

SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD TRASSENHEIDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 9 FÜR DAS FERIEHAUSEGEBIET "BIRKENHAIN"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M. 1 : 1.000

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1918) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V von 06.05.1999 (GVBl. M-V S. 466; RTZ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2007 (GVBl. M-V S. 690) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. Änderung zum LNAIG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Trassenheide vom 30.11.2005 folgende Satzung, über die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Ferienhausbaugebiet "Birkenhain", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen.



TEXT (TEIL B) gemäß rechtskräftigem einfachen Bebauungsplan Nr. 9

Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 sind durch Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauVO mit Zweckbestimmung Ferienhausbaugebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- 200 Ferienhäuser
- Stellplätze für PKW
- Carports
- Carports in Verbindung mit Nebengebäuden
- Nebengebäude zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- eine Gaststätte
- ein Lager- und Verwaltungsgelände
- Spezialflächen
- Besucherstellplätze

Für die Außenterrassen der Ferienhäuser wird eine Überdachung und ein maxima zweistöckiger seitlicher Windschutz zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig ist:

- eine Betreiberwohnung auf dem Flurstück 144/171

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Bei der Errichtung von Wintergärten ist die Grundfläche der Wintergärten auf die maximal zulässige Grundfläche des Ferienhauses von 70 m² anzurechnen.

- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauVO festgesetzt.

Bei Neubauvorhaben sind die Abstandsflächen gemäß § 6 (5) LBAO M-V mit einer Tiefe von 0,5 H, jedoch nicht weniger als 3 m zu bemessen.

- Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind im Plangebiet unzulässig. Je Ferienhaus wird jeweils ein Stellplatz für PKW oder ein Carport bzw. ein Stellplatz für PKW oder ein Carport mit Nebengebäude zugelassen.

- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO für die Kleintierhaltung werden nicht zugelassen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter heimischer wildlebender Tierarten (Biotopschutz § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untern Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besonderen, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.

Bauliche Erweiterungen sind so zu planen, dass der Eingriff in den vorhandenen Baum- und Strauchbestand minimiert wird. Die baulichen Erweiterungen haben sich in enger Linie auf die bestehenden Flächen zu richten (Verlängerung). Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren muss im Einzelfall geprüft werden, ob durch die bauliche Erweiterung der schutzrelevante Baumbestand erheblich beeinträchtigt wird. In diesem Fall ist die Grundfläche zu reduzieren.

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20a BauGB)

Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen. Die Verwendung exotischer und langlebiger Gehölze wie Blauliche, Zypressen, Lebensbäume, Hängebäume und andere Zierformen, die sich nicht in die Landschaft einfügen, ist auf den Grundflächen außerhalb der Grundstücke untersagt und sollte auf den Ferngrundstücken vermieden werden.

Für Neuanpflanzungen auf den Grundflächen außerhalb der Ferngrundstücke und ev. Ersatzpflanzungen außerhalb des Planungsbereiches sind die Pflanzen der Gehölzliste in den Pflanzenlisten 14-16, Heister 175-200 und Sträucher 80-100 zu verwenden.

Vorschläge der Gehölzverwendung

Großkrönige Bäume und Heister	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sand-Birke	Betula pendula
Silber-Weide	Salix alba
Weiß-Linde	Tilia cordata
Kleinkrönige Bäume und Heister	
Roth-Bohm	Crataegus laevigata
Wildrose	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wildbirne	Prunus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Standortgerechte landschaftstypische Sträucher	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartleibkorn	Cornus sanguinea
Weiß-Haasel	Corylus avellana
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die nicht für die Rodung freigegebenen Gehölze sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Basaltverletzungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgräbungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungslinien im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung oder mit Durchforstung vorzunehmen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen sind durch Neupflanzungen der gleicher Art auszugleichen.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vertriebsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelrücken vorzusehen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlagen zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölpflanzungen vorgenommen werden.

- Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB)

Die Anlage von Kellergeschossen ist nicht zulässig. Bei Ausbau des Dachgeschosses ist ein Aufzugsraum für Menschen vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBAO M-V)

- 1.1 Fassade (§ 86 (1) 1 LBAO M-V)

Zulässig sind weißer Putz weiß abgetönte helle Putzfächeln, Klinker- und Holzfaserverkleidungen sowie Glaskonstruktionen. Nicht zulässig sind Fassaden aus Plastikblech.

- 1.2 Dachform/Dachneigung (§ 86 (1) 1 BauO M-V)

Als Dachform der baulichen Anlagen werden Pultdächer und Satteldächer bis 49° sowie Zeltdächer als Teildächern zugelassen. Dachneigungen bis 59° sind nur bei Flachdächern zulässig.

- 1.3 Dachneigung (§ 86 (1) 1 BauO M-V)

Zulässig sind Hartdachbedachungen mit Ziegeln, Dachsteinen und Pappeln. Die Hartdachbedachungen haben den Vorschriften der DIN 4102 Teil 4 Punkt 7.5 und Teil 7.2 zu entsprechen.

Die Abstände zwischen den Dachziegeln sind einzuhalten. Terrassenüberdachungen dürfen aus Glas, Acryl oder der Dachdeckung des Haupttrahers entworfen und ausgeführt werden.

Bei Wintergärten werden Glaskonstruktionen zugelassen. Für bestehende bauliche Anlagen mit weicher Bedachung gilt bei der Dachneigung Bestandschutz.

- 1.4 Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBAO M-V)

Die Größe der Hinweisschilder darf für Ferienhausbauflächen 0,25 m² nicht überschreiten. Für die zentrale Hinweistafel am Eingang zum Plangebiet wird eine Fläche von max. 3 m² zugelassen.

- 1.5 Antennen/Satellitenanlagen (§ 86 (1) 1 LBAO M-V)

Neben der bestehenden zentralen Antennenanlage ist die Anlage separater Antennen und Satellitenanlagen zulässig. Die Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den Verkehrsflächen abgewandert Bestandschutz.

2. Ertrennungen (§ 86 (1) 4 BauO M-V)

Die äußere Einfriedung des Plangebietes hat durch einen Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m zu erfolgen.

Die Einfriedungen innerhalb des Plangebietes dürfen durch Hecken bis max. 2,00 m Höhe (Feldhecken), Kirschebäume oder Holzpfähle ersetzt werden. Einseitige Einfriedungen sind als innere Einfriedung unzulässig.

3. Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 4 BauO M-V)

Standplätze für bewegliche Abfallsammelbehälter sind so zu gestalten, dass sie von der Hauptanliegenen aus nicht sichtbar sind. Standflächen an Hauptanliegenen sind abzuwehren.

Die Sammelbehälter für Glas und Papier sind ausschließlich auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche mit Einzug zum Plangebiet zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBAO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II Punkt 1.7 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBAO M-V mit einer Geldbuße bis zu 200 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄND LNAIG M-V, v. n. § 9 Abs. 4 BauGB

Die anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschicht, -mulden, -leihen).

Deckungs- und Schutzmaßnahmen sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasenmatten, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen.

Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 23 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei zu bestehenden Genehmigungsverfahren zu beantragen.

Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten Baumfällungen festgelegt:

- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbau mit Ballen und Stammumfang 14 - 11 cm incl. 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm incl. 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm incl. 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (46 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm incl. 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Zurückführung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Zeitliche Bindung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.06.2005 abzuschließen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung und zeitlichen Bindung der Kompensationsmaßnahmen

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Zeitliche Bindung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.06.2005 abzuschließen.

HINWEISE

Definition der Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Schrittlänge der Außenwand mit der Dachhaut.

Definition der Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Schrittlänge der Außenwand mit der Dachhaut.

Belange der Bodendenkmalfolge

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSzG M-V (GVBl. M-V Nr. 1) von 05.01.1998, § 12 (1) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalfolge oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Ernter, der Leiter der Arbeiten der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfertigung erfolgt i. d. Werkstätte nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Seebad Trassenheide vom 28.04.2004. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Schaukasten vom 14.05.2004 bis zum 01.06.2004 erfolgt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPFG i. d. Fassung vom 05.05.1999 beteiligt worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.10.2004 durchgeführt worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Seebad Trassenheide hat am 27.10.2004 den Entwurf der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2004 bis zum 13.12.2004 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr und

donnerstags von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr und

freitags von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr

nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 28.10.2004 bis zum 12.11.2004 durch Aushang im Schaukasten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2005 bis zum 01.04.2005 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr und

donnerstags von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr und

freitags von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr

nach § 3 Abs. 3 BauGB verkört öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 17.03.2005 bis zum 01.04.2005 durch Aushang im Schaukasten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 sind nach der öffentlichen Auslegung erneut geändert worden. Daher haben die geänderten Entwürfe der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erneut in der Zeit vom 05.08.2005 bis zum 05.09.2005 während folgender Zeiten:

montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und

sonntags und mittwochs von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und

donnerstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und

sonntags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen zu den Änderungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 20.07.2005 bis zum 04.08.2005 durch Aushang im Schaukasten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 15.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Seebad Trassenheide hat die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Bürger am 30.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 30.11.2005 von der Gemeindevertretung Seebad Trassenheide beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2005 gebilligt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

ZEICHNERKLÄRUNG gemäß der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9

Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 sind durch Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO Ferien Sondergebiet Erholung
Zweckbestimmung Ferienhausbaugebiet § 10 (4) BauVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GR Grundfläche als Höchstmaß § 19 BauVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauVO

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise § 22 (2) BauGB

△ nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauVO

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Zweckbestimmung:

Triforstal

Löschwasserströmen

Zwischenlagerfläche für Baum- und Grünschnitt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Sportplatz

parkartige Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Zweckbestimmung:

Teich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bekämpfung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 a BauGB

Anpflanzen: ○ Bäume § 9 (1) 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Anpflanzen: ○ Bäume § 9 (1) 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Erhalten ○ Bäume § 9 (1) 25 b BauGB