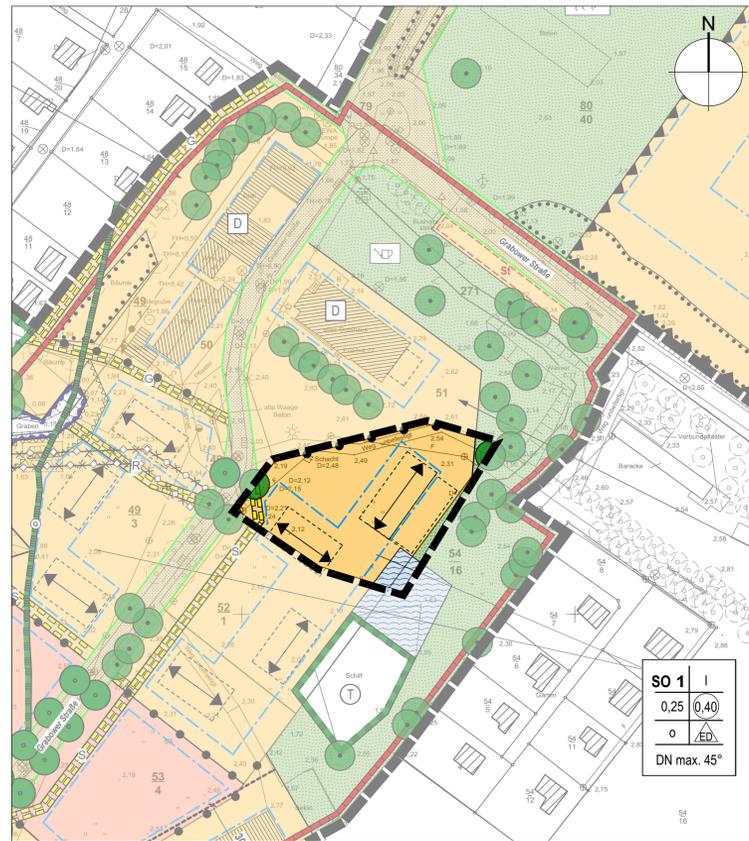


# Satzung der Gemeinde Altenpleen über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Nisdorf"

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOB. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOB. M-V S. 106), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Altenpleen über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Nisdorf" für das Gebiet zentral im Ortsteil Nisdorf, umfassend Teile der Flurstücke 52/1 und 297 der Flur 1 in der Gemarkung Nisdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

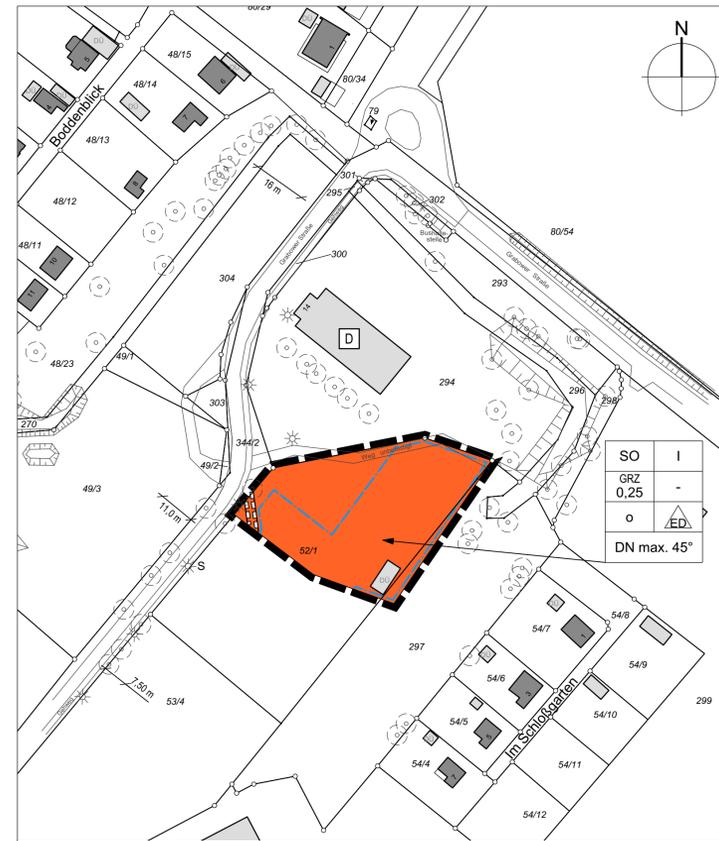
## Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4

Maßstab 1: 1000



## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB und §§ 1, 4, 10 und 11 BauNVO)

**SO 1** Sondergebiet Ferienhaus (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH maximale Höhe baulicher Anlagen über HN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 - - - - - Baugrenze

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 S - Leitungsrecht Schmutzwasser  
 R - Leitungsrecht Regenwasser  
 G - Gehrecht  
 ← → Hauptfrischrichtung

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 10 BauNVO)

**SO 1** Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl  
 I Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise  
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 - - - - - Baugrenze  
 DN max. Maximal zulässige Dachneigung

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Leitungsrecht 'Schmutzwasser'

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude  
 Flurstücksgrenzen, vermarkt  
 Flurstücksgrenzen, unvermarkt  
 Flurstücksnummer

344

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 10 BauNVO)

(1) Im Sonstigen Sondergebiet Ferienhäuser sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Ferienhausbewohner dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für die Verwaltung der Ferienanlage, ein Raucherparcillon und ein Stallgebäude für Ponys mit Paddock (für maximal drei Großvieheinheiten) sowie sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Gebietes stehen zulässig.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Flächenbefestigungen und Zufahrten sowie PKW- und Fahrradstellplätze mit Elektrozapfsäulen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Höfe o. ä. sind möglichst sparsam zu versiegeln. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch eine entsprechende Leitung in den Graben 9-A (Gewässer II. Ordnung) einzuleiten oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- (1) Einfriedung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei ausgeführt werden.
- (4) Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dachform und Dachneigung sind in verschiedenen Bauweisen zulässig, sollen sich jedoch dem denkmalgeschützten Gutshaus unterordnen. Anlagen zur passiven Solarenergiegewinnung sind zulässig.
- (5) Außenwände sind in den festgesetzten Baugebieten nur zulässig als glatt verputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen, als echte Fachwerkkonstruktion mit weißem Gefach, als rotes Sichtmauerwerk und als Holzverschalung in Natur oder dezenten hellen Farben.
- (6) Rollläden sind nur auf der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Fensterläden sind zulässig. Satellitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First zulässig.

### Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Mecklenburg-Vorpommern, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Einfriedung, Werbeanlagen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung sowie Rollläden gemäß der Punkte 5.1 bis 5.6 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweise

### Artenschutz

Eventuell erforderliche Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

### Baudenkmale

Nördlich des Geltungsbereiches ist folgende Anlage als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen aufgeführt: Gutshaus mit Park (1881) in der Grabower Straße in Nisdorf. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind daher in jedem Fall mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

### Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn die folgenden Bestimmungen beachtet werden:

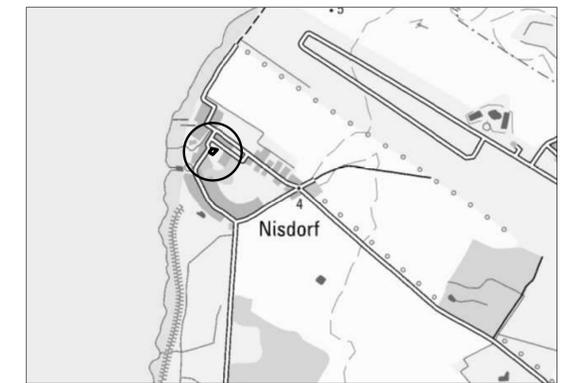
- (1) Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten Bereich muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- (2) Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten folgende Auflagen zu beachten: Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- (3) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Bundeswasserstraße

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolitische Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Darüber hinaus dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Belandwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

### Hochwasserschutz

Im räumlichen Geltungsbereich bestehen Gefahren durch Hochwasser sowie Seegang. Gemäß Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt für die Ortslage Nisdorf das Bemessungshochwasser 2,20 über Normal Höhennull (NHN). Es sind ausreichende Schutzmaßnahmen für Mensch, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter zu treffen.



Übersichtsplan © GeoBasis-DEM-V 2009

Gemeinde Altepleen Landkreis Vorpommern-Rügen

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Nisdorf"

### Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....  
 (Datum) (Datum)

Stand: 15.05.2023

Regionalentwicklung  
 Stadtplanung  
 Ortsentwicklung  
 Landschaftsplanung  
 Freizeiplanung

Süsterz 3  
 25885 Wester-Orstedt  
 Tel.: 0 48 47 - 980  
 Fax: 0 48 47 - 483  
 e-mail: info@olaf.de

