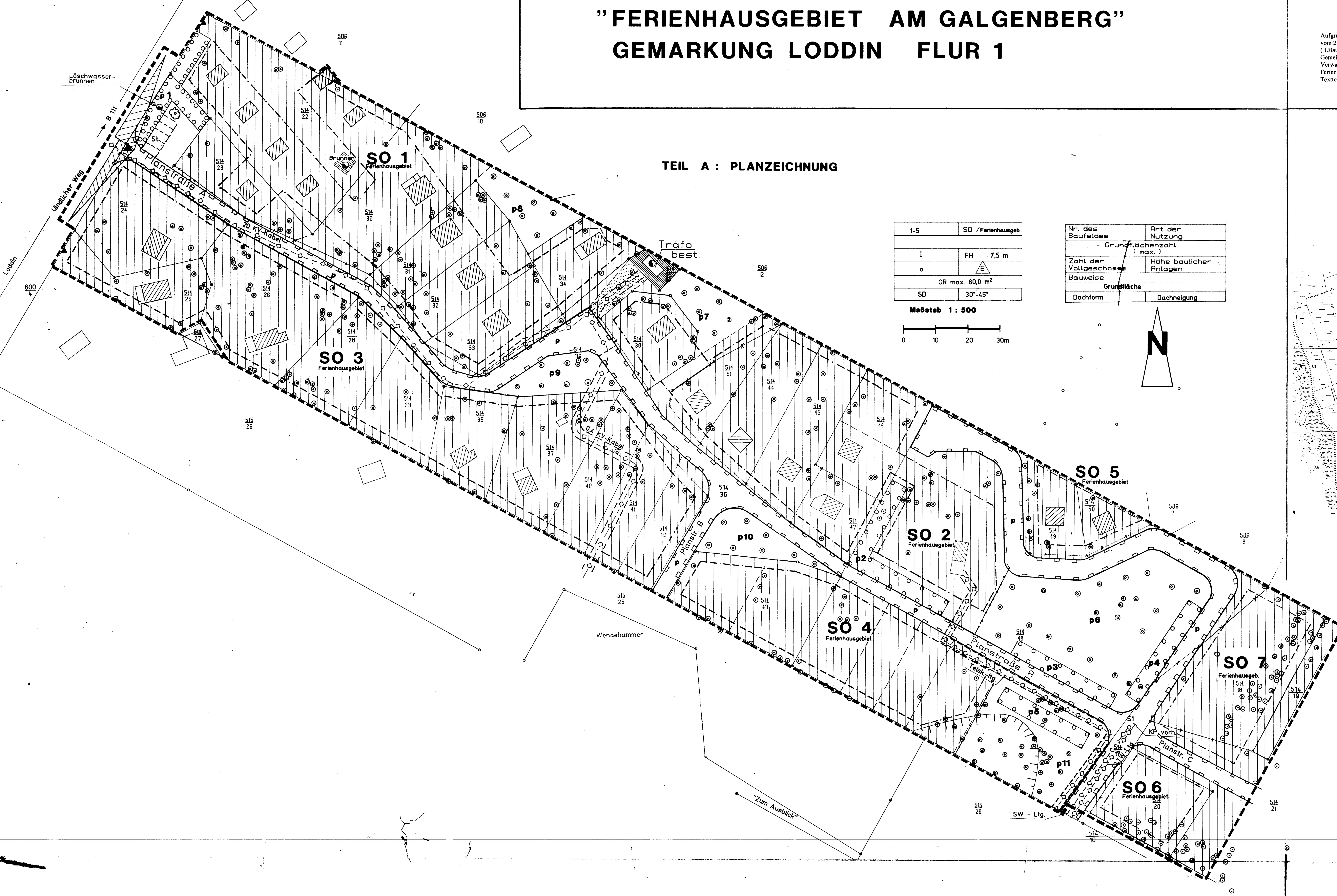
SATZUNG DER GEMEINDE LODDIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "FERIENHAUSGEBIET AM GALGENBERG" GEMARKUNG LODDIN FLUR 1

TEIL A : PLANZEICHNUNG



1-5	SO / Ferienhausgeb
I	FH 7,5 m
o	E
GR max. 80,0 m²	
SD	30°-45°

Nr. des Baufeldes	Art der Nutzung
Grundflächenzahl (max.)	
Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	
Grundfläche	
Dachform	Dachneigung

Maßstab 1 : 500

0 10 20 30m

N

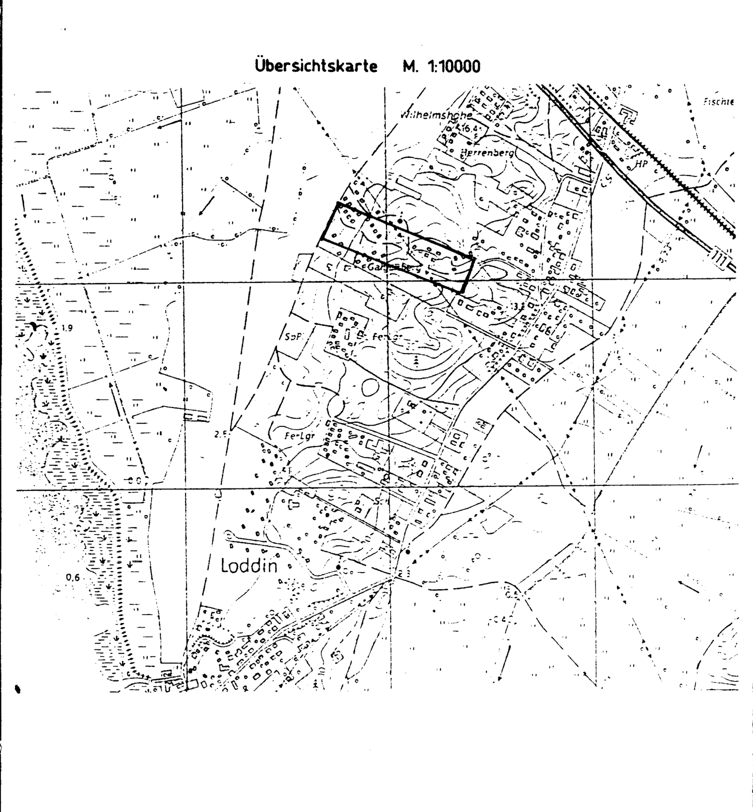
6 u. 7	SO / Ferienhausgeb.
GRZ 0,30	
I	FH 7,5 m
o	E
SD	30°-45°

SATZUNG

DER GEMEINDE LODDIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „FERIENHAUSGEBIET AM GALGENBERG" GEMARKUNG LODDIN FLUR 1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom 30.10.2003 und nach Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Ferienhausgebiet „Am Galgenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) , erlassen.

Übersichtskarte M. 1:10000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Bauleitpläne
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 u. Bau NVO vom 23.01.1990)

I. Festsetzungen

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB - (§1 Abs. 2 Nr. 3 u. 6 Bau NVO) §§ 1, 4 u. 6 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO -)

SO Ferienhausgebiet	Sondergebiet, das der Erholung dient	(§ 10 Bau NVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl	
GR	Grundfläche	
Z = I	Zahl der Vollgeschosse	

Höhe baulicher Anlagen

FH	Firsthöhe	

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 Bau NVO)

o	offene Bauweise	
— · — — ·	Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie ; auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9Abs 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- ▲ Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.10, 12, 13 u. Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Wasserentnahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- ◇ – ◇ – ◇ – Unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume
- p 1 bis p 11 — private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung : Stellplätze St
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten von Eigentümern Versorgungsträgern u. Nutzern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauplanes (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellung ohne Normcharakter

1	Nr. des Baufeldes
514	Flurstücksbezeichnung
p	privat
—o—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—x—o—x—	zu entfallene Flurstücksgrenzen
– –o– –	vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
	best. Gebäude
	Sichtdreieck

TEIL B : TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO).
   Ferienhausgebiet zur Nutzung zu Erholungszwecken . (§10 IV Bau NVO)
   Zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
2. Zulässig ist im SO 7 eine Betreiberwohnung sowie zwei Wohnungen für Betriebspersonal des Ferienhausgebietes.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Für die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Grundstückskante an der Erschließungsstraße maßgeblich.
2. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen entsprechend § 6 (1) LBauO von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.
3. Bei Reetdacheindeckung sind die Abstände entsprechend § 31 LBauO einzuhalten.
4. Die Grundfläche (GR) der Ferienhäuser wird unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes für die SO 1- 5 auf max. 80,0 m² begrenzt. Die Fläche für Nebenanlagen wie Terrassen und Garagen in offener oder geschlossener Bauweise, wird auf insgesamt 60 m² beschränkt.
   Für SO 6 und SO 7 wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt.
5. Stellplätze (§12 BauNVO)
   Stellplätze sind in den Baufeldern 1-7 auf den Grundstücken innerhalb der Baugrenzen zu schaffen Zusätzliche Stellflächen sind im SO 1 außerhalb des Baufeldes vorgesehen. (BauGB §9 (1) 4.)
6. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und gärtnerische Anlagen nur max. 0,7 m hoch sein. (BauGB §9 I 25.)
   Ausgenommen sind Hochstämme mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m

Gestalterische Festsetzungen

1. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen oder zu umbauen, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind (BauGB § 9 IV i.V.m. LBauO-MV §86 Abs. 4).
2. Außenantennen sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.
3. Für die Hauptdachflächen der Gebäude wird eine Dachneigung von 30 – 45 ° vorgeschrieben. Abweichend von den Festsetzungen Teil „A" sind für Nebengebäude andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung der Landschaft und zur Grün- und Freiflächengestaltung (BauGB § 9 I 20. u. 25

1. Die Fahrflächen der Planstraßen sind mit Schotter oder mit äquivalenten örtlich zugelassenem Recyclingmaterial zu befestigen, um die Bodenversiegelung zu minimieren.

Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher

2. Für die Bepflanzung der mit einem Pflanzgebot entsprechend der Berechnung der Ausgleichsmaßnahme sind im einzelnen die Flächen wie folgt zu belegen

P 1 Neupflanzung einer Hecke, 3 – reihig,
Länge der Hecke 50 m, (SO 1 im Bereich der Stellflächen)

50 Stück	Schlehe	(Prunus spinosa)
50 Stück	Hundsrose	(Rosa canina)
50 Stück	Hartriegel	(Cornus alba)

P 2 Neupflanzung einer Hecke, 3 – reihig,
Länge der Hecke 58 m, (im Bereich Flurstück 514/48)

58 Stück	Schlehe	(Prunus spinosa)
58 Stück	Hundsrose	(Rosa canina)
58 Stück	Hartriegel	(Cornus alba)

P 3 Neupflanzung einer Hecke, 3 – reihig,
Länge der Hecke 35 m, (im Bereich Flurstück 514/48)

35 Stück	Schlehe	(Prunus spinosa)
35 Stück	Hundsrose	(Rosa canina)
35 Stück	Hartriegel	(Cornus alba)

P 4 Neupflanzung einer Hecke, 3 – reihig,
Länge der Hecke 35 m, (im Bereich Flurstück 514/48)

35 Stück	Schlehe	(Prunus spinosa)
35 Stück	Hundsrose	(Rosa canina)
35 Stück	Hartriegel	(Cornus alba)

P 5 Neupflanzung einer Hecke, 3 – reihig,
Länge der Hecke 30 m, (im Bereich Flurstück 514/43)

30 Stück	Schlehe	(Prunus spinosa)
30 Stück	Hundsrose	(Rosa canina)
30 Stück	Hartriegel	(Cornus alba)

P 6 Neupflanzung von Bäumen, Flurstück 514/48
16 Stück Gewöhnliche Kiefer (Pinus sylvestris)

P 7 Neupflanzung von Bäumen, Flurstück 514/38
5 Stück Eiche (Quercus)

P 8 Neupflanzung von Bäumen, Flurstück 514/34
6 Stück Eberesche (Sorbus)

P 9 Neupflanzung von Bäumen, Flurstück 514/36
6 Stück Gewöhnliche Kiefer (Pinus sylvestris)

P 10 Neupflanzung von Bäumen, Flurstück 514/43 (nördl. Bereich)
8 Stück Gewöhnliche Kiefer (Pinus sylvestris)

P 11 Neupflanzung von Bäumen, Flurstück 514/34
6 Stück Eberesche (Sorbus)

P 12 Neupflanzung von Bäumen,
je Flurstück 3 Stück Bäume (33 Flurstücke)
99 Stück Gewöhnliche Kiefer (Pinus sylvestris)

Ausgenommen von der Pflanzbindung sind folgende Flurstücke :
514 / 25, 514 / 28, 514 / 31, 514 / 38, 514 / 40, 514 / 41 und 514 / 42.
Grund: ungünstige Wachstumsbedingungen, da die Flurstücke flächenmäßig sehr klein und der vorhandene Baumbestand zahlenmäßig sehr groß ist.

Bäume:			Sträucher:	
	Eiche	5 Stck	Schlehe	208 Stck
	Eberesche	12 Stck	Hundsrose	208 Stck
	Kiefer	129 Stck	Hartriegel	208 Stck

Kletterpflanzen (Selbstklimmer): Gemeine Waldrebe, Efeu, Selbstklimmender Wein, Jelängerjelieber, Kletterrosen

TEIL B : TEXT

3. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen :

   Bäume : Hochstamm ;3x verpflanzter Baumschulqualität, Stammumfang 16 cm bis 18 cm ,
   Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 1,5 m groß anzulegen und von Versiegelung freizuhalten. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung mit 3 Pfählen zu sichern und mittels Manschette gegen Verbiss zu schützen. Die Bäume sind mit einem Bewässerungs- und Belüftungsset zu versehen.

   Sträucher : 2 x verpflanzt mit Ballen , 3 Triebe, 30 - 40 cm (je nach Art)
   Sichtfelder, Zuwegungen und Stellplätze bleiben unbepflanzt.

   Die Unterhaltungspflege soll ,gem. DIN 18 919, 1 Jahr betragen.

   Für die Umsetzung der Bepflanzung der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen ist der Erschließungsträger verantwortlich.

4. Für die unter Erhalt gesetzten Bäume wurden Ersatzpflanzungen festgelegt.
   Die Entnahme von unter Erhalt festgesetzten Gehölzen ist nur im Falle von erheblichen Schädigungen des Baumes möglich.
   Es besteht in der Regel bei unter Erhalt festgesetzten Bäumen kein Anspruch auf Fällung.
   Die unter Erhalt gesetzten Bäume gelten als Festsetzungen des Baubauungsplanes, die rechtsverbindlich sind.

   Die genehmigte Beseitigung von Bäumen in Einzelfällen ist wie folgt auszugleichen:

Stammumfang des abzunehmenden Baumes in 1,30 m Höhe (cm)	Ersatzbäume, Qualität wie Pkt. 13 (Stück)
100 – 150	3
151 – 200	4
201 – 250	5
ab 251	6

5. Für die zur Neupflanzung vorgesehenen Gehölze ist ein Erhaltungsgebot und bei möglichem Ausfall, ein Anpflanzgebot festgesetzt.

Hinweise

A Bei Erdarbeiten können jederzeit „unvermutet" Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht bei der unteren Denkmalbehörde (§ 11 (2) DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind fünf Tage in unveränderten Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Begutachtung und Bergung ermöglichen soll im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V). Funde von hervorragenden wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§ 13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unveränderten Zustand erhält (§ 29 (1) DSchG M-V).

B Teile des Gebietes sind Waldfläche. Mit Bescheid der unteren Forstbehörde vom 18.10.2000 liegt die Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart vor.

C Durch den Erschließungsträger sind einschließlich während der Bauphase Regelungen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 zu treffen.

D Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" auszuführen und zu unterhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8.05.06.01. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 30.05. bis 5.07.01 erfolgt.
   Loddin, den 18.12.03 Siegel Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
   Loddin, den 18.12.03 Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz1 BauGB ist am NICHT durchgeführt worden.
   Loddin, den 18.12.03 Siegel Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B hat in der Zeit vom 2.6. bis zum 3.7.03 während der Dienststunden von............... bis................... Uhr nach § 3. Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 3.6.03 in .... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Loddin, den 18.12.03 Siegel Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 01.12.03 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: 3000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Kataster- und Vermessungsamt
   Anklam, den 01.12.03 Siegel Leiter Katasteramt

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.10.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Loddin, den 18.12.03 Siegel Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 30.10.03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.10.03 gebilligt.
   Loddin, den 18.12.03 Siegel Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde. .... AZ.............. ist mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
   war nicht erforderlich
   Loddin, den 30.01.04 Siegel Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom....... .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom.................. bestätigt.
   Loddin, den .... Siegel Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit ausgefertigt.
   Loddin, den 30.01.04 Siegel Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des 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 durch Aushang in der Zeit vom 30.01.04 bis zum 10.03.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§214 Abs.1 u. § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.98 (GVO Bl.M-V hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.
   Loddin, den .... Siegel Der Bürgermeister

PLANUNG: Ingenieurbüro Howitz - Berndt - Randt GbR
Am Gorzberg, 17489 Greifswald
Tel. 03834/500940 - 500960 Fax. 500961

Stand : Juli 2003

SATZUNG DER GEMEINDE LODDIN
LANDKREIS OSTVORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"FERIENHAUSGEBIET AM GALGENBERG"
GEMARKUNG LODDIN FLUR 1

Koserow, 18.12.2003
ORT, DATUM

BÜRGERMEISTER