

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 50/03 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Campingplatz am Klugen See/Klein Trebbow"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 05.07.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50/03 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Campingplatz am Klugen See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- SO-FE Ferienhausgebiet
 - SO-C Campingplatzgebiet
- 1, 2, 3, 4 Nummern der Teilgebiete (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1.2.)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GR 200 m² Maximale Grundfläche
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- OK 7 m Maximale Oberkante des z.B. Gebäudes 7 m
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - PS private Sammelstraße für Camping- u. Ferienhäuser
 - PF privater Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- P private Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - Spielplatz
 - Sport-/Spielplatz
 - Badeplatz/Liegewiese
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr./ BauGB)**
- B Wasserfläche, Badeseee
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - zu erhaltende Einzelbäume
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A Teilflächenbezeichnung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)
 - anzupflanzende Einzelbäume
 - anzupflanzende Sträucher (Hecke)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- A Flächen für Nebenanlagen/Abfallcontainerstellplatz
 - Steg Fläche für Bade/Bootsteg
 - SP Flächen für Standplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenzen
 - 196/1 Flurstücksnummer
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Angabe von Abständen bzw. sonstigen Maßen in Metern
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Gewässerschutzstreifen lt. § 19 LNatG M-V

- Teil B – Textliche Festsetzungen**
1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum Mindestmaß der Baugrundstücke sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen
- 1.1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1. Das Ferienhausgebiet dient vorrangig der Unterbringung von Ferienhäusern, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen. Zulässig sind:
- Ferienhäuser im Sinne von § 10 (4) BauNVO.
- Ausnahme: können zugelassen werden:
- Räume für die Verwaltung sowie
- Wohnungen für Betriebsleitungs- und Betriebsleiter und Räume für das betriebsförderliche Personal
- 1.1.2. Die Campingplatzgebiete dienen vorwiegend dem Aufstellen und vorübergehenden Bewohnen von Zelten und Wohnwagen zum Zwecke der Erholung sowie der Errichtung der für die Betreuung des Campingplatzes erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind:
- Im Teilgebiet 1: das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 09.01.96, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.02.06, auf den dafür festgesetzten Standplätzen.
- Im Teilgebiet 2: das Aufstellen von Zelten im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze des Landes M-V auf den dafür festgesetzten Standplätzen.
- Im Teilgebiet 3: Gebäude und Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung des Campingplatzes einschließlich Sanitäreinrichtungen, ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden und eine Schank- und Servicewirtschaft sowie Wohnungen im Sinne von Nr. 1.1.1., Satz 3.
- Im Teilgebiet 4: ein Rezeptionsgebäude.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der das jeweilige Grundstück/Gebäude erschließenden Verkehrsfläche.
- 1.2.2. Die in den Teilgebieten 1 und 2 festgesetzten Flächen für die Standplätze bestimmen die zulässige Grundfläche i.S.d. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO für die dort zulässigen Stellflächen für Zelte bzw. Wohnwagen.
- 1.2.3. Die in den Baugebieten festgesetzten Grundflächen dürfen durch Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden und durch Stellplätze und Zufahrten nur dann ausnahmsweise überschritten werden, wenn deren Ausführung in wasserdurchlässiger Befestigung erfolgt.
- 1.3. Mindestmaße der Baugrundstücke
- 1.3.1. Im Ferienhausgebiet wird als Mindestbreite der Baugrundstücke 18 m festgesetzt.
- 1.3.2. In den Teilgebieten 3 und 4 des Campingplatzgebiets muss das Mindestmaß der Baugrundstücke jeweils der Fläche des festgesetzten Teilgebiets entsprechen.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen
- Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (der Ferienhausgebiete und Teilgebiete 3 und 4 der Campingplatzgebiete) allgemein zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
2. Grünordnerische/ naturschutzrechtliche Festsetzungen
- 2.1. Die Verkehrsflächen sowie die Standplätze für Zelte und Wohnwagen dürfen im Falle einer Befestigung nur mit wassergebundenen Decken bzw. wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- 2.2. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft sind einer spontanen Entwicklung zu überlassen und durch Mahd alle zwei bis vier Jahre im Herbst von Gehölzen frei zu halten.
- 2.3. Auf den mit A, B und C gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dreireihige Pflanzungen aus einheimischen Sträuchern anzulegen. Der Reihenabstand sowie der Abstand der Pflanzen muss 1 m betragen. Die übrigen ungenutzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, außer die mit D, E und F gekennzeichneten Brandschutzstreifen (siehe Nr. 4.2.) sind locker mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, wobei eine Pflanzdichte von durchschnittlich 1 Strauch/4 m² zu gewährleisten ist. Dabei soll die Auswahl der zu pflanzenden Gehölzarten entsprechend Nr. 2.1. des Grünordnungsplans (Anlage 1 zur Begründung) erfolgen.
- 2.4. Die festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind mit Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu bepflanzen. Die zu verwendenden Baumarten sollen aus der Auflistung unter Nr. 2.4. des Grünordnungsplans (Anlage 1 zur Begründung) gewählt werden.
- 2.5. Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Bereich der Campingplatzgebiete vor Inbetriebnahme des Campingplatzes bzw. im Bereich der Ferienhausgebiete innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des ersten Ferienhauses auszuführen. Für abgängige/eingegangene Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.
- 2.6. Innerhalb von zu erhaltenden Baumgruppen können und sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB die Bäume gefällt werden, die einer Entwicklung der Gesamtgruppe hinderlich sind bzw. die ein erkennbares Sicherheitsrisiko darstellen (Pflegeholz). Entstanden durch die Entnahme von Risikobäumen Lücken im Bestand, so sind diese durch Neupflanzungen von Bäumen gemäß Nr. 2.4. zu schließen.
3. Örtliche Bauvorschriften
- 3.1. Außenwandflächen sind mit Holzfassaden in Naturfarben auszuführen. Untergeordnete Bauteile können auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Die Gebäude in den Teilgebieten 3 und 4 der Campingplatzgebiete können abweichend von Satz 1 auch mit Putzfassaden in hellem Farbton errichtet werden.
- 3.2. Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder dunkeltonigen Farben auszuführen. Alternativ kann eine Dacheindeckung mit Holzschindeln in natürlichem Farbton erfolgen. Zulässig sind ebenfalls begrünte Dachflächen.
- 3.3. Die Ferienhäuser dürfen nur mit Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden. Die übrigen zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet dürfen auch mit Pult- oder Flachdächern versehen werden. Im gesamten Plangebiet darf die Dachneigung 36 Grad nicht überschreiten.
4. Nachrichtliche Übernahmen
- 4.1. Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zum Wald einhalten (betrifft den Wald nördlich des Plangebiets). Gemäß § 2 Waldabstandsverordnung können hiervon Ausnahmen insbesondere für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden.
- 4.2. Gemäß § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sollen die mit den Buchstaben D, E und F gekennzeichneten Flächen Brandschutzstreifen dar. Sie dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, nicht aber mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.
- 4.3. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archaischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 4.4. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/überbauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 09.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 01.11.2003 ersichtlich im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 03.11.2003 Siegel Grund Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 12.11.2004 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 12.01.2005.
Neustrelitz, 07.02.2005 Siegel Grund Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs des B-Plans in der Zeit vom 11.10. - 10.11.2004. Dies ist am 02.10.2004 im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 03.10.2004 Siegel Grund Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planvorentwurfs am 12.10. bzw. 11.10.2004 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 16.11.2004. Zu einer auf einem benachbarten Grundstück entwickelten Planungsalternative wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange außerdem mit Schreiben vom 05.01.2005 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 11.02.2005 beteiligt.
Neustrelitz, 01.02.2005 Siegel Grund Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die zum Vorentwurf des B-Plans einschließlich der Planungsalternative vorgebrachten Äußerungen am 29.09.2005 behandelt. Dabei ist auch entschieden worden, dass das Planverfahren auf der Grundlage der ersten Planungsvariante weitergeführt werden soll. Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 03.10.2007 Siegel Grund Bürgermeister
- Die Entwürfe des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.12.2006 - 19.01.2007 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.12.2006 im „Streitler Echo“ ersichtlich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 07.01.2007 Siegel Grund Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 19.12.06 - 19.01.07 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 26.04.2007 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 03.05.2007 Siegel Grund Bürgermeister
- Der B-Plan „Campingplatz am Klugen See/ Klein Trebbow“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.07.2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
Neustrelitz, 03.07.2007 Siegel Grund Bürgermeister
- Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 05.07.2007 der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, 05.07.2007 Siegel Grund Bürgermeister
- Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, 05.07.2007 Siegel Grund Bürgermeister

11. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.07.2007 im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neustrelitz, 05.07.2007 Siegel Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 23.7.07
Referatsleiter
i.h. f. [Signature]

