

SATZUNG DER GEMEINDE SAAL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 07 "BODDENSEITE OT NEUENDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 388, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Saal vom 01.03.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 für das Gebiet „Boddenseite OT Neuendorf“ in Neuendorf Hof, nördlich des Hafenerweges, westlich der Parkstraße (Kreisstraße 2) und südlich des Radwanderweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12 BauNVO)
 - Für die Ferienhausbetriebe (SO/F 1, 2) sind die Vorschriften der §§ 10 Abs. 4 sowie 12 bis 14 BauNVO anzuwenden. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung sind allgemein zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den SO/F 1, 2 unzulässig. (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 10 Abs. 2, § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen / Höhenbegrenzung (§ 16 Abs. 1 BauNVO) Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück. Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schräglinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Pkw-Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur zulässig in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Im Baugebiet SO/F 1 sind Garagen und Carports nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Ein Überstreifen der jeweils südwestlich und nordwestlich orientierten Baugrenzen bis zu 3m mit Gebäudeteilen, die zu mehr als 70% ihrer Außenflächen verglast sind (Wintergartenbauweise), oder mit Terrassen kann jeweils auf einer Länge von bis zu 5 m als Ausnahme zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Standplätze für Abfallbehälter, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Nebenanlagen für die Gasversorgung (Gasstärke) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur unterirdisch errichtet werden. (§ 14 (1), 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die privaten Grünflächen sind als naturnahe Hausgärten zu gestalten und zu entwickeln. Es dürfen darauf keine Nebengebäude errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die bestehenden Gebäude einschließlich vorhandener Fundamente und sonstiger, nicht mehr benötigter Flächenversiegelungen im Geltungsbereich sind vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Nicht überdachte Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Wege und Aufwege auf den Baugrundflächen - mit Ausnahme von Terrassen - sind mit wasserdurchlässiger Belagart in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Innere der öffentlichen Grünfläche ist an den mit Anpflanzungsstellen Standorten jeweils ein Baum der Art Quercus robur (Stieleiche) fachgerecht zu pflanzen. Standortabweichungen innerhalb der Reihe bis zu 3m sind zulässig. Für das Pflanzmaterial sind mind. 2 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammsumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1m Höhe zu verwenden. Je anzupflanzender Baum ist eine offene Bodentfläche von mindestens 12 m² und mindestens 2,5 m Breite freizuhalten und zu begrünen.
 - In den Baugebieten SO/F 1 und SO/F 2 ist an den festgesetzten Standorten je ein Baum der Art Malus 'Aldenharnisch' (Zierapfel) zu pflanzen. Standortabweichungen innerhalb der jeweiligen Reihe bis zu 3m sind zulässig. Je anzupflanzender Baum ist eine offene Bodentfläche von mindestens 12 m² und mindestens 2,5 m Breite freizuhalten und zu begrünen.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
 - Die nach Nr. 4.1. und 4.2. festgesetzten Maßnahmen und die Anpflanzung nach Nr. 5.1. sind der Verkehrsfähigkeit zugeordnet.
 - Die nach § 1a, 11 BauGB vereinbarte Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches (Entwicklung einer Streuobstwiese im Stadtgebiet Barth, Gemarkung Planitz, Flurstück 170 - sh. Hinweis C) ist den Baugebieten SO 1 und SO 2 gesamtseitig zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche.
 - Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2m über NN liegen. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Personenaufenthalt bestimmt sind.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 und 3 i.BauO-MV)
 - Fassaden sind in Glatzputz (Korngröße ≤ 2 mm) oder mit vertikal strukturierten Verschalungen aus Holz anzuführen und mit einem mit hellem Farbanstrich (Fleissanstrich - 75%) zu versehen. Zulässig ist auch weißes bis hellgraues Sichtmauerwerk mit glatter oder strukturer Oberfläche und heller Verputzung.
 - Dächer sind mit symmetrisch zur Firstlinie angeordneten Hauptdachflächen herzustellen. Sie sind als Satteldach oder als Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von 42° bis 48° auszuführen. Mansarddächer sind zulässig mit Dachneigungen von 60 bis 70° im Mansardbereich bzw. von 10 bis 25° im Spitzbodenbereich. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit jeweils flacheren Dachneigungen ausgeführt werden und darüber hinaus auch als begrünete Flachdächer hergestellt werden.
 - Frontspitze und stehende Dachfenster (Gauben) dürfen in Dachhöhe eine Seite von höchstens 1/3 der Länge der zugeordneten Fassade einnehmen. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach anzudecken; eine Unterschreitung der in Teil A festgesetzten Dachneigung ist hier zulässig bis zu einer Mindestdachneigung von 20°. Für die Wandanteile von Frontspitzen und Gauben ist Nr. 5.1. zu beachten. Gauben dürfen eine Höhe von 1,20 m - senkrecht gemessen vom Dachansatz bis zur Traufe der Gaube - nicht überschreiten.
 - Fassadenöffnungen sind in stehenden Rechteckformaten auszubilden (Ausnahme: Dachfenster/Gauben). Fenster sind durch ein Setzholz oder einen Stulp vertikal sowie durch Sprossen horizontal zu gliedern.
 - Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Gelände nicht überschreiten; sie sind zu den Grundstücksaußenstellen als Schnitthecke anzulegen.
- HINWEISE:**
 - Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die urbane Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
 - Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtkörper, die von der Wasserstraße (Bodden) aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen. Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkung oder Spiegelung irreführen, dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.05.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.
 - Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.07.07 bis zum 22.01.08.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.05.08.
 - Die Gemeindevertretung hat am 24.06.08, 02.10.08 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.01.09 bis zum 09.02.09 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 11.12.08 öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Veränderungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.01.09 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.04.2009 und am 01.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.2009 und am 01.03.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2009 und am 01.03.2011 gebilligt.
- Saal, 07.03.2011
- Stralsund, 04.02.2011
- Saal, 26.04.2012
- Saal, 15.04.2012
- Person Bürgermeister
- Kataster und Vermessungsamt der Hansestadt Stralsund und der Landkreise Nordvorpommern und Rügen
- Person Bürgermeister
- Person Bürgermeister

Bebauungskonzept



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 408) sowie die Verordnung über die Ausgestaltung der Bauverfahren und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnerklärung 1990 - PlanZK (Bz)) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
F	Ferienhausbau	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GR	Grundfläche	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
Verkehrsbenutzter Bereich - öffentlich		
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)		
Ein-/Ausfahrtbereich		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		
Unterirdisch, Abwasser		
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Grünflächen		
G	öffentliche Grünflächen	
D	private Grünflächen	

Zweckbestimmung:	Erläuterung	Rechtsgrundlage
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Straßenbegleitgrün		
Hausgärten		
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
Anpflanzungen von Bäumen		
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Firststrich (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 i.BauO)		
II. KENNZEICHNUNGEN		
1	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermerkt / unvermerkt	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
22	Flurstücksbezeichnung	
	Geländehöhe in Meter über NN (Obvl Zeh; gemessen am 14.08.2008)	
	Topographische Lageplanergänzungen (LUC; 23.07.2008)	
	Gebäudebestand entfallend	
S	Sichtfläche	
	vorgesehene Straßenführung	
	vorhandene Hauptversorgungsleitungen, hier: Schmutzwasserkanal (Freigeleite)	
	Bemalung	
	Grenze des Gewässerschutzstreifens gem. § 29 NatSchG M-V (sh. Hinweis E)	

Satzung der Gemeinde Saal

Landkreis Nordvorpommern
 über den Bebauungsplans Nr. 07
 für das Gebiet "Boddenseite OT Neuendorf"
 in Neuendorf Hof, nördlich des Hafenerweges, westlich der Parkstraße
 (Kreisstraße 2) und südöstlich des Radwanderweges

