

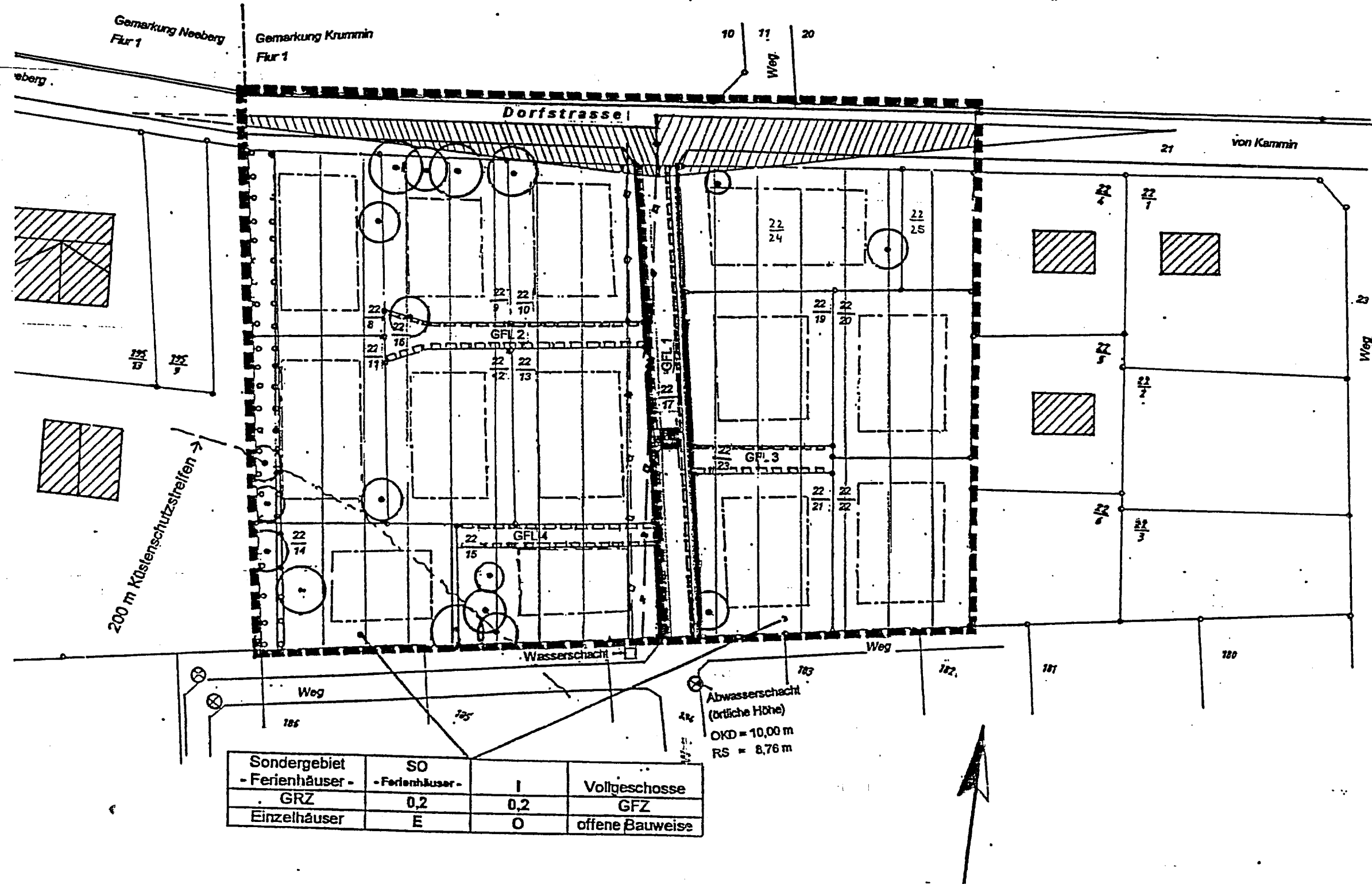
Satzung der Gemeinde Krummin

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“

Präambel

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Krummin vom 25.09.2007 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung M : 1 : 500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und die Planzeichenerklärung (PlanZV 90) vom 18.12.1990

Planzeichen Bezeichnung (Gesetzesgrundlage)

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausbaugebiet –

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,2
GFZ = 0,2

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

offene Bauweise

Baugrenze

Einzelhäuser

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie – öffentliche Verkehrsfläche –

Straßenbegrenzungslinie und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen – private Verkehrsfläche –

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

private Verkehrsfläche –

GFL-Recht zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowgebietes und der Ferienhaussiedlung bzw. der Allgemeinheit und der Versorgungsbetriebe

GFL-Recht zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 u. 22/12 und der Versorgungsbetriebe

GFL-Recht zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 u. 22/22 und der Versorgungsbetriebe

GFL-Recht zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 22/14 und der Versorgungsbetriebe

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich –

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 13 BauGB)

unterirdisch (Wasser, Elektro, Telefon)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorb. bauliche Anlagen

freizuhaltenes Sichtfeld (Anfahrtsicht nach EAE 85/95)

Grenze des 200 m Küstenschutzstreifens

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

22/17

Flurstücksnummern

Hinweise

- Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche GFL1 wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen und als verkehrsberuhigter Bereich mit Gemischtleistung genutzt. Der Oberboden ist während der Baumaßnahme in geeigneter Weise zu lagern und im Baugrund wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
- Dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde liegen Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen derzeit nicht vor.
- Die Eintragungen der vorhandenen Kabel und Leitungen sowie Flurstücksgrenzen erfolgte nach den Angaben der jeweiligen Versorgungsträger und den Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Ein Teil der Grundstücke liegt im 200-m-Küstenschutzstreifen.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell 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).
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urinschreiben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Text Teil B:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- SO – Sondergebiet, das der Erholung als Ferienhausbau dient
-Zulässig sind einzelnstehende Ferienhäuser. *Je Ferienhaus darf nur eine Ferienwohnung errichtet werden.
-unzulässig sind Garagen, Stallungen/ Volieren/Zwinger u.ä. für Tierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ 0,2
*Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. (4) Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.
- Geschossflächenzahl GFZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse 1
- Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen darf die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- offene Bauweise
- Einzelhausbauweise

4. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- *Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,30 m über die angrenzende Straßenverkehrsfläche bzw. die das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließende Fläche festgesetzt.
- *Für die zu errichtenden Gebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließenden Wegfläche und der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

5. Nebenanlagen

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und zur Ableitung von Abwasser zulässig.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder einer anderen eigenen Nutzung zuzuführen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche

GFL 1: dient als private Verkehrsfläche, das GFL- Recht erfolgt zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowgebietes und der Ferienhaussiedlung bzw. der Allgemeinheit und den Versorgungsbetrieben

GFL 2: das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 und 22/12 und den Versorgungsbetrieben.

GFL 3: Das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 und 22/22 und den Versorgungsbetrieben.

GFL 4: das GFL- Recht erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstücks 22/14 und den Versorgungsbetrieben

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 b und Abs. 6 BauGB

- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Auf den Grundstücken 22/12, 22/19, 22/20, 22/21 und 22/22 sind je 1 Baum und auf dem Grundstück 22/18 sind 3 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Bäume müssen der Pflanzqualität Hochstamm 16/18 DB entsprechen. Nachstehend aufgeführte Arten sind zulässig:

Amygdalus lamarcki	Kupferfelsenbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Sandbirke	Prunus aucuparia	Holzbirne
Castanea sativa	Eß-Kastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia	Walnuß	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne

- Die Einfriedung der Grundstücke hat am westlichen Rand (zur Gaststätte hin) durch eine freiwachsende, einreihige Sträucher-Hecke zu erfolgen. Es dürfen Gehölze folgender Arten verwendet werden:

Buxus sempervirens	Buchsbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Conus mas	Knochenkirsche	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Conus sanguinea	Roter Hainbühl	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfeifertüchchen	Sabicea nigra	Schwarzer Holunder

Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzqualität der Sträucher setzt sich wie folgt zusammen: 50% Sträucher 60/100, 2 x v.o.B. und 50% Sträucher 100/150, 2 x v.o.B.

- Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

Eine Verletzung dieser örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 Zi. 1 LBauO M-V dar und kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit Bußgeld geahndet werden.

1. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- Die Fassaden der Gebäude sind nur zulässig in Putz, Klinker, Holz. * Fachwerkgelände sind nicht zulässig.

- Nebengebäude sind in ihrer Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- Die Dächer der Ferienhäuser sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden. *Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die sich an der höchsten waagerechten Kante dem Dachfirst treffen. Die Firsthöhe soll ohne Versatz auf einem Einzelhaus verlaufen. Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und Firsthöhen auf einem Gebäude sind nicht zulässig. Die Anordnung mehrerer Satteldächer in Form eines Paralleldaches auf einem Einzelgebäude ist nicht zulässig.

Die Firstrichtung eines Gebäudes hat parallel zur Längsseite des Gebäudes zu verlaufen.

- Zulässige Dachneigung bis maximal 38°.

- Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Schindeln, Pappe, Dachziegel. * Dacheindeckung mit Profilblechen sind nicht zulässig.

- Bei Carports sind auch Flachdächer zulässig. * Die Dacheindeckung der Carports ist ausschließlich mit den unter Punkt 2 Absatz 3 genannten Materialien zulässig.

3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- * Zäune dürfen eine maximale Höhen von 1,20 m nicht überschreiten (der Halbsatz „die Hecken nicht übertragen und sollen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben“ wird gestrichen)

4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 2 LBauO M-V)

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig

Hinweis:

Kataster- und Vermessungsamt:
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumpunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punkgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführer der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

* Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ veränderten textlichen Festsetzungen sind im Text hervorgehoben.

Verfahrensvermerke:

- Die Gemeindevertretung Krummin beschloss in der Sitzung am 08.11.06 die Einleitung des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ wurde durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 04.12.06 bis zum 19.12.06 gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Krummin amtlich bekannt gemacht.

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. BauGB beteiligt worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2007 beteiligt worden.

- Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B und der dazugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 28.03.2007 bis zum 02.05.2007 im Baumarkt des Amtes Am Peenestrom zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann, in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 27.03.2007 durch öffentlichen Aushang amtlich bekannt gemacht worden.

- Der katastermäßige Bestand am 30.06.07 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Bürger am 30.06.07 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist mitgeteilt worden.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 25.09.07 gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit gebilligt.

Begründung

**zur Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1**

**„Neeberger Ferienland –
An der Bungalowsiedlung Krumminer
Wiek“**

Gemeinde Krummin

1/6

**Wussow
Bürgermeister**



Die Gemeindevertretung Krummin beschloss in der Sitzung am 08.11.06 die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Konkretisierung der textlichen Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes. Die Gemeinde möchte absichern, dass sich das Ferienhausgebiet gestalterisch an die vorhandene, gelockerte, eingeschossige Dorfbauung anpasst.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ und umfasst die Flurstücke 22/8 bis 22/25 und Teilflächen des Flurstückes 21 der Flur 1, Gemarkung Krummin. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 dargestellte Flurstück Nr. 22/23 wurde zwischenzeitlich in die Flurstücke 22/24 und 22/25 geteilt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland- An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ veränderten textlichen Festsetzungen sind im Text durch *Kursivschrift hervorgehoben.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- (1) SO- Sondergebiet, dass der Erholung als Ferienhausgebiet dient
 - Zulässig sind einzelstehende Ferienhäuser. **Je Ferienhaus darf nur eine Ferienwohnung errichtet werden.*
 - unzulässig sind Garagen, Stallungen/ Volieren/Zwinger u.ä. für Tierhaltung

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung soll unterbunden werden, dass auf einem Baugrundstück ein Einzelhaus mit mehreren Ferienwohnungen errichtet werden kann und nachträglich eine Grundstücksteilung und die Bildung von mehreren Eigentumswohnungen auf einer Bauparzelle erfolgen kann.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- (1) Grundflächenzahl GRZ 0,2.
 - *Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. (4) Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.*
- (2) Geschossflächenzahl GFZ 0,2
- (3) Anzahl der Vollgeschosse I
- (4) Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (5) Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen darf die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Das Ferienhausgebiet soll durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 die Erholungssuchenden vor der ungewollten baulichen Verdichtung in dem Gebiet schützen. Die im Gemeindegebiet vorhandene gelockerte dörfliche Bauung soll sich hier in angemessener Verdichtung des Gebietes widerspiegeln.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- (1) offene Bauweise o
- (2) Einzelhausbebauung E

4. Höhen der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

- (1) **Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,30 m über die angrenzende Straßenverkehrsfläche bzw. die das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließende Fläche festgesetzt.*
- (2) **Für die zu errichtenden Gebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließenden Wegefläche und der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.*

Durch die Festsetzungen der max. Fußboden- und Traufhöhen sollen die Baukörper sich besser in die Dorfbauung einfügen. Durch die bereits in der ursprünglichen Fassung vorhandenen Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung von 28° ist die weitere Festsetzung von max. Firsthöhen nicht erforderlich.

5. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und zur Ableitung von Abwasser zulässig.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Materialien zu befestigen.
- (2) Das auf den *Grundstücken* anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verrieseln oder einer anderen eigenen Nutzung zuzuführen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche

GFL 1: dient als private Verkehrsfläche, das GFL- Recht erfolgt zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowgebietes und der Ferienhaussiedlung bzw. der Allgemeinheit und den Versorgungsbetrieben

GFL 2: das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 und 22/12 und den Versorgungsbetrieben.

GFL 3: Das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 und 22/22 und den Versorgungsbetrieben.

GFL 4: das GFL- Recht erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstückes 22/14 und den Versorgungsbetrieben

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern , § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 b und Abs. 6 BauGB

- (1) Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- (2) Auf den Grundstücken 22/12, 22/19, 22/20, 22/21 und 22/22 sind je 1 Baum und auf dem Grundstück 22/18 sind 3 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Bäume müssen der Pflanzqualität Hochstamm 16/18 DB entsprechen. Nachstehend aufgeführte Arten sind zulässig:

Amelanchier lamarcki	Kupferfelsenbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pentula	Sandbirke	Pyrus aucuparia	Holzbirne
Castanea sativa	Eß-Kastanie	Sobus aucuparia	Eberesche
Juglans regia	Walnuß	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne

- (3) Die Einfriedung der Grundstücke hat am westlichen Rand (zur Gaststätte hin) durch eine freiwachsende, einreihige Sträucher-Hecke zu erfolgen. Es dürfen Gehölze folgender Arten verwendet werden:

Buxus sempervirens	Buchsbaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Comus mas	Knorrekirsche	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Comus sanguinea	Roter Hatriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubignosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfefferhütchen	Sabucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzqualität der Sträucher setzt sich wie folgt zusammen: 50% Sträucher 60/100, 2 x v.o.B. und 50% Sträucher 100/150, 2 x v.o.B.

- (4) Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

Eine Verletzung dieser örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 Zi. 1 LBauO M-V dar und kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit Bußgeld geahndet werden.

1. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind nur zulässig in Putz, Klinker, Holz. ** Fachwerkgebäude sind nicht zulässig.*
- (2) Nebengebäude sind in Ihrer Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- (1) Die Dächer der Ferienhäuser sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden. **Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die sich an der höchsten waagerechten Kante dem Dachfirst treffen. Die Firsthöhe soll ohne Versatz, auf einem Einzelhaus verlaufen. Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und Firsthöhen auf einem Gebäude sind nicht zulässig. Die Aneinanderreihung mehrerer Satteldächern in Form eines Paralleldaches auf einem Einzelgebäude ist nicht zulässig. Die Firstrichtung eines Gebäudes hat parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.*

Um hier missverständlichen Auslegungen der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschriebenen zulässigen Dachformen vorzubeugen, wird insbesondere die Dachform des im Bebauungsplan zulässigen Satteldaches präzisiert. Die Festlegung der Firstrichtung parallel zur Längsseite der Gebäude gilt für die beiden zulässigen Dachformen.

- (2) Zulässige Dachneigung bis maximal 28°.

- (3) Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Schindeln, Pappe, Dachziegel. * *Dacheindeckung mit Profilblechen sind nicht zulässig.*
- (4) Bei Carports sind auch Flachdächer zulässig. * *Die Dacheindeckung der Carports ist ausschließlich mit den unter Punkt 2 Absatz 3 genannten Materialien zulässig.*

3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- (1) * *Zäune dürfen eine maximale Höhen von 1,20 m nicht überschreiten. (der Halbsatz „die Hecken nicht überragen und sollen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben“ wird gestrichen)*

4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 2 LBauO M-V)

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig

Hinweis:

Kataster- und Vermessungsamt:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in Ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Der Hinweis wurde aus der Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes zur Plananzeige der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen.

Krummin,

Wussow
Bürgermeister

