

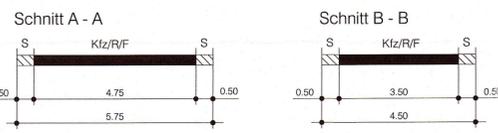
SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 FERIEHAUSGEBIET "HASENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Ferienhausgebiet "Hasenberg", südlich der Straße "Zum Spitzenort" und westlich der vorhandenen Bebauung "Zum Spitzenort", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



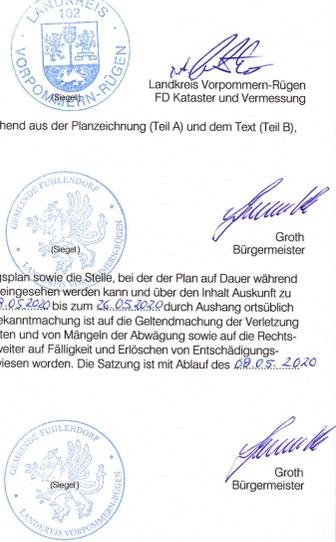
empfohlene Straßenquerschnitte
M. 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

- 3.4 Als Quartiersersatz für eine verlorengangene Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanzes sind insgesamt 3 Nistkästen an Altbäumen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fachgerecht anzubringen.
- 3.5 Aus Gründen des Artenschutzes dürfen Gehölze nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. des Jahres entfernt werden.
4. **Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- 4.1 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Text Nr. 3.2 und 3.3 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Der darüber hinaus bestehende Kompensationsbedarf in Höhe von 3.969 m² Flächenäquivalent wird durch Einzahlung von Mitteln auf ein anerkanntes und von der unteren Naturschutzbehörde geführtes Ökokoonto ausgeglichen. Die o.g. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die mit der Einzahlung von Mitteln durchzuführenden Maßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken im Bereich des Ferienhausgebietes sowie der Mischverkehrsfläche gesammelt zugeordnet.
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
5. **äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 5.1 **Dachformen:**
Dächer über Gebäuden mit Ferienwohnungen sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen haben. Abweichend von den festgesetzten Dachformen dürfen oberhalb des 2. Vollgeschosses auch Walmdächer errichtet werden.
- 5.2 **Dachneigungen:**
Die Mindestdachneigung für Dächer über Ferienwohnungen beträgt 42°. Davon abweichend sind oberhalb des 2. Vollgeschosses auch Dachneigungen von weniger als 42°, jedoch mit mindestens 20° zulässig.
- 5.3 **Dachfarben:**
Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.
6. **Höhe von Einfriedungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 6.1 Grundstückseinfriedungen zu der festgesetzten Mischverkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Hinweise:
A Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundeswasserstraße. Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklame, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
B Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Fuhendorf vom 02.12.2003.

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 30.09.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichtertrichterartigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Stralsund, 30.09.2020
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Fuhendorf, 14.04.2020
13. Der Beschluss über den 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 02.05.2020 bis zum 26.05.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Erläuterung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.05.2020 in Kraft getreten.
- Fuhendorf, 02.06.2020



TEIL B: TEXT

- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)
- 1.1 Ferienhausgebiet (SO)
Das Ferienhausgebiet SO dient zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.
zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- 1.2 In dem Ferienhausgebiet SO sind überdachte Stellplätze und Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Im Ferienhausgebiet SO ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.1 Stellplatzflächen sind in durchsickerungsfähiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
- 3.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf den mit Anpflanzgebiet festgesetzten Flächen heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bestände heimischer Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen, wobei Bäume auch außerhalb der Gruppen gepflanzt werden können. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine Mahd pro Jahr ab Mitte August. Das Mähgut ist zu beseitigen, Mulchen ist unzulässig. Das Einleiten von Niederschlagswasser zu Zwecken der Versickerung ist zulässig. Die Fläche ist gegenüber dem angrenzenden Ferienhausgebiet durch Einfriedung vor dem Betreten zu sichern. Der vorhandene Zaun im Süden und Westen der Maßnahmenfläche ist zu entfernen.
- 3.3 Pflanzenliste
- | | |
|--|---|
| Baumarten
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Quercus petraea
Quercus robur | Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Eiche
Birke
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche |
| Straucharten
Prunus spinosa
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Viburnum opulus
Rosa rubiginosa
Rosa canina
Rubus fruticosus | Schlehe
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Gemeiner Schneeball
Weiß-Rose
Hunds-Rose
Brombeere |

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Zweckbestimmung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- vorhandene Höhe nach örtlichem Höhensystem; 50 m = 3,40 m ü. HN
- vorhandene Flurstücksgrenze vermarkt
- vorhandene Flurstücksgrenze unvermarkt
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlagen
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- III. KENNZEICHNUNGEN
- Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

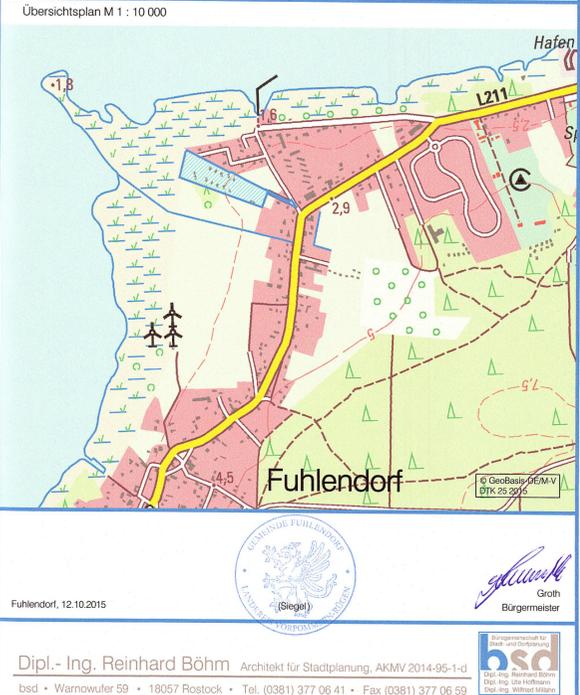
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|-----------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-) | | |
| SO | Sondergebiete, die der Erholung dienen | (§ 10 BauNVO) |
| F | Ferienhausgebiet | |
| 2 Fwo | Zahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern | |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 16 und 19 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | (§ 19 Abs. 1 BauNVO) |
| GRF | Grundfläche der Ferienhäuser | (§ 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| HH | Firsthöhe in m über HN | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| o | Offene Bauweise | |
| △ | nur Einzelhäuser zulässig | |
| — | Baugrenze | |
| VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| — | Straßenbegrenzungslinie | |
| ▨ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | | |
| M | Mischverkehrsfläche | |
| B | Bereitstellungsplatz | |
| 🚶 | Fuß- und Radweg | |

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2006.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 25.01.2006 bis zum 25.02.2006 durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 19.12.2007 erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.09.2010 bis zum 16.10.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 23.08.2010 bis zum 21.09.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2010 sowie nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2012 und 04.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.07.2012 bis zum 06.08.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 14.06.2012 bis zum 02.07.2012 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.10.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.2015 gebilligt.
- Fuhendorf, 14.04.2020

Satzung der Gemeinde Fuhendorf Landkreis Vorpommern - Rügen über den Bebauungsplans Nr. 11 für das Ferienhausgebiet "Hasenberg" südlich der Straße "Zum Spitzenort" und westlich der vorhandenen Bebauung "Zum Spitzenort"



Fuhendorf, 12.10.2015

Groth
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59