

# Satzung der Gemeinde Lubmin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Seebrückenbereich" Planzeichnung (Teil A) M 1:500



Art d. baul. Nutzung	SO 1	SO 2	SO 3
GRZ	0,8	0,8	0,8
GFZ	2,0	2,0	
Zahl d. Vollgeschosse	III	II + I S + I	I
Bauweise	o	o	o

- Textliche Festsetzungen (Teil B)**  
gemäß § 11 (1) und § 14 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
- § 1 Zulässige Nutzung im Sonstigen Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung (SO 1) (§ 11 BauNVO)**
- Das Gebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für den Fremdenverkehr.
- Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Ferienwohnungen
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - Räume für freie Berufe
  - Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur für Fremdenverkehrsartikel
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Nicht zulässig sind Vergnügungstätigkeiten.
- § 2 Zulässige Nutzung im Sonstigen Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung (SO 2) (§ 11 BauNVO)**
- Das Gebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für den Fremdenverkehr.
- Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Ferienwohnungen
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - Räume für freie Berufe
  - Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur für Fremdenverkehrsartikel
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Waschräume und Toiletten für touristische Nutzungen und öffentliche Toilettenanlagen
- Nicht zulässig sind Vergnügungstätigkeiten.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann das Staffelfgeschoss für Hotelgebäude (das Betriebs des Beherbergungsgewerbes) auch als Vollgeschoss zugelassen werden.
- § 3 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- Die Firsthöhe wird im SO 1 und SO 2 Gebiet mit maximal 18m über HN festgesetzt.
- § 4 Festsetzungen der Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
  - Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind unzulässig.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Bodenbefestigung:** Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abfußwert von 0,6 herzustellen. Eine Verfestigung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. Ein Eintrag von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- § 6 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 BauNVO)**
- In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
- Staffelgeschosse im SO 2: Das dritte Geschoss im SO 2 ist als Staffelgeschoss o. Mansarddach an allen Seiten soweit zurückzusetzen, dass die Grundfläche höchstens 80% des darunterliegenden Geschosses beträgt. Ausnahmsweise darf das dritte Geschoss für Hotelgebäude (als Betriebs des Beherbergungsgewerbes) die Grundfläche bis zu 100% des darunterliegenden Geschosses betragen.
  - Fassadenoberflächen und Farbgebung für Haupt- und Nebengeschosse: Fassaden sind mit folgenden Materialien und Farben auszuführen:
    - Glutzputz und feinstrukturierte Reibputze in hellen bis weissen Farbtönen im SO 1 und SO 2 auf mindestens 2/3 der Fassadenfläche, im SO 3 ohne Mindestanteil.
    - Holz- und Holzwerkstoffe farbtrotz fertig belassen im SO 1 und SO 2, sofern ihr Fassadenanteil 1/3 nicht übersteigt, im SO 3 ohne Mindestanteil.
 Unzulässig sind Fassadenflächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sowie Verkleidungen aus gefoltem Blech oder Kunststoffen. An Fassaden, die zur Promenade ausgerichtet sind, sind Rolläden unzulässig.
  - Dachformen für Hauptgebäude: Zulässige Dachformen im SO 1 und SO 2 sind Satteldach, Walddach, Mansarddach, Zeltdach sowie Kombinationen hieraus, im SO 3 ist außerdem das Pultdach zulässig.
  - Dachneigung für Hauptgebäude: Die zulässige Dachneigung beträgt im SO 1 und SO 2 10-30 Grad und im SO 3 5-15 Grad.
  - Dachdeckung: Dachdeckungen gegenüber Dächern sind mit Dachziegeln, Schiefer- oder kieferntypiger Faserzementdeckung, blumig oder bunt bemalt, Blech, Kupfer oder Zinkblech in natürlichen Farbtönen im Farbspektrum geeignet bis anstrich auszuführen. Dachüberkantung von geneigten Dächern unter 20 Grad Neigung sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig solange ihr Anteil an der Dachfläche 1/3 nicht übersteigt.
  - Fenster und Türen sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und bei einer Scheibenhöhe > 1,50m durch echte Sprossen zu gliedern. Sprossen in Scheibenzwischenräumen sind nicht zulässig. Liegende Formate sind zulässig, wenn sie aus der addition ständiger Elemente gebildet werden (Schauferster, Wirtelrahmen u.a.) Bei historischen Gebäuden (vor 1930 gebaut) sind Holzfenster und -türen zu verwenden.
  - Nebengebäude: Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen bzw. Carports errichtet, sind die Dächer in Form, Deckung (Material) und Neigung einheitlich zu gestalten.
  - Einfriedungen
  - Balkone, Veranden und Loggen: Balkone, Veranden und Loggen sind als einheitliche Elemente über mindestens zwei Geschosse zu führen und in Holzglas oder Stahl-Alu-Glas oder Kombinationen daraus auszuführen. Materialmationen aus anderen Stoffen sind nicht zulässig. Einzelelemente der Verkleidungen und Brüstungen von Balkonen, Veranden und Loggen dürfen eine Größe von 1,5 m nicht überschreiten.

## Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung
  - Sondergebiet Hotel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GFZ - 2,0 - SO 1; SO 2
  - GRZ - 0,8 - SO 1; SO 2; SO 3

- Zahl der Vollgeschosse - SO 1 III zwingend 3 Vollgeschosse
- SO 2 = III + I S II: zwei Vollgeschosse zwingend; + I S: ein Staffelfgeschoss optional
- SO 2 = III + I II: zwei Vollgeschosse zwingend + I: Vollgeschoss optional für Hotels
- SO 3 = I ein Vollgeschoss maximal

- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Bauweise o = offen, SO-Gebiete
  - Baugrenze

- Sonstige Planzeichen
  - Gettungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
  - Gettungsbereich wirksamer Bebauungsplan Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen
- vorhandener Gebäudebestand

- § 6 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 BauNVO)**
- In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
- Staffelgeschosse im SO 2: Das dritte Geschoss im SO 2 ist als Staffelgeschoss o. Mansarddach an allen Seiten soweit zurückzusetzen, dass die Grundfläche höchstens 80% des darunterliegenden Geschosses beträgt. Ausnahmsweise darf das dritte Geschoss für Hotelgebäude (als Betriebs des Beherbergungsgewerbes) die Grundfläche bis zu 100% des darunterliegenden Geschosses betragen.
  - Fassadenoberflächen und Farbgebung für Haupt- und Nebengeschosse: Fassaden sind mit folgenden Materialien und Farben auszuführen:
    - Glutzputz und feinstrukturierte Reibputze in hellen bis weissen Farbtönen im SO 1 und SO 2 auf mindestens 2/3 der Fassadenfläche, im SO 3 ohne Mindestanteil.
    - Holz- und Holzwerkstoffe farbtrotz fertig belassen im SO 1 und SO 2, sofern ihr Fassadenanteil 1/3 nicht übersteigt, im SO 3 ohne Mindestanteil.
 Unzulässig sind Fassadenflächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sowie Verkleidungen aus gefoltem Blech oder Kunststoffen. An Fassaden, die zur Promenade ausgerichtet sind, sind Rolläden unzulässig.
  - Dachformen für Hauptgebäude: Zulässige Dachformen im SO 1 und SO 2 sind Satteldach, Walddach, Mansarddach, Zeltdach sowie Kombinationen hieraus, im SO 3 ist außerdem das Pultdach zulässig.
  - Dachneigung für Hauptgebäude: Die zulässige Dachneigung beträgt im SO 1 und SO 2 10-30 Grad und im SO 3 5-15 Grad.
  - Dachdeckung: Dachdeckungen gegenüber Dächern sind mit Dachziegeln, Schiefer- oder kieferntypiger Faserzementdeckung, blumig oder bunt bemalt, Blech, Kupfer oder Zinkblech in natürlichen Farbtönen im Farbspektrum geeignet bis anstrich auszuführen. Dachüberkantung von geneigten Dächern unter 20 Grad Neigung sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig solange ihr Anteil an der Dachfläche 1/3 nicht übersteigt.
  - Fenster und Türen sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen und bei einer Scheibenhöhe > 1,50m durch echte Sprossen zu gliedern. Sprossen in Scheibenzwischenräumen sind nicht zulässig. Liegende Formate sind zulässig, wenn sie aus der addition ständiger Elemente gebildet werden (Schauferster, Wirtelrahmen u.a.) Bei historischen Gebäuden (vor 1930 gebaut) sind Holzfenster und -türen zu verwenden.
  - Nebengebäude: Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen bzw. Carports errichtet, sind die Dächer in Form, Deckung (Material) und Neigung einheitlich zu gestalten.
  - Einfriedungen
  - Balkone, Veranden und Loggen: Balkone, Veranden und Loggen sind als einheitliche Elemente über mindestens zwei Geschosse zu führen und in Holzglas oder Stahl-Alu-Glas oder Kombinationen daraus auszuführen. Materialmationen aus anderen Stoffen sind nicht zulässig. Einzelelemente der Verkleidungen und Brüstungen von Balkonen, Veranden und Loggen dürfen eine Größe von 1,5 m nicht überschreiten.

- Hinweise**
- Belange der Bodendenkmalpflege**
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).
- Hinweise**
- Belange der Bodendenkmalpflege**
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GMV Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 25.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zugehörige Zugewandte, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erstreckt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

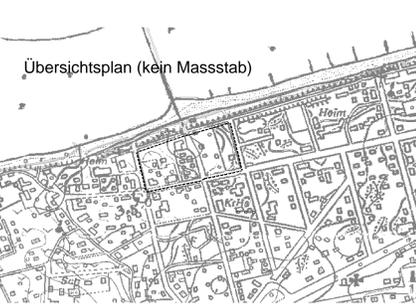
- Belange der Denkmalfpflege**
- Bei Maßnahmen an Baudenkmalen ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 einzuhalten. Besonders zu beachten ist gem. § 6 (Erhaltungspflicht) und gem. § 7 (Genehmigungsvorbehalt).
- Belange des Naturschutzes**
- Während der Bauphase ist die DIN 18307 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.
  - Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Lubmin. Zusammenfassend wird folgendes geregelt: Nach Maßgabe dieser Satzung werden die Bäume der Gemeinde Lubmin zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Geschützte Bäume sind Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 70 cm in 1,0 m Höhe. Diese Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeinde-territoriums einschließlich der Bebauungsplangebiete. Näheres bzw. Einzelheiten sind der Satzung zu entnehmen.

- Landesvermessung**
- Es befinden sich im Plangebiet an der Wald- und Vienststraße Festpunkte des Aufnahmeprinzipales, die AP n. 8-11 (Anlage AP-Beschreibungen), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingemessen, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss diese ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

- Planzettel für die Bereiche mit Pflanzbindung:**
- Stürcher für freiwachsende Heckenstürcher:** Planzqualität 2 x v., o.B.
- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Sanddorn (Rhipidolia nemorosus), Gemeiner Fingerstrauch (Potentilla fruticosa), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus pedunculata), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Feuerdorn (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Bluhtriefel (Cornus sanguinea), gemeiner Wacholder (Juniperus communis).
- Rank- und Kletterpflanzen, Stürcher für Schnitthecke:** Planzqualität 2 x v., 2 bis 3 Triebe
- Efeu (Hedera helix), Gelbblät (Loncera i. A.), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Waldrebe (Clematis i. A.), Wilder Wein (Parthenocissus i. A.), Jägerliebhaber (Lonicera carolinifolia), Kletterrosen (Rosa Arta), Haribuche (Carpinus betulus).

# Satzung der Gemeinde Lubmin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -Seebrückenbereich-

Plangrundlage: ALK-Daten Kataster, u. Vermessungsamt Stand 2002



<p><b>1. Aufstellungsbescheid</b></p> <p>Auftrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans</p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>3. Entwurf- und Auslegungsbescheid</b></p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>4. Auslegung</b></p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>5. Abwägung</b></p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>7. Ausfertigung</b></p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>Kästchen</b></p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>8. Bekanntmachung</b></p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>9. Satzung der Gemeinde Lubmin</b></p> <p>Die Gemeinde Lubmin hat am 20.03.2007 Aufträge erteilt, die die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 3 durchzuführen.</p> <p>Lubmin, den ... Der Bürgermeister</p>
--	---	---	--	--	---	--	---

**Gemeinde Lubmin**

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 - Seebrückenbereich

Projekt Nr. SP 0028

Plan Nr. GP 0028

Maststab 1:500

Datum 31.05.2007

Ersteller DD

Bild Größe (mm) DIN A0

U · R · B · A · N

P · L · A · N · U · N · G · S · G · E · M · E · I · N · S · C · H · A · F · T

STERNSTRASSE 4 17489 GREIFSWALD

TELEFON +49 (3834) 82 99 00 FAX +49 (3834) 82 99 91

E-MAIL URBAN@GEM-LUBMIN.DE WWW.URBAN-LUBMIN.DE