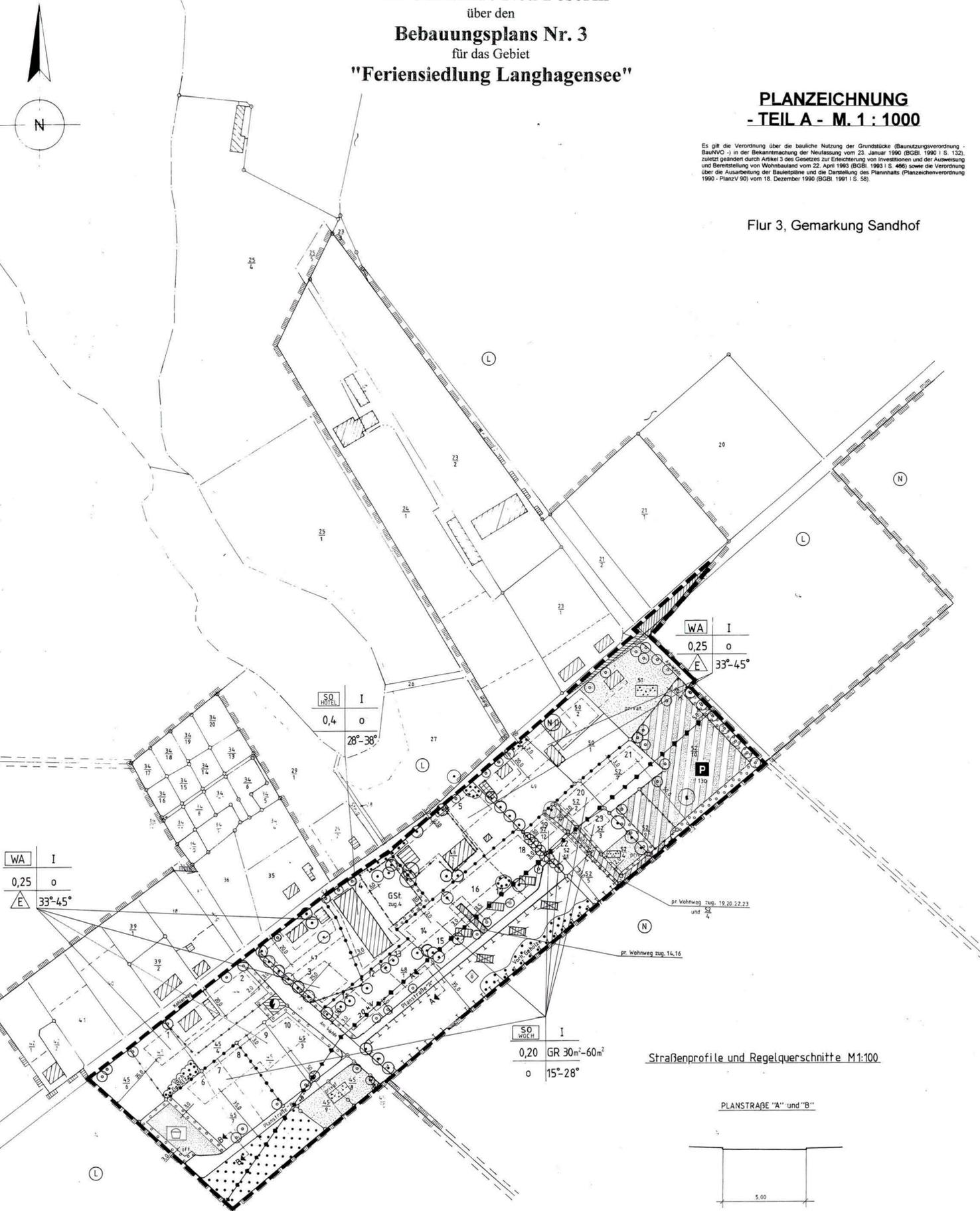


# 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neu Poserin über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Feriensiedlung Langhagensee"

## PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Flur 3, Gemarkung Sandhof

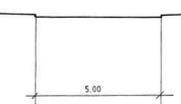


### Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.04.1998. Die erstellte Dokumentation der Aufstellung beschließen sie durch Anhörung an den Informationsveranstaltungen vom 04.04.1998 bis 09.05.1998 abgelesen.
2. Die für die Raumordnung und Landentwicklung zentralen Stellen sind beteiligt worden.
3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 09.04.1998 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung betriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Anhörungen vom 19.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme beteiligt worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 09.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Die Flurstücksgrenzen, bestehend aus Flurstücksgrenzen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Höhenabstand haben in der Zeit vom 09.11.1998 bis 02.12.1998 unter der Überschrift 'Entwurf des Bebauungsplans, Höhenabstände' im Gelände nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Höhenabstände und Höhenangaben nicht die Baugrenzen von Grundstücken sind, sondern nur die Höhenabstände zwischen den Höhenabständen, in der Zeit vom 21.10.1998 bis 31.12.1998 öffentlich zugänglich gemacht worden.
7. Der kostenmäßige Aufwand wird durch die Planung der Flurstücksgrenzen, bestehend aus Flurstücksgrenzen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Höhenabstände im Gelände nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Höhenabstände und Höhenangaben nicht die Baugrenzen von Grundstücken sind, sondern nur die Höhenabstände zwischen den Höhenabständen, in der Zeit vom 21.10.1998 bis 31.12.1998 öffentlich zugänglich gemacht worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Höhenabstände und Höhenangaben sowie die Höhenabstände der Träger öffentlicher Belange am 16.03.1999 genehmigt. Das Ergebnis ist dargestellt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Höhenabstände des Bebauungsplans werden mit Hinblick auf die Gemeindevertretung vom 21.03.1999 genehmigt.
10. Die Erörterung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Höhenabstände des Bebauungsplans werden mit Hinblick auf die Gemeindevertretung vom 21.03.1999 genehmigt.
11. Die Höhenabstände werden durch den unterzeichneten Sachverständigen bestätigt. Die Höhenabstände sind im Bebauungsplan dargestellt worden.
12. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 21.03.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen.
13. Die Erörterung der Erörterung des Bebauungsplans sowie die Höhenabstände, bei der der Plan und der Text während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den sich jeder Auskunft verschaffen kann, sind in der Zeit vom 21.03.1999 bis 31.12.1999 öffentlich ausliegen. Die Höhenabstände sind im Bebauungsplan dargestellt worden. Die Höhenabstände sind im Bebauungsplan dargestellt worden. Die Höhenabstände sind im Bebauungsplan dargestellt worden.

Straßenprofile und Regelquerschnitte M1:100

PLANSTRAßE "A" und "B"



### ZEICHNERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERKLÄRUNG 1990 - PlanzV 90 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
<b>LFESTSETZUNGEN:</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
SO	SONDERGEBIET FÜR WOCHENENDHÄUSER	§ 10 BauNVO
SO	SONDERGEBIET FÜR DIE FREMDENBEIHALTUNG	§ 11 Abs. 2 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ 0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
GR	GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
I	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
---	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 Abs. 2 BauNVO
<b>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>		
33° - 45°	DACHNEIGUNG	§ 86 BauNVO-M.V.
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
[Symbol]	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
[Symbol]	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
[Symbol]	ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE	
[Symbol]	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	
[Symbol]	EINFAHRTSBEREICH	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN</b>		
[Symbol]	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauNVO
[Symbol]	ELEKTRIZITÄT	
<b>HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN</b>		
[Symbol]	20 kV - FREILEITUNG (oberirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
[Symbol]	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO
[Symbol]	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
[Symbol]	PARKANLAGE	
[Symbol]	SPIELPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER UMWELT UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO
[Symbol]	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO
[Symbol]	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON ANPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO
[Symbol]	FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b
[Symbol]	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
[Symbol]	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
[Symbol]	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES	§ 9 Abs. 6 BauNVO
[Symbol]	NATUR- / LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
[Symbol]	NATURDENKMAL	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
[Symbol]	ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4 BauNVO
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauNVO
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:</b>		
[Symbol]	FLURSTÜCKSGRENZE	
[Symbol]	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
[Symbol]	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
[Symbol]	VORGEBEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
[Symbol]	NUMMER DES BAUPLATZES	
[Symbol]	VORHANDENES WOHNGEBÄUDE	
[Symbol]	VORHANDENES NEBENGEBAUDE	
[Symbol]	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
[Symbol]	ÖKOLOGISCH WERTVOLLE FLÄCHE (SANDMAGERRASEN)	
[Symbol]	SICHTDREIECK	

### TEXT - TEIL B -

1. **Allgemein zulässige Nutzungen**
  - a) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sind zulässig:
    - Wohngebäude
    - Betriebe des Beherbergungswesens
    - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - b) In dem festgesetzten Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO sind zulässig:
    - Wochenendhäuser als Einzelhäuser
    - Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
  - c) Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der ausschließlichen Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" sind zulässig:
    - ein Hotel mit max. 50 Betten
    - ein Restaurant mit max. 100 Sitzplätzen
    - Kleinschops mit insgesamt max. 50 m² Verkaufsfläche
    - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
    - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung ausgelösten Bedarf
2. **Unzulässige Nutzungen**
  - a) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind unzulässig:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbetriebe
    - Tankstellen
  - b) In dem festgesetzten Wochenendhausgebiet sind unzulässig:
    - Wochenendhäuser als Einfamilienhäuser
    - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke
  - c) Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ("Hotel") sind unzulässig:
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. **Einzelhäuser**

Bei den Einzelhäusern sind je Grundstück max. nur zwei Wohnungen zulässig.
4. **Wochenendhäuser**

Bei den Wochenendhäusern ist je Grundstück nur eine Wohnung zulässig.
5. **Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe darf höchstens 0,40 m über Straßenkante des dazugehörigen Straßenabschnittes betragen. Von der Festsetzung kann die Baugrenzhöhe des Einvernehmens mit der Gemeinde gemäß § 31 BauNVO Ausnahmen auf max. 0,60 m über Straßenkante des dazugehörigen Straßenabschnittes zulassen.
6. **Kellergeschosse**

Die Errichtung von Kellergeschossen ist im Wochenendhausgebiet nicht zulässig.
7. **Dachformen**

Als Dachformen sind zugelassen: Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer. Flachdächer sind nicht statthaft mit Ausnahme von Schuppen an Stellplätzen.
8. **Dachbedeckung**

Die Dachbedeckung ist nur in Hartbedeckung mit naturrotten Dachziegeln oder -steinen sowie mit Stein zulässig.
9. **Außenwände**

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen sowie Verblendmauerwerk vorzuziehen. Kombinationen mit farblich abgestimmtem Sichtmauerwerk für tragende Elemente mit insgesamt fassadenanteilig untergeordnetem Flächenvolumen sind zulässig. Ausdrücklich untersagt sind folgende Bauteile: Wellplatten aus Kunststoff oder Metall, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, künstlich strukturierte Betonoberflächen. Für Verblendmauerwerk sind rote bzw. rotbraune Farbtöne zu verwenden. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.
10. **Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Außenwänden der Wohngebäude anzupassen. Flachdächer für Garagen sind zulässig. Absetzmauern, Wellblech- und sonstige Behelfsgaragen sind nicht zulässig. Überdachte Einstellplätze (Carpors) sind so anzuordnen, daß der Mindestabstand von der Straßeneckungslinie 6,00 m beträgt. Die Flächen für die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserundurchlässigen Belag bzw. Pflaster (z.B. Granitplattsteine, Betonsteine mit Raseriefen oder Rasengittersteine) zu befestigen.
11. **Untergeordnete Nebenanlagen**

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume etc.) i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
12. **Immissionsschutz**

Heizungsanlagen sind mit umweltfreundlichen Brennstoffen wie Gas, Strom und Öl zu betreiben.
13. **Niederschlagswasser**

Unverschlusss Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.
14. **Zufahrten und Zugänge**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken (siehe Ziffer 15) dürfen für Grundstücken- und -ausfahrten in einer Breite von maximal 3,20 m unterbunden werden.
15. **Einfriedigungen**

Die Einfriedigung der Grundstücke darf nur durch lebende Hecken oder Naturholzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m erfolgen. Gemauerte Einfriedigungen sind unzulässig.
16. **Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Die auf den Baugrundstücken als 2 oder 3 m breite Hecke vorgesehene Anpflanzungen im Plangebiet sind von den jeweiligen Grundstücksanliegern auf eigene Kosten, und zwar in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die ausgeführten Pflanzungen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

*Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hassel
Genista tinctoria	Färbeginster
Lonicera periclymenum	Jägermeister
Pinus mugo	Bergkiefer
Rhamnus frangula	Faulbaum
*Salix caprea	Salweide
*Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 5 % Bäume\* mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm und 95 % Sträucher (2 x verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1,00 m betragen.
17. **Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO ist als extensive Wiesenfläche zu pflanzen.
18. **Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen sowie der Parkplätze sind in durchlässiger Bauweise anzulegen.
19. **Sonstige Anpflanzungen**

Für die Anpflanzung des Park-, Sport- und Spielplatzes sind Bäume und Sträucher als 3 bzw. 5 m breite Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenwasserablauf sind zulässig. Es handelt sich um eine öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, die im Rahmen der Erschließung durchzuführen ist. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzung bindend:

*Betula verrucosa	Sandbirke
Corylus avellana	Hasselnuß
Corylus scottiana	Ginster
*Quercus petraea	Traubeneiche
*Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
*Salix caprea	Salweide
*Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 5 % Bäume\* mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und 95 % Sträucher (2 x verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1 m betragen.
20. **Abwasserentsorgung und -behandlung**

Im Satzungsgebiet erfolgt die Entsorgung und Behandlung von anfallendem häuslichen Abwasser in den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Kläranlagen mit biologischer Nachbehandlung nach DIN 4261 und anschließender Versickerung des biologisch gereinigten Abwassers auf den Grundstücken.

