

SATZUNG DER GEMEINDE RANKWITZ ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS "FERIENHAUSGEBIET PEENEblick"
IM ORTSTEIL QUILITZ SÜDLICH DES HOHLWEGES

[vormals Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gaststätte Peeneblick"]

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1 : 500

auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes
des Vermessungsbüros Schröder
aus Trassenheide vom 06-2006

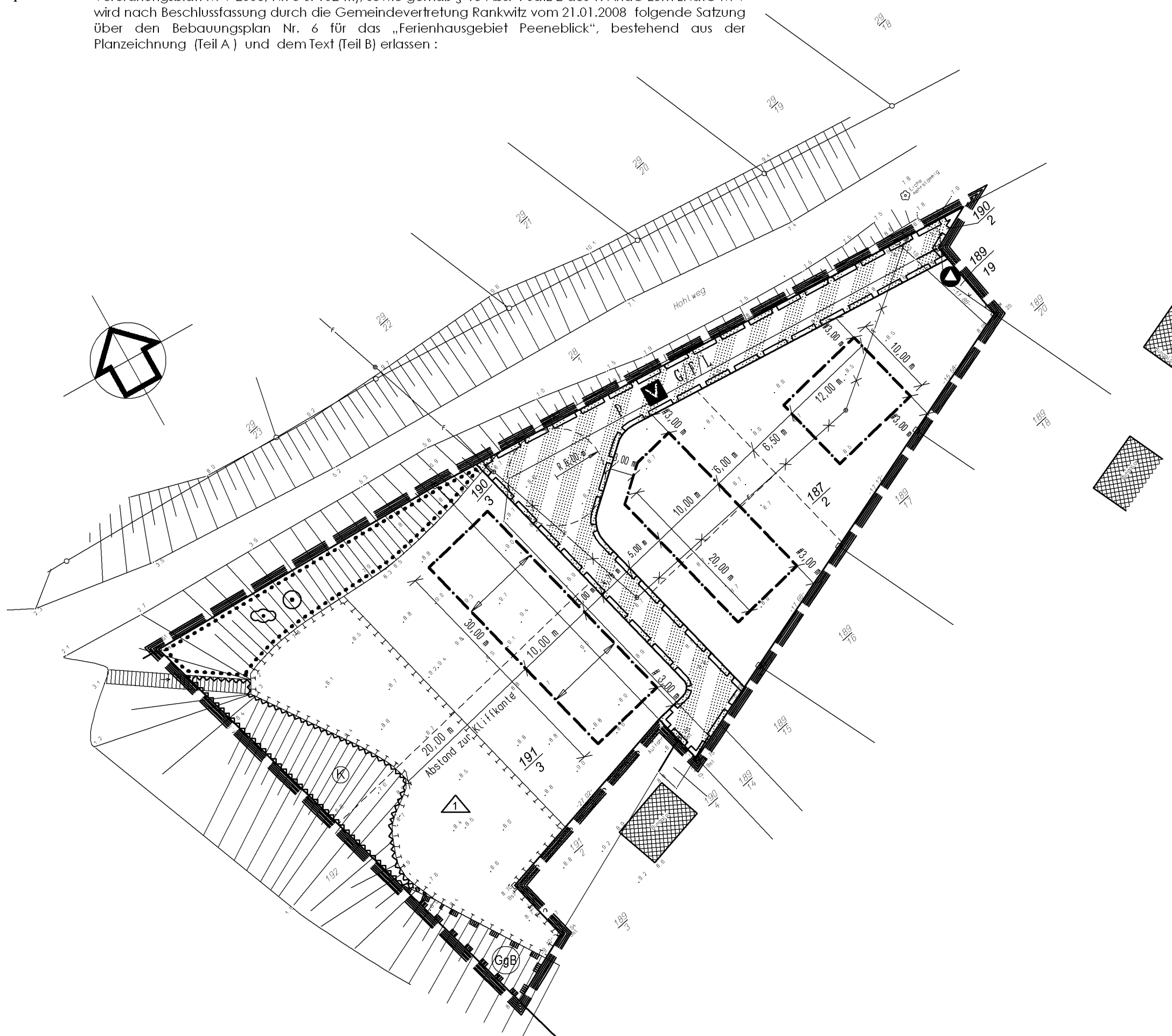
Ermächtigungsgrundlagen:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 44 S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rankwitz vom 21.01.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das „Ferienhausgebiet Peeneblick“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

NUTZUNGSSCHABLONE

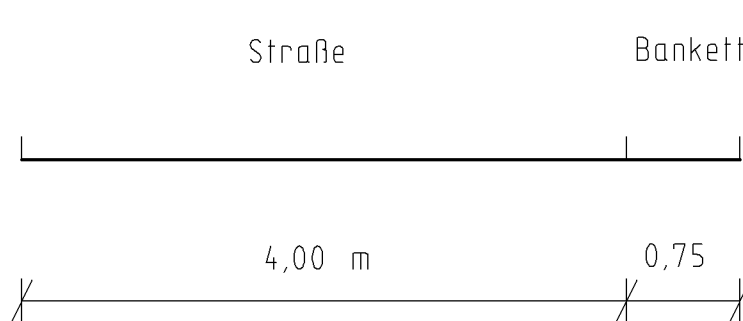
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
Grundfläche - je Ferienhaus (FH) - Terrassenfläche je FH - Pkw- Stellplätze je FH - Carport je FH - Carport mit Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (NA) je FH - Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (NA) je FH als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform Satteldach (SD) Dachneigung

SO Ferien	I SH über OK FB 0,50 m TH über OK FF 3,50 m
GR je FH 70 m² GR Terrassenfläche je FH 25 m² Alternativpositionen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) i. F. Punkt 4: GR Pkw- Stellplätze je FH 25 m² GR Carport je FH 20 m² GR Carport mit NA je FH 25 m² GR NA je FH 15 m²	/
	SD Hauptdachflächen 22° - 49°



STRASSENQUERSCHNITT

Maßstab 1 : 50



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Rankwitz vom 05.10.2006. Die orthobische Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Uedomer Amtsblatt“ am 21.11.2006 erfolgt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 bestellvertretend worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.08.2007 durchgeführt worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung einschl. Umweltbericht und FFH-Vorprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung einschl. Umweltbericht und FFH-Vorprüfung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde verteilten, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 05.11.2007 während folgender Zeiten:

montags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und
dienstags	von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht frühzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 6 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorgangsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im „Uedomer Amtsblatt“ am 18.09.2007 -ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgrde, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 21.01.2008 geprüft.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.01.2008 von der Gemeindevertretung Rankwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 mit Umweltbericht und FFH-Vorprüfung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.01.2008 gebilligt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 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 Veröffentlichung im „Uedomer Amtsblatt“ am 20.02.2008 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommuneverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOB. M - V S. 30.) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.02.2008 wirksam geworden.

Rankwitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 -15 BauNVO)

Für die Einflurung der Grundstücke sind nur zulässig:

- blickdurchlässige Zäune aus Holz
- grüner Maschendrahtzaun mit vorgesezier Begrünung
- Hecken und
- Feldsteinmauern

Zulässig sind:

- Ferienhäuser

Für die Außenfassaden der Ferienhäuser wird eine Überdachung und ein zweiseitiger seitlicher Windschutz zugelassen.

2. **Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 4 und § 19 Abs. 4 BauNVO, über den in der Nutzungsabnahme vereinbarten Umfang hinaus, sind nicht zulässig.

Die Grundfläche von Wintergärten ist auf die maximal überbaubare Grundfläche je Ferienhaus anzurechnen.

Nicht auf die maximal überbaubaren Grundflächen anzurechnen sind:

- Zufahrten und Gehwege,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch:

- ebenerdige Terrassenflächen bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m
- Stellplätze für Pkw
- Carports und
- Nebenanlagen.

Einschränkung:

Zur Klirfkanle ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

4. **Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist im Plangebiet nicht zugelassen.

Für die Herstellung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- Je Grundstück werden jeweils nur:
- zwei Stellplätze für PKW oder
 - ein Stellplatz für PKW und ein Carport und
 - eine Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten

zugelassen.

Solten ein Carport errichtet wird, ist die Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten mit dem Carport zu verbinden.

5. **Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Ferienhaus wird maximal eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Magerrasenvegetation zu entwickeln. Für die Entwicklung und anschließende dauerhafte Erhaltung ist jährlich Ende Juli Anfang August eine Mahd durchzuführen. Im einer Europäisierung des Standortes entgegenzuwirken, ist das Mahd zu entfernen. Je nach Dominanz unerwünschter Arten ist die Mahd Ende Oktober zu wiederholen. Der Eintrag von Dünger ist auszuschließen. Eine Bewässerung des Standortes ist zu unterlassen.

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

- Das unter gesetzlichem Schutz stehende Feldgehölz aus heimischen Arten ist in seinem Bestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Verdichtungen des Bodens im Kronenfußbereich der Gehölze sind unzulässig. Das Feldgehölz ist während der Baumfällarbeiten mit einem feststehenden Bausaum abzugrenzen und vor Beeinträchtigungen während der Bauausführung zu sichern.
- Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15% der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden. Die Verwendung exotischer und baumfälliger Gehölze wie Kaurifichten, Zypressen und Lebensbäume ist auszuschließen.

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

G/F/L Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Ab maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenleinde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauersche, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Menschenbein, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 16.01.1998 (GVOB. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOB. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder auffällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 86 (1) LbauO M-V)

1.1 **Fassade**

- Die Oberflächen der Außenwände der Ferienhäuser und Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten sind nur zulässig:
- weißer Putz mit weiß abgetönter heller Putz und warme farbige Putztöne
- Giebelverbreiterungen
- Naturholzverkleidungen, auch mit warmen farbigen Anstrichen
- Fachwerk mit weiß abgetönter hellen Putzen, warmen farbigen Putzen oder Handschneidelausfachungen und
- Giebelkonstruktionen

1.2 **Dachform, Dachneigung, Dachendeckung**

Für Carports werden Flachdächer, für Wintergärten und Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten wird eine Dachneigung bereits ab 5° zugelassen.

Gauben sind mittig zur Traufhöhe anzuordnen. Die Summe der Gaubenbreite darf höchstens 1/3 der Traufbreite betragen.

Für die Dachendeckung der Ferienhäuser sind nur zulässig:

- Bekandachterne und Ziegel in rotem Grundton und anthrazit
- Rohreindeckung bei Einhaltung der Forderungen gemäß § 32 Abs. 2 LbauO M-V

Für untergeordnete Dachflächen der Ferienhäuser sind zusätzlich zulässig:

- Gründächer
- Zink
- Glas, Acryl für Terrassenüberdachungen
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für die Eindeckung von Carports und Nebenanlagen werden zusätzlich Bitumenschdachbahnen und Ebenblechtafeln zugelassen.

1.3 **Werbeanlagen/Warenautomaten**

Werbeanlagen dürfen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder an der Stelle der Leitungsflach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild und Grundstück nicht überschreiten.

Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 **Satellitenanlagen**

Satellitenanlagen sind nur auf den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO Ferien § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GR Grundflächen als Höchstmaß § 19 BauNVO

I Zahl der Geschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

nur Einzelbauweise zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbedingter Bereich

p privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12.14 BauGB

Zweckbestimmung:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Zweckbestimmung:

Entwicklung einer Magerrasenvegetation

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

Erhalten:

Sonstige Pflanzungen

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung bestimmt sind (Küstenschutz) § 9 (1) 10 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböckeln im Sinne des Naturschutzrechts § 9 (6) BauGB

Schutzgebiet:

GgB Gesetlich geschütztes Biotop

III. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

190/3 Flurstücksummer

8.8 Höhenangaben über NN

geplante Parzellierung

Maßgaben im Meter

SD Satteldach

SH über OK FB Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß

TH über OK FF Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß

zu bereitzigende Oberrichtung

STANDORTANGABEN

Land Mecklenburg - Vorpommern

Landkreis Ostvorpommern

Gemeinde Rankwitz

Gemarkung Quilitz

Flur 187/2, 189/19, 190/2, 190/3 und 191/3

Flurstücke

Maßstab:

1 : 500

U P E G

Projekt-Nr. :

Satzung der Gemeinde Rankwitz über den

Bebauungsplan Nr. 6 für das "Ferienhausgebiet Peeneblick"

im Ortsteil Quilitz südlich des Hohlweges

[vormals Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Gaststätte Peeneblick"]

Auftrag- Herr D. Feuer

geber: Am Eichenwald 1, 99819 Hönseberg

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsgees mbH

Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide

Tel. (03837) 1260-0, Fax(03837) 126026

H/B = 800,0 / 1040,0 (0,83m)

Allplan 2008

