdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 71/3 und 71/4 z. T. der Flur 6 der Gemarkung Neuhoof.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. Änderung KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

PLANZEICHNUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen, Campingplatz

1.2 Maß der baulichen Nutzung

400 max. Grundfläche mit Flächenangabe
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
TH maximale Traufhöhe

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

1.4 Verkehrserschließung

Einfahrtbereich

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch (gem. Erschließungsplan)
G, SW, T Gas, Elektro, Wasser, Schmutzwasser, Telekom
 Regenwasser

Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Schmutzwasserauffanggrube
 Brauchwasserentnahme
 Schmutzwasserauffanggrube für Chemietoilette
 Löschwasserentnahme
 Trinkwasseranschluss
 Ver/Entsorgungssäule
 Abwasserpumpwerk
 Elektroanschluss
 Gasanschluss

1.6 Grünflächen

private Grünflächen
 Spielplatz

1.7 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiet für Oberflächengewässer

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen von Bäumen

2. Sonstige Planzeichen

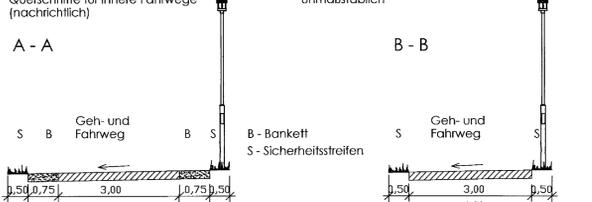
mit Gehrecht zugunsten FS 70/2 zu belastende Fläche
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
 Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummer im Geltungsbereich
 Straßenquerschnitte
 Bemaßung in Meter
 Abbruch Gebäude
 Abbruch Zaun
 Rodung vorhandener Baum
 Rodung Siedlungshecke einheimische Arten
 Bezeichnung der Baufelder
 Betriebsgebäude informell
 Sanitärgebäude informell
 Standplatz mit Nummerierung
 geplantes Pförtnerhaus
 innerer Fahrweg mit Fahrtrichtung

Nutzungsschablone	
400	Sondergebiet maximale Grundfläche
I	Bauweise Geschossigkeit
3,50	Hausstyp maximale Traufhöhe

Querschnitte für innere Fahrwege (nachrichtlich)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Heringsdorfer Anzeiger am 22.06.04 ortsüblich erfolgt.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 23.12.04 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.05/11.01.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.05 bis zum 28.02.05 während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Heringsdorf, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Heringsdorfer Anzeiger am 19.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagefichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz 23.06.05 Verwalter

7. Die Gemeindevertretung Dreikaiserbäder hat am 22.01.05 beschlossen, den B-Plan Nr. 1 "Caravanstellplatz an der Triftstraße bis zum Sackkanal im Ortsteil Heringsdorf" der Gemeinde Dreikaiserbäder weiterzuführen.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung Dreikaiserbäder hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.01.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.01.05 von der Gemeindevertretung Dreikaiserbäder als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Dreikaiserbäder vom 22.01.05 gebilligt.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

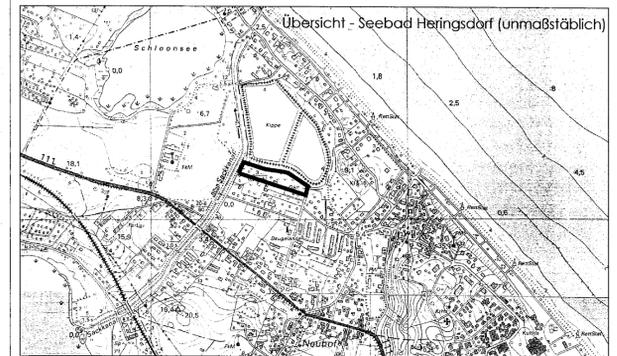
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Dreikaiserbäder, den 15.08.2005 Der Bürgermeister

11. Die Satzung des vorhabenbezogenen 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 22.01.05 im Katasteramt, 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.01.05 in Kraft getreten.

Dreikaiserbäder, den 01.09.2005 Der Bürgermeister



GEMEINDE DREIKAISERBÄDER, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "CARAVANSTELLPLATZ AN DER TRIFTSTRASSE BIS ZUM SACKKANAL IM ORTSTEIL HERINGSDORF" (EHEMALS B- PLAN NR. 18)

M 1 : 500

Stand: 06 / 2005

Erarbeitet durch:

SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTENBÜRO

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66