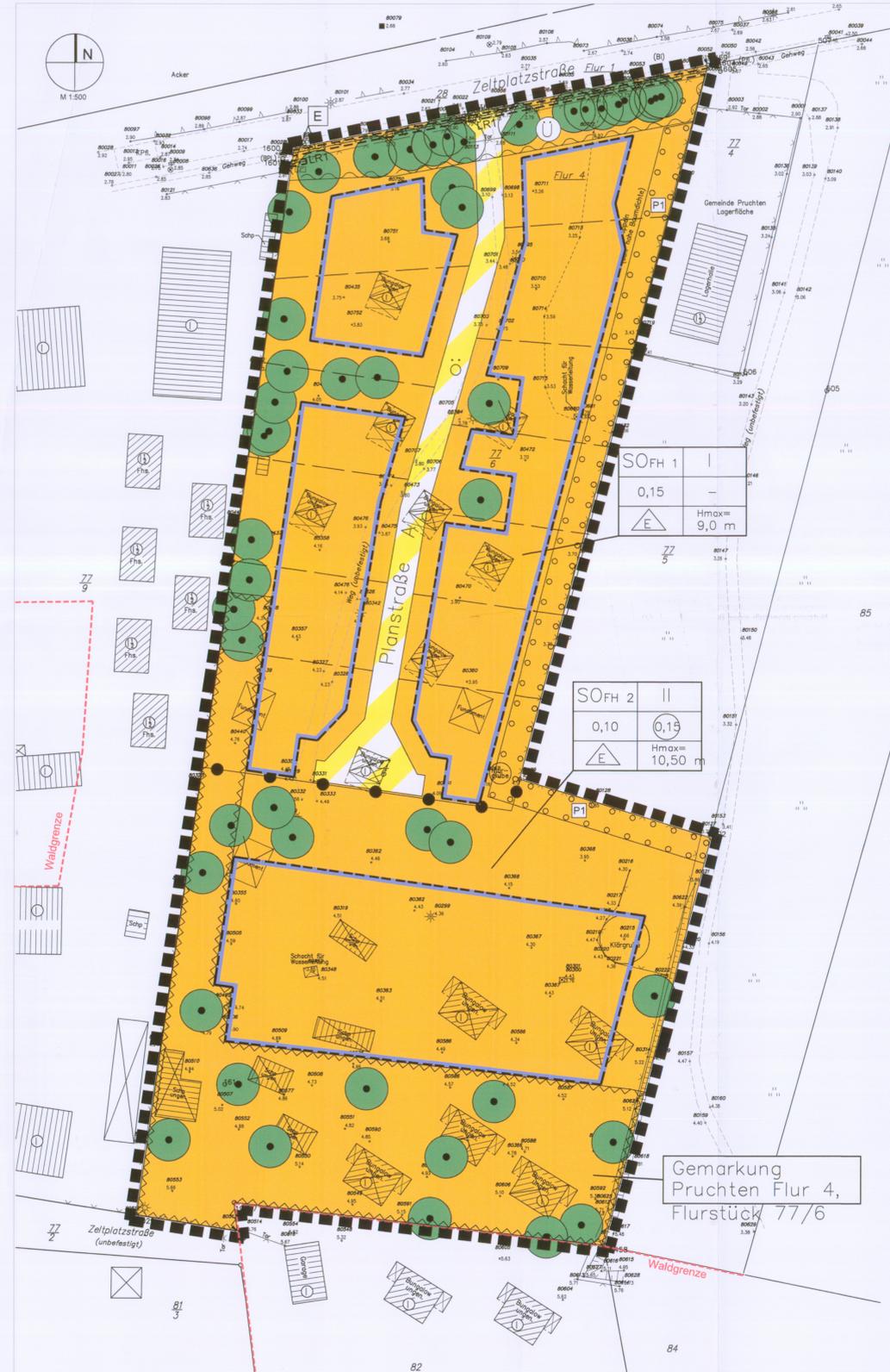


Gemeinde Pruchten Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser Zeltplatzstraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A DER SATZUNG)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 10 Abs. 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18, 19, 20 BauNVO
- GRZ (Grundflächenzahl)
 GFZ (Geschossflächenzahl)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Hmax 8,0 m max. Gebäudehöhe, hier 8,0 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- unterirdische Versorgungsleitung
 Zweckbestimmung: Elektrizität

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Pflanzgebot lt. Textlicher Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- zu erhaltende Bäume

- Sonstige Festsetzungen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- LR1 Leitungsrecht zugunsten des stromnetzbetreibenden Unternehmens
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene bauliche Anlagen
 Abriss vorhandener baulicher Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksbezeichnung
 Parzellierungsvorschlag
 Böschung

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist; hier: von baulichen Anlagen freizuhaltender Waldabstand § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWBauG M-V

- Vermerk Überschwemmungsgefährdete Gebiete** § 31c Abs. 1 WHG i.V.m. § 9 Abs. 6a BauGB
- Umgrenzung überschwemmungsgefährdeter Gebiete (BHW = 2,95m über HN)

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser Zeltplatzstraße" der Gemeinde Pruchten, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 496), i. V. m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323).

PLANGRUNDLAGE UND KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Herzog, Sanitz vom 12.10.2009 verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte mit Stand vom 21.09.2009 zu Grunde. Die Aktualisierung der Flurstücksgrenzen durch das Vermessungsbüro Ulrich Zeh vom 15.11.2010 wird voraussichtlich im Januar 2011 rechtskräftig, da diese sich derzeit in der Grenzherstellung befindet. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplanes dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAI V-M-V).

Gemarkung Pruchten Flur 4,
Flurstück 77/6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B DER SATZUNG)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)**
 Die Sondergebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO mit Zweckbestimmung "Ferienhäuser" dienen der Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen.
 Zulässig sind:
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen
 - für deren Betreiber und dessen Bestmiete Häuser und Wohnungen
 - Lager und Technikräume zu deren Betrieb sowie Büros zu deren Verwaltung
 Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Sport- und Spielplätze sowie sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Freianlagen, welche der Versorgung des Gebiets dienen

- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zu Gebäudehöhen ist die Höhe der Planstraße A in Straßenmitte jeweils in Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die Oberkante der Planstraße A hat die Höhe des bestehenden natürlichen Geländeebenes aufzunehmen. Abweichungen des Höhenneives von bis zu 30 cm sind zulässig.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

P1 Auf der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche P1 im nordöstlichen Geltungsbereich sind Sträucher und Bäume (Mindestqualität = 60/100 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste auf einer Fläche von insgesamt 839 m² zu pflanzen. Der Pflanzstreifen hat eine Breite von 5 m. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze/m². Es sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden. Die Pflege bezieht sich auf 3 Jahre inklusive einer bedarfsweisen Bewässerung. Die Fläche wird mit folgenden Gehölzen bepflanzt:

Reihe	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. Reihe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Reihe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3. Reihe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4. Reihe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5. Reihe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Botanischer Name	Abkürzung	Deutscher Name	Stück / 100 m	Botanischer Name	Abkürzung	Deutscher Name	Stück / 100 m
A. Bäume				B. Sträucher			
<i>Corylus avellana</i>	Ca	Hasselnuß	30	<i>Cornus sanguinea</i>	Cs	Zwerg-Eibl. Weibdorn	40
<i>Crataegus laevigata</i>	Cr	Zugweide, Weißdorn	40	<i>Crataegus monogyna</i>	Cr	Engr. Weibdorn	40
<i>Prunus spinosa</i>	Prs	Schwarzerdorn	15	<i>Rhamnus cathartica</i>	Rhc	Kreinstrauch	30
<i>Rhamnus frangula</i>	Rfr	Faulbaum	15	<i>Rosa canina</i>	Roc	Hunds-Rose	40
<i>Rosa carolina</i>	Roc	Hunds-Rose	40	<i>Ribes rubra</i>	Rr	Brombeere	40
<i>Ribes rubra</i>	Rr	Brombeere	40	<i>Saxifraga hypnifolia</i>	Sh	Saxifrage	30
<i>Saxifraga hypnifolia</i>	Sh	Saxifrage	30	<i>Sambucus nigra</i>	Sbn	Schwarzer Holunder	30
<i>Sambucus nigra</i>	Sbn	Schwarzer Holunder	30	<i>Viburnum opulus</i>	Vo	Gemeiner Schachtelhalm	30

- M1** Im Hinblick auf die Anforderungen des besonderen Artenschutzes diverser Vogelarten und anderer vorkommender geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG, ist zur Minimierung der Beeinträchtigung der Freiflächen und Gehölze, der Zeitraum für die Baufeldberäumung, Entfernung der Vegetation und sonstige Baumaßnahmen auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (01. Juni bis 31. März) zu beschränken. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft. Außerhalb der geplanten direkten Versiegelungen hat eine Schonung der Ameisenstraßen der Großen oder Kleinen Waldameise vor Baustreßen oder anderen baubedingten Wirkungen zu erfolgen.

Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 sowie § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die eingriffrelevanten Flächen, also die Flächen SO FH1, SO FH2 und die Straßenverkehrsfläche, von insgesamt 30.008 m² FAQ erfolgt über eine Ersatzaufforstung des Grünlands auf Teilflächen der Flurstücke 333, 334, 335 und 319/2 der Flur 1, Gemarkung Spoldershagen, Gemeinde Divitz-Spoldershagen (insgesamt 1,85 ha) sowie auf einer Teilfläche der Flurstücke 133 der Flur 3 Gemarkung Velgast, Gemeinde Velgast. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 20.758 m² FAQ wird durch Abbuchung vom Okokonto mit Registriernummer NVP-011 im Rahmen der Maßnahme "Naturwaldentwicklung am Borssee bei Kaveldorf" der Raben'schen Forst- und Gutsverwaltung ausgeglichen. Vorstehende Maßnahmen werden den eingriffrelevanten Flächen entsprechend § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBAuO M-V)

- An Dachfront für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Krppel- und Walmdach zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude hat zwischen 30 und 48° zu betragen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V).
- Die Grundstücksfriedhöfen sind als Hecken, Draht-, Holzäune oder als Natursteinmauer zu gestalten, die maximale Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht übersteigen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V).

VERMERK ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Die Flächen die durch das Bemessungshochwasser von 2,95m über HN im Sinne von § 31c Wasserhaushaltsgesetz überflutungsgefährdet sind, werden in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Sturmschäden in den von Überflutung gefährdeten Bereichen übernimmt und auch kein Anspruch auf Neuanlage und / oder Ertüchtigung von Deichen besteht.

HINWEISE

- Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich**
 Das nach Abzug der Entgeltsumme im Geltungsbereich verbleibende Kompensationsdefizit wird im Rahmen der durchzuführenden Ersatzaufforstung auf externen Flächen im Bereich des Landkreises Vorpommern-Rügen multifunktional ausgeglichen. (Gemarkung Spoldershagen, Flur 1, Flurstücke 333, 334, 335 und 319/2 jeweils teilweise).
- Die dann noch verbleibende Differenz von 20.758 m² wird durch Abbuchung vom Okokonto mit Registriernummer NVP-011 im Rahmen der Maßnahme "Naturwaldentwicklung am Borssee bei Kaveldorf" der Raben'schen Forst- und Gutsverwaltung ausgeglichen.

Waldumwandlung
 Im Rahmen der zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Waldumwandlung ist bei einem Verhältnis von 1:1,5 (Aufforstung mit Laub- oder Mischwald) eine Ersatzaufforstungsfläche von 2,44 ha erforderlich. Das mit dem zuständigen Forstamt abgestimmte Konzept sieht Ersatzaufforstungen von Grünland auf insgesamt 2,15 ha auf der Gemarkung Divitz-Spoldershagen, Flur 1, Flurstücke 333, 334, 335 und 319/2 jeweils tw. sowie auf der Gemarkung Velgast, Flur 3 Flurstück 133 tw. vor. Das verbleibende geringe Defizit von 0,26 ha kann über eine Weralterhaltung abgegolten werden.

Sicherung der Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich sowie zur Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung
 Die Sicherung der Umsetzung vorstehender naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie vorstehender Ersatzaufforstungsmaßnahmen erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger, in dem sich dieser zur fristgerechten und sachgemäßen Durchführung der Maßnahmen verpflichtet. Weiterhin wird der Vorhabenträger verpflichtet, mit den Eigentümern der zur Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Flächen verpflichtet, Vereinbarungen zur Sicherung der Flächen für die Umsetzung vorstehend benannter Maßnahmen (Gestattungsverträge) bzw. zum Erwerb der erforderlichen Flächenäquivalente aus dem Okokonto abzuschließen.

Fortsetzung HINWEISE

Bodendenkmale
 Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 23.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 18.02.2010 bis zum 05.03.2010 erfolgt.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 18.02.2010 bis 05.03.2010 per Aushang durchgeführt worden.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2010 zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2011 bis zum 10.09.2011 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.00 bis 12.00 Uhr, Montag und Donnerstag von 13.45 bis 16.00 Uhr sowie Dienstag von 13.45 bis 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 bis 11.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 13.07.2011 bis 29.07.2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 15.11.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbriefte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister (BVG)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 03.12.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.2012 gebilligt.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit aufgestellt.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 03.12.2012 bis zum 05.03.2013 durch Aushang 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 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.12.2012 in Kraft getreten.

Pruchten, 03.12.2012
 Bürgermeister



PROJEKTNAME
 Gemeinde Pruchten - Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Ferienhäuser Zeltplatzstraße"

PLANSCHÜTTUNG
 Satzungsfassung

MASSTAB
 1:500

AUFTRAGGEBER
 Gemeinde Pruchten, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wieneke über Amt Barth, Bauamt Teersgang 2 18356 Barth

PLANVERFASSEN
 Deberaner Str. 7 18057 Rostock
 Tel.: 0381 377069-40
 Fax: 0381 377069-49
 info@wagner-planungsgesellschaft.de

PLANNUMMER
 1.0

BEARBEITUNG
 Schlenz / Wagner

DATE
 28.11.2012