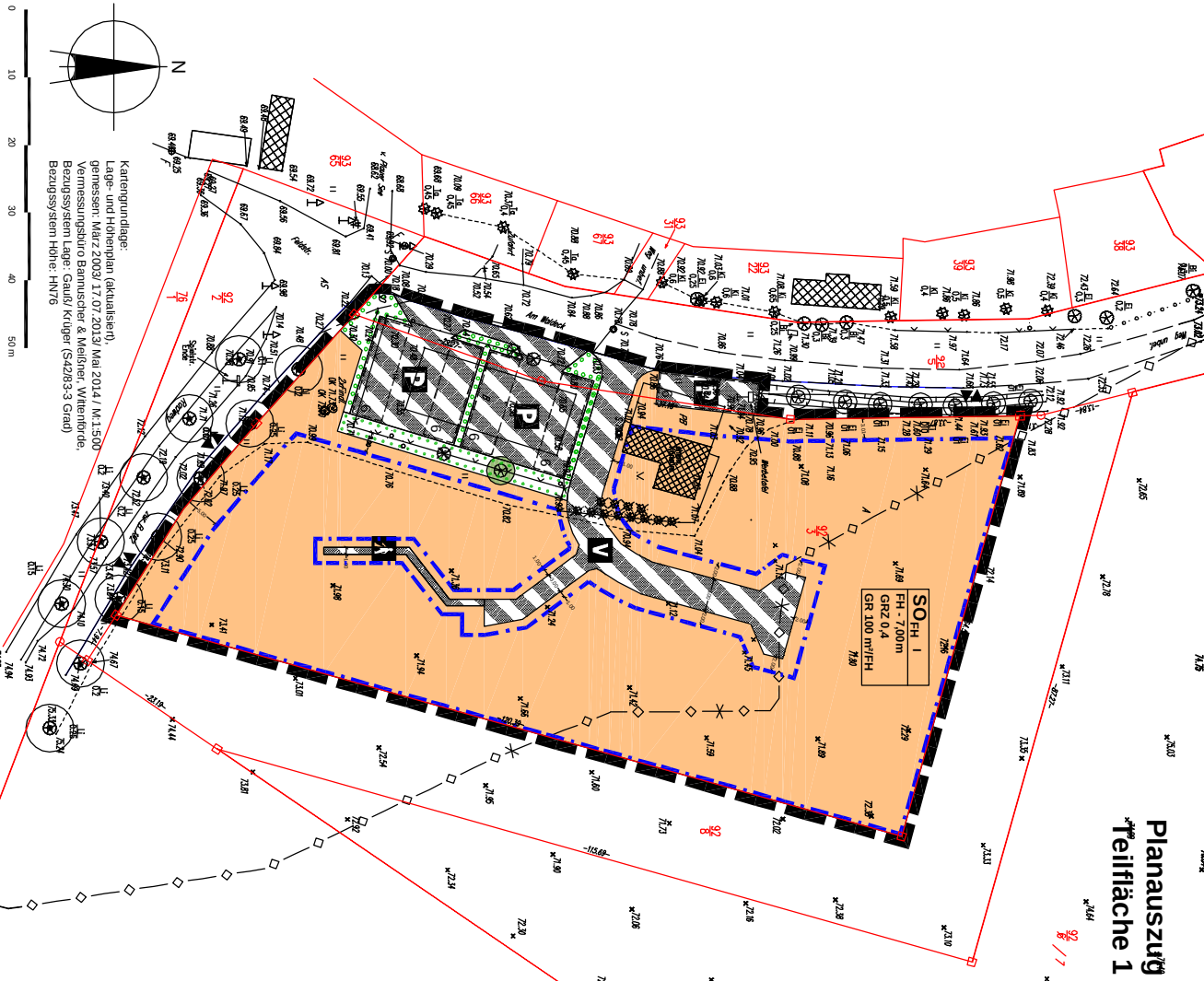


Gemeinde Alt Schwerin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Ferienhausiedlung am Plauer See" (vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB)



PLANZEICHNUNG (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

SO-H Sondergebiet "Ferienhausgebiet"

GR 100m/7FH maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen pro Baugrundstück (Ferienhaus (einschließlich Terrassen))

GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse (Herbstma)

FH 7,00m max. Höhe baulicher Anlagen (Fristhöhe) in Meter über Bezugspunkt

Baugrenze

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P öffentlicher Parkplatz

A privater Anliegerweg / Mischverkehrsfläche

▲ Ein- und Ausfahrten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entaltungsgebot des gem. §18 NdschG geschützt-

ten Baumes

§ 9 Abs. 1 Nr. 2b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2b) BauGB

räumlicher Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan § 9 Abs. 7. BauGB

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im LSG "Mecklenburger Großes Land". Die Ausnahme-genehmigung vom Bauverbot im LSG wurde am erteilt.

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorh. Zäune

Trinkwasserleitung (Umwiegung erforderlich)

vorhandener Baum

Abbruch vorhandener Baum

nach § 19 NdschG-MV gesetzte Alleenbäume

außenhalb des Plangebietes

Aufstellflächen und Anzahl der Parkplätze

Nutzungsbezeichnungen:

Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen.
 - Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus
 - Verwaltungseinrichtungen, Geschäfts- und Büroräume
 - Anlagen und Einrichtungen zur infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes
 - Räumlichkeiten für die freizeitmäßige Betätigung
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

- Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die mittlere vorhandene Geländehöhe des Ferienhausstandortes bestimmt.

Überbauung Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Beschränkte Anzahl der Wohnungen im Ferienhausgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im SOH ist max. 1 Wohnung je Ferienhaus zulässig. Im Doppelhaus ist je Hausanlage 1 Wohnung zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Der Beginn der Baumaßnahmen (einschließlich Baufeldanordnung) hat im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zu erfolgen.
- Die ehemalige Verkaufsstelle ist rechtzeitig vor dem Abbruch durch einen Fachplaner auf Flächennutzungsplan zu überplanen. Sind Lebensbestände besonders geschützter Arten betroffen, ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen des § 44 Abs. 1 NdschG zu beantragen. Neben dem Nachweis besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen darzustellen.
- Zum Schutz von Insekten sind für die Aufgabelochung nur geschlossene Netzaumflächentypen zu verwenden.
- Die Verkehrsflächen sind in wassergründigere Bauweise auszuordnen.
- Die zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß Hinweis Nr. 1 werden den auf Teilfläche 1 im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrswegen besonderer Zweckbestimmung werden folgende Rechte festgesetzt:
 - für den privaten Anliegerweg, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger/ Nutzer des Ferienhausgebietes und deren Gäste sowie der Versorger
 - für den privaten Fußweg, Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger/ Nutzer des Ferienhausgebietes und deren Gäste sowie der Versorger.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAO M-V)

- Für das Ferienhausgebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
 - 1. Zulässig sind Fassaden in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser.
 - 2. Zulässig sind Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer Neigung bis max. 45° in harten, nicht glänzender Bedachung mit Dachsteinen, Dachziegeln oder Schindeln in den Farben Rot-rotbraun und anthrazit. Das Belag von Dachflächen mit Solaranlagen/ Kollektoren ist zulässig. Dachgärten sind erlaubt, sie dürfen in der Breite eine Ausdehnung von maximal 1/3 der gesamten Dachfläche haben.
 - 3. Die Dachausstattung des Wohnsitzgebäudes ist abweichend auch als Flachdach zulässig.
 - 3. Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Nicht zulässig sind dickerdichte Zäune und Baumumränge.
- Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBAO M-V)
 - 1. Ordnungswidrig nach § 84 LBAO M-V, wer
 - die Fassaden nicht wie in Punkt 1. vorgegeben ausstiftet
 - die Dächer nicht gemäß Punkt 2. gestaltet
 - Einfriedungen nicht wie in Punkt 3. aufgeführt vornimmt.
 - Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

HINWEISE

- Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Gemeinde Alt Schwerin wird für die auf der Teilfläche 1 im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ferienhausiedlung am Plauer See" festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchführen. Auf dem Flurstück 92/8, Flur 5, Gemarkung Alt Schwerin ist in 5m Abstand zu nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 10m breite Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern mit bestmöglicher Bruchraum anzuordnen.
- Die Hecke ist als zweireihige Initialpflanzung mit versetzten Lüken auszuführen. Nach einem 15m langen Pflanzabschnitt ist ein langer Abschnitt der spontanen Gehölzentwicklung zu überlassen. Abstand der inneren Reihe vom inneren Rand des Pflanzstreifens 5,50m
- Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50m
- je Pflanzabschnitt mindestens 1 Baum
- Mindestabstand der Gehölze zu Verkehrsmitteln am
- Die Gehölze müssen die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland aufweisen.

- | Folgende Arten sind zu verwenden: | Sträucher (Pflanzenqualität Höhe > 175 cm) |
|--|--|
| Bäume (Pflanzenqualität Heister Höhe > 175 cm) | Cornus sanguinea |
| Acer campestre | Waldahorn |
| Prunus avium | Waldkirsche |
| Viburnum | Schlehe |
| Prunus padus | Rhamnus cathartica |
| Prunus communis | Kreuzdorn |
| Hedera | Hundsrose |
| Quercus petraea | Wolligkeitschneeball |
| Sorbus aria | Melrose |

- Die Hecke ist spätestens 2. Jahr nach der Fertigstellung der Ferienhäuser anzupflanzen, für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1. Jahr Feststellungspflege, 2. Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die Krautsaaten sind durch eine einschlägige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juli von Gehölzen freizuhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. In den inneren Krautsaaten der nördlichen Hecke sind ein Lesestein- und ein Fleischaufen zu integrieren.

- Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Alt Schwerin gemäß § 13 Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135b und 135c BauGB.
- Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

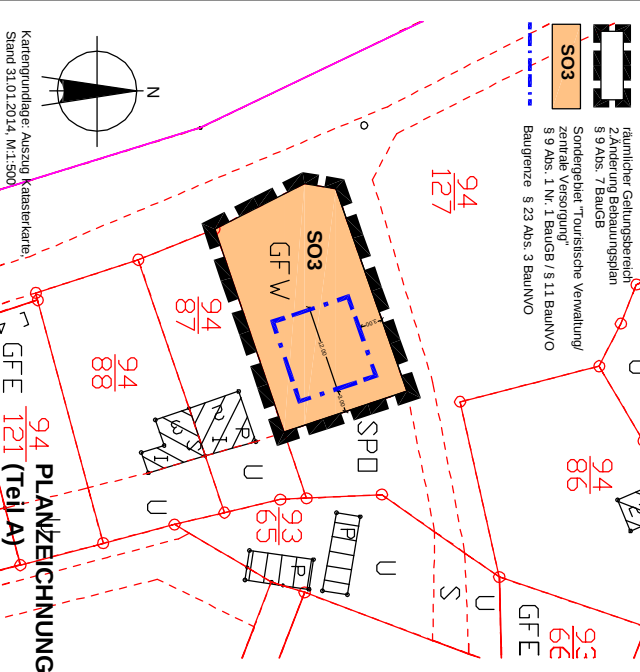
- In Plangebiet sind keine Bodenkmale bekannt. Für Bodenkennwerte, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 OStschG M-V. In diesem Fall ist die untern Deckschichtschicht unverzüglich zu untersuchen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mit- arbeiter oder Beauftragten des Landesamtes unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung entsteht fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Uebersichtsskizze

Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Ferienhausiedlung am Plauer See"



Planansatz Teilfläche 2



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die übrigen textuellen Festsetzungen im Teil B des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Alt Schwerin bleiben bis auf folgende Änderung unverändert gültig.

SO3

Sondergebiet touristische Verwaltung / zentrale Versorgung

zulässig ist:

- Sanitär- und Verwaltungsgebäude für Bootsanhänger

- 2 Stellplätze für Boote

- Toilettenanlage für Besucher

- Sanitärversorgung für anschießenden Badestrand

- Fahrradverleih

Für das SO3 gelten die mit der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 2 erlassenen örtlichen Bauvorschriften weiter fort.

Hinweise:

Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Durchführung einer Umverpflichtung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erteilung eines Umverpflichtungs nach § 2a BauGB entfallen, eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist nicht erforderlich.

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und des § 86 Landesbauordnung (LBAO M-V) i. d. F. der Neufassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V vom 20.06.2006, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Alt Schwerin vom 10.09.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 "Ferienhausiedlung am Plauer See" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textuellen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Ausgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2013.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ersichtlich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Auf der Grundlage des Vorentscheides vom Juli 2013 erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Auforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2013. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung in den gemeindlichen Bekanntmachungskreis über die Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.03.2014 bis einschließlich 25.04.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2014 ersichtlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufruf der Stellungnahmen erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Alt Schwerin, den

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.09.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
- Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2014 gebilligt.

Alt Schwerin, den

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt beschneit. Die lichterliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur groß geprüft. Die vollständige und lichterliche Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neuer Änderungs-

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ:..... bestätigt.

Alt Schwerin, den

Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Alt Schwerin, den

Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Maltower Tagelohst ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geheimhaltung der Verfahrens- und Prozessschritten und von Mängeln in der Abklärung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 I BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Alt Schwerin,

Bürgermeister

GEMEINDE ALT SCHWERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02 "Ferienhausiedlung am Plauer See"

Auftraggeber:

Herr Michael Starke

Im Grimm 13, 21339 Lüneburg

durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 mit der Gemeinde Alt Schwerin

vertreten durch den Amt Malchow

Plan zur Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02

(Flurstück 92/8, 92/5 und 94/127, Flur 5, Gemarkung Alt Schwerin)

Nr. 02/138957DW/G20/Satzungsbeschluss 10.09.2014.dmg

Alt Schwerin, den

Bürgermeister

Alt Schwerin, den

Bürgermeister

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · städteplaner · ingenieure
August-Millich-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 50120 Fax: (0395) 5012015
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:
satzungsbeschluss
Datum: 10.09.2014
Maßstab: ca. 1:500