

# SATZUNG der Stadt Ueckermünde über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B-17

# - Campingplatz Bellin der Kron Bellin GmbH -

## Teil A - Planzeichnung M 1:1000

## Planzeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO 1; SO 1.1 Sondergebiet Campingplatz (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- SO 2 Sondergebiet Ferienhaus (§ 10 (5) BauNVO)
- SO 3 Sondergebiet Hotel und Gaststätte (§ 11 (7) BauNVO)
- Anzahl der Standplätze als Höchstgrenze (32 Plätze)
- GR 360 Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- TH 3,7 m Traufhöhe als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Verkehrsfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- o Erhalten von Bäumen
- o Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen
- o Anpflanzen von Sträuchern

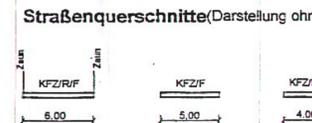
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Ga Garagen
- Lg Lager
- o Spielplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung der Bauflächen gem. Text Nr. 1(1)
- BFL-2 Benennung der Baufläche gem. Text Nr. 1(1)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- OK Straße Höhenlage der Oberkante der Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Erdwall mit Lärmschutzfunktion) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

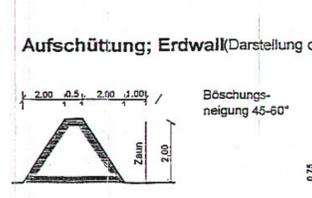
2. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Aufschüttung; Erdwall
- 120/1 Flurstücksnummer
- x 3,65 vorh. Geländehöhe über HN
- Zaun
- Flurgrenze

Straßenquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter)



Aufschüttung; Erdwall (Darstellung ohne Normcharakter)



## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch die Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet für Campingplätze (§ 10 (5) BauNVO) sind zulässig:
  - a) in den Campingplatzflächen SO 1 und SO 1.1 Standplätze für Zelte und für Fahrzeuge, die zur Campingnutzung zugelassen sind.
  - b) in der Baufläche BFL-1 ein eingeschossiges Gebäude mit der Zweckbestimmung "Empfangsgebäude".
  - c) in den Bauflächen BFL-2 und BFL-3 ein Wirtschafts- und Sanitärgebäude, das der Bewirtschaftung und Verwaltung des Campingplatzes dient, einschließlich je einer Betriebswohnung und dazugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze oder Garagen gemäß § 12 u. 14 BauNVO.

### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (2) Im festgesetzten Sondergebiet für Ferienhäuser (§ 10 (4) BauNVO) sind Ferienhäuser zulässig.
- (3) Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet für Hotel und Gaststätte (§ 11 (2) BauNVO) ist zulässig:
  - ein Hotel- und Gaststättengebäude mit Freiterrasse sowie Ferienwohnungen und Sanitäreinrichtungen.
  - eingeschossige Nebengebäude mit der Zweckbestimmung "Lager" und "Garagen".

In den Bauflächen BFL-2 und BFL-3 sind je ein, in den Bauflächen BFL-1 und BFL-5 sowie im Sondergebiet SO 2 kein überdachter Stellplatz oder Garage zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO) In der Baufläche BFL-1 darf die Grundfläche 60 m<sup>2</sup>, die Firsthöhe 5,0 m über HN nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die bestehende OK Gelände im Gebäudeeingang. Im Sondergebiet SO 2 darf die Grundfläche (GF) je Ferienhaus 36 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Im Bereich der Bauflächen BFL-2 und 3 sind je 2 Stück Stellplätze mit dazugehöriger Zufahrt zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 25b; § 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze o.ä. sind so sparsam zu versiegeln, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Fahrwege und Straßen sowie Stellplätze sind mit Rasengitterplatten oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. Eine Befestigung mit Betonverbundsteinen ist zulässig, wenn der Anteil der Rasengitterplatten in der befestigten Fläche mindestens 20% beträgt.
- (2) Im Bereich der Bauflächen BFL-2 bis 3 sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Grundstücksfläche je ein, im Bereich der Campingplatzflächen SO 1.1 insgesamt 20 Stück standorttypische Laubbäume (Weiß-Birke -Betula pedula-, Gemeine Esche -Fraxinus excelsior-, oder Weiden -Salix spec.-), jeweils Stammumfang 12 bis 14 cm, dreimal geschnitten, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der westlichen und südwestlichen Grenze der Campingplatzfläche SO 1.1 ist eine Hecke mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindestwuchshöhe von 2,50 m aus heimischen Fruchtsträuchern (Vogelbeere -Sorbus aucuparia-, Eingriffeliger Weißdorn -Crataegus monogyna-, Schlehe -Prunus spinosa-, Sanddorn männl., weibl., -Hippophae rhamnoides- oder Traubenholunder -Sambucus racemosa-) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In die Heckenanpflanzung sind mindestens 5 St. Einzelbäume, wie oben festgesetzt, zu integrieren.

### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ergänzung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 12.07.2004 erteilten Auflage (Beschluss vom ...)

- (1) Die Privatstraße zum Sportboothafen (Belliner Kanal) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger sowie die Mitglieder/Nutzer der Sportbootgemeinschaft "Belliner Kanal" zur Sicherstellung der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Sportboothafens auf einer Breite von 6,0m zu belegen. Sie ist beidseitig einzufrieden.

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ergänzung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 12.07.2004 erteilten Auflage (Beschluss vom ...)

- (1) Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude sind die festgesetzten Anpflanzungen durchzuführen. Die Rasensaat auf den Campingplatzflächen SO 1.1 ist vor deren Innuzugnahme fertig zu stellen.

### 7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Bodenverdichtungen, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen. Die zur Erhaltung festgesetzte Fläche "Sumpf (Erlen, Pappeln)" ist naturbelassen und von der Nutzung für Camping- und andere Freizeit- und Erholungsmaßnahmen ausgeschlossen.

### 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

Ergänzung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 12.07.2004 erteilten Auflage (Beschluss vom ...)

- (1) Am Südrand des Sondergebietes SO 2 ist ein Erdwall mit einer Höhe von 6,26 m über HN aus bindigem Boden zu errichten. Sein Böschungswinkel darf in Abhängigkeit der Bauausfüh-

rung 45° bis 60° betragen; seine Fußausbildung kann mit Sichtbetonfertigteilen oder Holzpall-saden bis auf eine Höhe von 0,75 m über OK Gelände befestigt werden. Der Wall ist mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Sein äußerer Böschungsfuß muss mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein, seine Gesamtlänge mindestens 40 m und höchstens 50 m betragen.

(2) Im Bereich der Campingplatzflächen SO 1.1 des Sondergebietes SO 2 dürfen Bodenauffüllungen mit ebener Oberflächenform bis zu einer Maximalhöhe von 1,10 m über der festgesetzten Straßenoberfläche erfolgen. Zulässig sind terrassenartige Höhenabstufungen innerhalb der aufgeschütteten Geländeflächen. Der Abstand des äußeren Böschungsfußes zur Grundstückseinfriedung muss mindestens 1,20 m betragen.

### 9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAuO M-V)

(1) Im Sondergebiet Ferienhäuser SO 2 sind die Außenwandoberflächen nur zulässig als helle Putzfassaden oder als Fachwerk mit hell verputzten Ausfachungen oder vollständig aus Holzbauteilen. Zulässig sind auch Außenfassaden aus ungebrannten Lehmstoffen. Bei Putzfassaden ist ein Holzanteil von 20% zulässig.

(2) Dächer in den Bauflächen BFL-2 und 3 sind nur als Sattel- oder als Krüppeldach mit einer Haupt-Dachneigung von 15° bis 65° zulässig. Im Sondergebiet SO 2 darf die Dachneigung 15° bis 65° betragen. Giebeln sind zulässig.

(3) Die Höhe Oberkante Fußboden in den Bauflächen BFL-1 bis 3 darf max. 50 cm über dem bestehenden, angrenzenden Gelände betragen. Änderung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 12.07.2004 erteilten Auflage (Beschluss vom ...)

(4) Die Grundstückseinfriedung ist als Maschendrahtzaun oder als Metallzaun-Ausführung mit einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig.

(5) Zentrale Müllbehälter sind auf befestigten Flächen und der öffentlichen Sicht entzogen aufzustellen.

### 10. Flächen bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Campingplatzes SO 1 ist für die hochbaulichen Anlagen ein geeigneter Hochwasserschutz bis zur Bemessungshöhe von 1,65 m HN zu sichern. Hierfür sind Gebäudeöffnungen mit Verschlussvorrichtungen zu versehen oder das Mauerwerk mit einer Abdichtung gegen Durchfeuchtung im Hochwasserfall zu versehen oder die Fußbodenoberkante anzuheben. Die Unterkellerung der Gebäude innerhalb des Sondergebietes 1 ist nicht zulässig. Ergänzung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 12.07.2004 erteilten Auflage (Beschluss vom ...)

### Hinweise

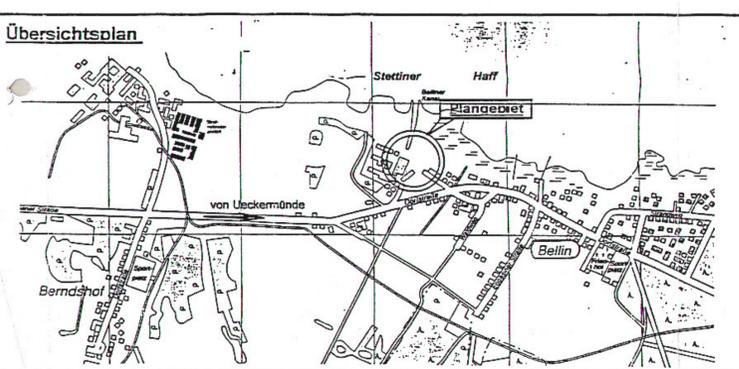
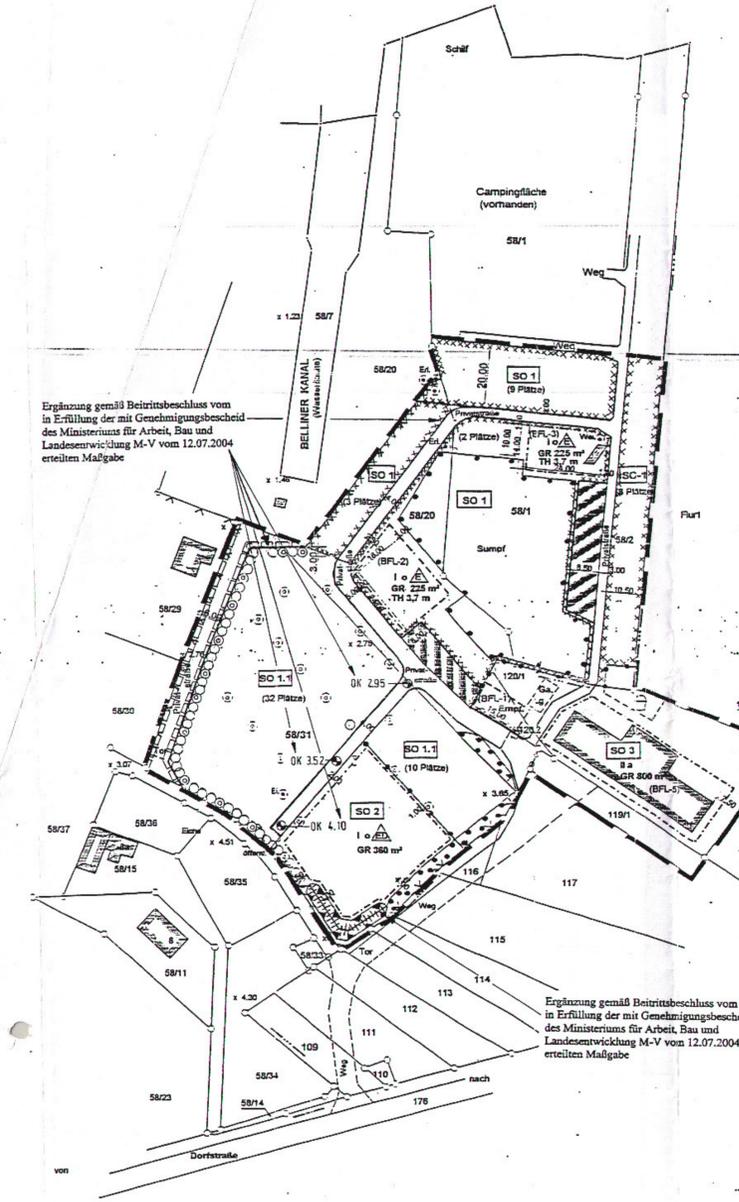
Änderung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 12.07.2004 erteilten Auflage (Beschluss vom ...)

(1) Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude sind die festgesetzten Anpflanzungen durchzuführen. Die Rasensaat auf den Campingplatzflächen SO 1.1 ist vor deren Innuzugnahme fertig zu stellen.

### Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserschutz: Ergänzung in Erfüllung der mit Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 12.07.2004 erteilten Auflage (Beschluss vom ...)

Nach Angaben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde wurde für den Bereich Bellin im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,65 m über HN angegeben. Der Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau. So wurden bei Untersuchungen bzgl. des Sturmflut-schutzes Ueckermünde für einen vergleichbaren Küstenabschnitt signifikante Wellenhöhen von 1,40 m ermittelt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse liegt das Sondergebiet 1 in einem Bereich, der als hochwassergefährdet gilt. Bei der statischen Bemessung von Gebäuden sind das Bemessungshochwasser und die Seegangsbelastungen zu berücksichtigen.



Dieser Plan unterliegt dem Urheberrecht gem. § 2 des Urheberrechtsgesetzes v. 09.09.1965. Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 214 1) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2003 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.12.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgender Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. B-17 - Campingplatz Bellin der Kron Bellin GmbH, in Ueckermünde, Dorfstraße 8 B, Gemarkung Bellin, Flur 1, Flurstücke 119/1; 120/1 und 120/2 und Flur 2, Flurstücke 58/1; 58/2; 58/20 und 58/31 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers auf Durchführung des Planverfahrens vom 26.02.2002 und dem Beschluss der Stadtvertretung vom 19.09.2002 auf Einleitung des Planverfahrens:

Ueckermünde, 02.02.2004 Die Bürgermeisterin

Ueckermünde, 02.02.2004 Die Bürgermeisterin