SATZUNG DER GEMEINDE SAAL

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 "ALTE ZIEGELEI"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Saal vom 27.08.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 für das Gebiet „Alte Ziegelei" in Saal, nördlich der Langen Straße, westlich der ehem. Tonkuhlen und östlich des Zuflusses zum Saaler Bach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

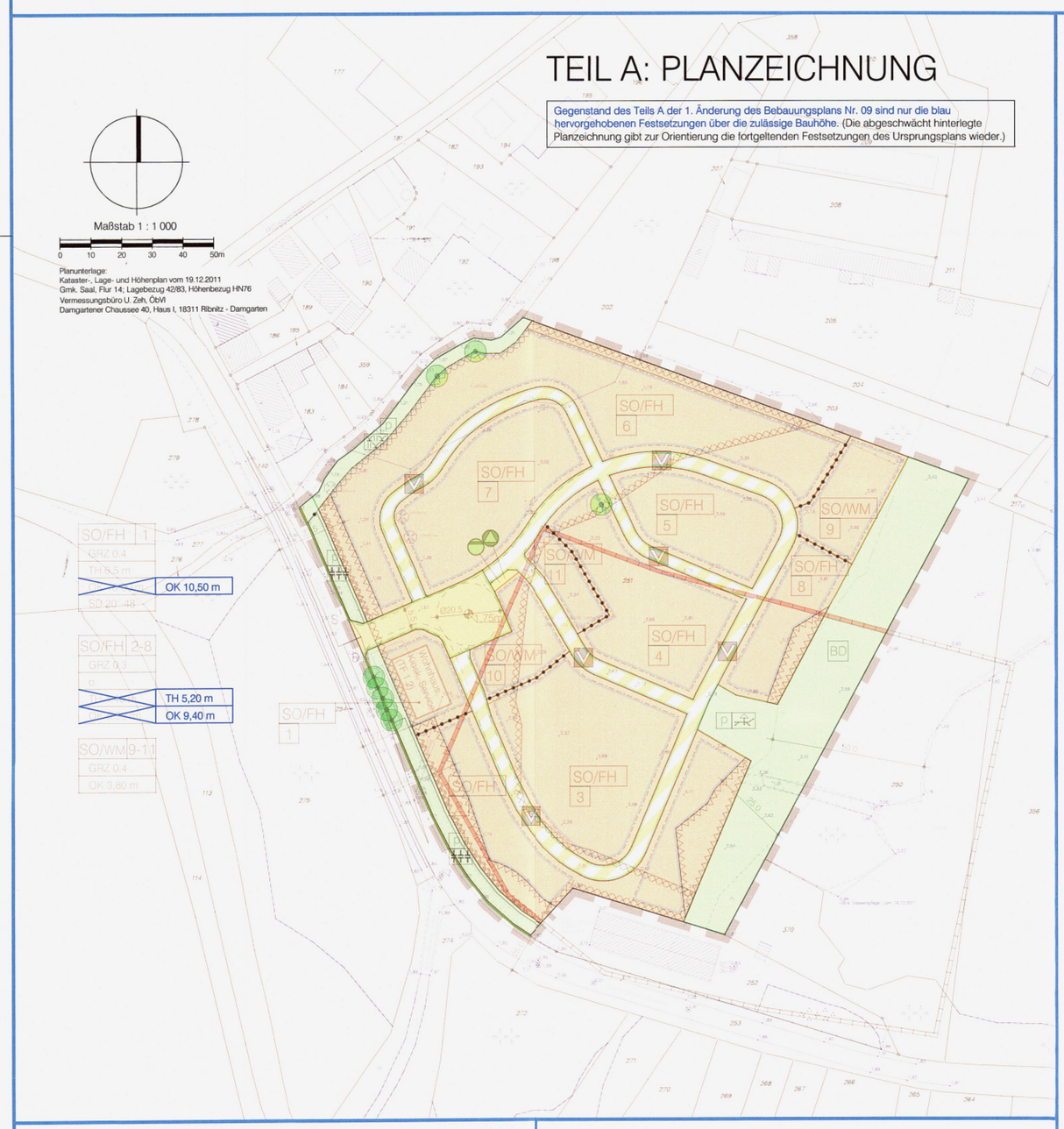
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gegenstand des Teils A der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 sind nur die blau hervorgehobenen Festsetzungen über die zulässige Bauhöhe. (Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung gibt zur Orientierung die fortgeltenden Festsetzungen des Ursprungsplans wieder.)

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50m

Planunterlage:
Kataster-, Lage- und Höhenplan vom 19.12.2011
Gmk. Saal, Flur 14; Lagebezug 42/83, Höhenbezug HN76
Vermessungsbüro U. Zeh, ÖbVI
Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz - Damgarten



TEIL B: TEXT

Gegenstand des Teils B der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 09 sind nur die blau abgedruckten textlichen Festsetzungen. (Die darüber hinaus im Plangebiet relevanten fortgeltenden Festsetzungen sind abgeschwächt abgedruckt. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

1.1 Die Ferienhausgebiete (SO/FH) dienen überwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern zum Zwecke der Erholung. Allgemein zulässig sind
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von je 30 bis 60 m² und einer Ausstattung von max. 1 Bett je 65 m² Baugrundstücksfläche i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke

Die Vorschriften der §§ 10 Abs. 4 S. 1 sowie 12 und 14 BauNVO sind anzuwenden.
(§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 10 Abs. 2, 4 BauNVO)

1.2 Innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck festgesetzten Fläche ist über die nach Nr. 1.1 zugelassenen Nutzungen hinaus auch die Errichtung eines Wohn- und Servicegebäudes zur Unterbringung
- einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- einer Serviceeinrichtung mit einem gastronomischen Angebot und mit einer Verkaufsfläche von max. 20 m² für die Versorgung der Feriengäste mit touristischen Bedarfsartikeln und Waren des täglichen Bedarfs,
- von Räumen für die Durchführung von Hausmeistertätigkeiten und zur Unterbringung von Geräten für die Freiflächenpflege

zulässig.

1.3 Die Campingplatzgebiete für Wohnmobile und Mobilheime (SO/WM) dienen der Errichtung von Standplätzen und Aufstellplätzen i.S.d. Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V für das vorübergehende Abstellen von selbstfahrenden Wohnfahrzeugen und das Aufstellen von ortsveränderlichen Mobilheimen für einen zeitlich begrenzten Wohnaufenthalt zum Zwecke des Tourismus und der Erholung.
Zulässig sind
- Standplätze für Wohnmobile (jederzeit ortsveränderliche, selbstfahrende Wohnfahrzeuge) mit einer Nettofläche von jeweils mind. 50m²;
- Aufstellplätze für die Unterbringung von Mobilheimen (ortsveränderliche Kleinwochenendhäuser) bis max. 40 m² Grundfläche;
- die zur Erschließung der Standplätze und Aufstellplätze notwendigen Fahrgassen und sonstigen Wege; Sanitär- und Serviceeinrichtungen für den Bedarf, der durch die Stand- und Aufstellplätze im Geltungsbereich verursacht wird.

Das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht ortsveränderliche Wochenendhäuser sind nicht zulässig.
In den Campingplatzgebieten (SO/WM) sind die Vorschriften der §§ 12 und 14 BauNVO anzuwenden.
(§ 1 Abs. 3 i.V.m. §10 Abs. 2, 5 BauNVO)

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug — (§18 Abs. 1 BauNVO)
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das festgelegte Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Zentrum der Wendeanlage.
Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung (Teil A) ist die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 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 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen.
In den Sondergebieten SO 2 - 11 sind Garagen unzulässig. (§ 12 Abs. (6) BauNVO)

3. Grünflächen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die private Grünfläche „Sichtschutz" dient der visuellen Abschirmung der Ferienhausgebiete gegenüber dem öffentlichen Raum der Langen Straße. Auf der Fläche ist eine durchgängige Bepflanzung immergrüner bzw. nicht laubabwerfender Gehölze auf einer Breite von mind. 3 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.2 Die private Grünfläche „Gewässerrandstreifen" dient der wasserwirtschaftlichen Unterhaltung des angrenzenden Fließgewässers. Die Fläche ist als naturnahe Wildwiese zu erhalten und höchstens 2 x jährlich - jeweils nach dem 10. Juli zu mähen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Die private Grünfläche „Erholung und Sport" dient der Freizeitgestaltung. Zulässig sind Sport- und Spielanlagen und sonstige Anlagen für die Erholung in naturnaher Bauweise, die dem durch die Nutzung der Sondergebiete SO 1 - 11 verursachten Bedarf dienen und die das Freizeitwohnen in den Sondergebieten SO/FH 2, 8 und SO/WM 9 nicht wesentlich stören.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die bestehenden Gebäude einschließlich vorhandener Fundamentreste und sonstiger, nicht mehr benötigter Flächenversiegelungen im Geltungsbereich sind vollständig zu entfernen.

4.2 Nicht überdachte Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie beidseitig mind. 0,5 m breite Bankettstreifen der privaten Verkehrsflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise mit wasserdurchlässiger Befestigungsart anzulegen.

4.3 In den Baugebieten SO/FH 2 - 7 sind insgesamt mind. 50 % aller Gebäude so auszurichten, dass mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche nach Südost über Süd bis Südwest orientiert ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5. 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)

5.1 Am Nordrand des Baugebietes SO/FH 6 sind Gehölze (Sträucher) in einem standortheimischen Artenmix in lockerer Reihung anzupflanzen und als freiwachsende Hecke dauerhaft zu erhalten.

5.2 In den Baugebieten SO/FH 1 - 7 sind je Ferienunterkunft mind. 3 Gehölze (Sträucher) standortheimischer Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten — (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 73 Abs.1 WHG)

6.1 Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,15m über HN betragen (entspricht 2,35 NHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Personenaufenthalt bestimmt sind.

7. Örtliche Bauvorschriften — (§ 86 Abs. 1 und 3 LBauO-MV)

7.1 Fassaden sind in Glattputz (Korngröße ≤ 2 mm) oder mit Oberflächen aus Holz auszuführen. Im Baugebiet SO/FH 1 ist auch ziegelrotes oder helles Sichtmauerwerk mit glatter oder strukturierter Oberfläche und heller Verfugung zulässig.

Die Textfestsetzung Nr. 7.2 erhält folgenden geänderten Wortlaut:

7.2 In den Baugebieten SO/FH 2 - 8 sind die Dächer als symmetrisch zur Firstlinie angelegte Satteldächer oder als Pultdächer, jeweils mit einer Neigung bis max. ~~38°~~ 45° herzustellen. Für die Dächer von Carports und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO sind abweichend von Satz 1 auch Flachdächer zulässig. (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1), (3) LBauO-MV)

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten 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 untere 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)

B Die Erhaltungsgebote für Einzelbäume in Teil A wurden nachrichtlich festgesetzt. Ausnahmen von den Erhaltungsgeboten unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 18 (3) NatSchAG M-V.

C Die Baugebiete SO/FH1, 2, 6, 8 berühren den gesetzlichen Waldabstand nach § 20 LWaldG. Das Forstamt Schuenhagen hat nach pflichtgemäßem Ermessen einer Ausnahme i. R. des § 3 Abs. 2 Nr. 2 WAbstVO M-V zugestimmt.
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den Baugebieten SO 1, 2, 6, 8 berücksichtigt diese abgestimmte Unterschreitung des Waldabstandes. Für die Flächen, auf denen weiterhin das Bauverbot nach § 20 LWaldG M-V zu beachten ist, sind von Bebauungen freizuhalten (sh. Teil A: Planzeichen 15.8):
- 25m Waldabstand an der südöstlichen Plangebietsgrenze für die Baugebiete SO2, SO8
- 25m Waldabstand an der Langen Straße für das Baugebiet SO2
- 17 m Waldabstand an der Langen Straße für das Baugebiet SO1 (Wohnhaus/Servicegebäude)
- 22,5 m Waldabstand an der Langen Straße für das Baugebiet SO6.

Für Stellplätze oder Garagen wurde nach § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V einem Waldabstand von 10 m zugestimmt.
Gem. § 20 (3) LWaldG M-V bedarf es keiner weiteren Entscheidung der Forstbehörde über die Zulassung von Unterschreitungen des Waldabstandes für bauliche Anlagen, die den Festlegungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.

VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB)

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 28.06.2018 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 (2) BauGB abgesehen.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.08.2018 bis zum 03.09.2018 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 12.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 4) geändert worden. Daher hat der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 22.02.2019 bis zum 22.03.2019 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 06.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.2012, 25.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.08.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.08.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.08.2019 gebilligt.

Saal, 03.09.2019 (Siegel) Pierson, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 13.12.2011 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALK) nicht vorgenommen wurde. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 26. Aug. 2019 (Siegel) U. Zeh, ÖbVI

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Saal, 03.09.2019 (Siegel) Pierson, Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 05.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.09.2019 in Kraft getreten.

Saal, 24.09.2019 (Siegel) Pierson, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionsvorrang- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 sind nur die blau hervorgehobenen Planzeichen. (Abgeschwächt dargestellte Teile der Planzeichenerklärung beziehen sich auf die fortgeltenden Festsetzungen des Ursprungsplans)

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen — (§ 10 BauNVO)
FH — Ferienhausgebiet
WM — Campingplatzgebiet für Wohnmobile und Mobilheime

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG — (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen
TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
OK — Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt
SD 20°-48° — nur Satteldach oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zw. 20° und 48° zulässig — (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG — (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung:
Abwasser (Entsorgungsstation für Wohnmobile)
Abfall (Müll-Sammelplatz)

GRÜNFLÄCHEN — (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Sichtschutz
naturbelassener Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)
Erholung und Sport

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 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern — (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Einzelbäumen — (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Wohnhaus — Besonderer Nutzungszweck von Flächen (vgl. Teil B Nr. 1.3) — (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 73 (1) WHG)
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 NatSchAG M-V)
BD — Umgrenzung von Bodendenkmalen — (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. KENNZEICHNUNGEN

SO/FH 1 — Bezeichnung des Baugebietes
24,0 — Geländehöhe in Meter über HN 76 (ÖbVI Zeh; gemessen am 15.12.2011)
0,75m — Höhenbezugspunkt (vgl. Teil B Nr. 1.4)
S — Sichtfläche gem. RASt 06
vorgesehene Straßenführung
Grenze des Gewässerschutzstreifens gem. § 29 NatSchAG M-V

Satzung der Gemeinde Saal

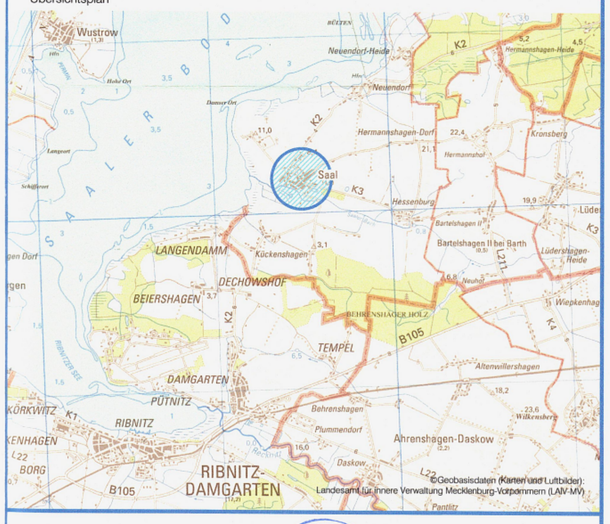
Landkreis Vorpommern - Rügen

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

für das Gebiet „Alte Ziegelei"
in Saal, nördlich der Langen Straße, westlich der ehem. Tonkuhlen und östlich des Zuflusses zum Saaler Bach

AUSFERTIGUNG — Bearbeitungsstand: 03.04.2019

Übersichtsplan



©Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Saal, 27.08.2019 (Siegel) Pierson, Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn — Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung: Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Dipl.-Ing. Ute Hoffmann, Dipl.-Ing. Wilfried Millahn