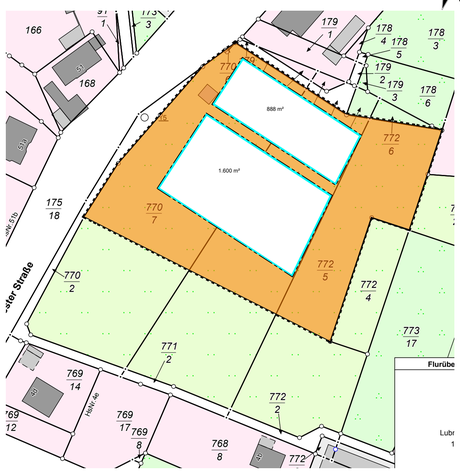
Entwurf

Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Seebad Lubmin "Ferienhäuser und Wohnbebauung an der Freester Straße" nach § 13a BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500



Gemarkung Lubmin
Flur 1
Flurstücke 770/7, 771/3 und 772/5 jeweils teilweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise

SO	I
GRZ 0,4	O

Planzeichenerklärung
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
SO Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
Baugrenzen	§23 Abs. 3	BauNVO

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Seebad Lubmin "Ferienhäuser und Wohnbebauung an der Freester Straße"	§ 9 Abs. 7	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
Höhenangaben über NHN	Maßangaben in Meter

Teil B Textliche Festsetzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung:
Sonstige Sondergebiete (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO dienen vorwiegend dem Ferienwohnen und Dauerwohnen.
zulässig sind:
1. Wohngebäude als Ferienwohnen und Dauerwohnen
nicht zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung:
Es wird eine offene Bauweise (§9 22(2) und eine GRZ (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO) von 0,4 festgelegt. Es sind pro
Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

1.2 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe darf maximal als 6,00 m und die Firsthöhe maximal 8,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die
Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht
sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Flachdächer dürfen nur eine Gebäudehöhe von max. 8,00 m erreichen, bezogen
auf die Bezugsebene.
Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.
Diese Festsetzung erscheint wegen der noch nicht vorhandenen Straße als richtige Bezugsebene.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB

2.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Walm-, Pult-, Flach- und Zeltdächer zulässig.

2.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Walm-, Pult-, und Zeltdächern beträgt 10° - 45°.

2.3 Dacheindeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

2.4 Fassade
Für die Fassadenoberfläche der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Klinker
- Glattputz und feinstrukturierte Reibeputze
- Blockbohlenhäuser

2.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen/Carports, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für
weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

2.6 Satellitenanlagen
Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahme dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn - oder Zufluchtsstätten der gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten, heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege
Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Belange der Bodendenkmalpflege
Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBI. M-V Nr. 1. 1998 S. 12 ff.. zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.20. 0 (GVOBL. /VI S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht
besteht gemäß§ 11 Abs. l DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem.§ 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Gehölzschutz
(1)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,3 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Dies gilt nicht für
- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.
Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und
sieht folgenden Ersatz vor:
Stammumfang des zu fällenden Baumes Anzahl der Ersatzbäume
50 cm-150cm 1 Stück
> 150 cm-250 cm 2 Stück
> 250 cm 3 Stück
(2)
Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13a i.V.m. §10 BauGB vom 29.09.2004(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBL. I. Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), nach § 86 der Landesbauordnung M - V (LBauO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBi. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBi. M-V S. 106, 107), sowie gemäß § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202, 3211), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lubmin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 " Ferienhäuser und Wohnbebauung an der Freester Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lubmin vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom .....bis zum .....

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

3.
Gemäß §13 (2) 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

4.
Die Gemeindevertretung Lubmin hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom ..... während folgender Zeiten:

montags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und
dienstags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
mittwochs von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und
donnerstags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und

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

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungsnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können.
- ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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 Aushang vom ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

7.
Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet.
hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte vorliegt.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Vermessungsingenieur)

8.
Die Gemeindevertretung Lubmin hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

9.
Der Bebauungsplanes Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Lubmin als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lubmin vom ..... gebilligt.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

10.
Der Bebauungsplanes Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

11.
Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 16 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, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5 Abs, 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBi. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über denBebauungsplanes Nr. 16 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten

(Ort, Datum, Stempel) (Unterschrift Bürgermeister)

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Lubmin
Gemarkung	Lubmin
Flur	1
Flurstücke	770/7, 771/3 und 772/5 jeweils teilweise

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Seebad Lubmin "Ferienhäuser und Wohnbebauung an der Freester Straße"

PROJEKT
Satzung der Gemeinde Seebad Lubmin über den Bebauungsplan Nr. 16 " Ferienhäuser und Wohnbebauung an der Freester Straße"

Planung

B. Eng. Sophie Vallentin
Lange Str. 10
17438 Wolgast

Datum