

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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 366,379) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Ferienhausgebiet „Waldwiesen“, südlich der Dankwardtstraße in Bodstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Ferienhausgebieten sind solche Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, einem überwiegend wechselndem Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ausnahmsweise sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke zulässig. (i.V.m. § 10 (4) BauNVO)

1.2 Im Reinen Wohngebiet ist ein Wohngebäude als Einzelhaus mit einer Wohnung zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen. (i.V.m. §§ 1 (5) und 3 BauNVO)

1.3 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.4 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die maximale Traufhöhe mit 4,5 m und die maximale Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsmaß ist die Oberflächennhöhe der Verkehrsfläche V2 der Planzeichnung im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.

2. Größe der Baugrundstücke:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Je Ferienhaus beträgt die Mindestgröße der Baugebietsfläche 500 m².

3. Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Stellplatzflächen und Zufahrten sind in durchsickerungsfähiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensive Wiesen dauerhaft zu entwickeln. Dazu sind die Flächen mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Zulässig ist auch die dauerhafte Einstellung der Pflegemaßnahmen auf Teilflächen oder der Gesamtfläche. Sollten Teilflächen oder die Gesamtfläche über einen Zeitraum von 5 Jahren nicht gemäht worden sein, so sind diese Flächen der Sukzession zu überlassen.

4.3 Die Maßnahmenflächen sind gegenüber den Sondergebieten durch mindestens 1 m hohe Einfriedungen wie Zäune, Steinwälle o.ä. abzugrenzen. Der Zaun zwischen der Maßnahmenfläche und der umgebenden Landschaft ist zurückzubauen.

4.4 Die Waldfläche W2 ist dauerhaft als Naturwald zu entwickeln. Pflegemaßnahmen und Holzeinschlag sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht.

4.5 Das Niederschlagswasser von Ferienhausgebieten ist auf den Grundstücken zu versickern.

4.6 Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist in Versickerungsmulden der anliegenden Grünflächen abzuleiten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Auf den Grünflächen G8 und G9 ist eine zweireihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte muss ein Strauch je 2 m² betragen.

5.2 Gehölzliste

Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine fachgerechte Auslichtung zur Unterstützung einer optimalen Entwicklung des Gesamtbestandes ist zulässig. Bei Ersatz oder Ergänzung von Gehölzen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Entwicklung der Wiesenflächen innerhalb des Gebietes. Die Maßnahmen werden den Baugebieten und Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet.

7.2 Da der Ausgleich nicht vollständig im Plangeltungsbereich realisiert werden kann, ist für ein Kompensations-Flächenäquivalent von 2.254 m² ein Ökokonto zu verwenden.

8. Höhenlagen:

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

8.1 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

a) Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedungen zum privaten Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

b) Dachneigung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Ferienhäuser sind nur mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 32 bis 47 Grad zulässig.

HINWEISE:

A Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

B Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

C Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

D Der Baubeginn im Plangeltungsbereich setzt die Erlaubnis für die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Bodenlandschaft“ gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung voraus.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 11.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 12.02.2007 bis zum 12.03.2007 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Amt Barth, Tergang 2, 18356 Barth während der Dienststunden vom 01.03.2010 bis zum 01.04.2010.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und zur Äußerung zu den Belangen des Umweltschutzes aufgefordert worden. Die Stellungnahmen zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.12.2010 eingeholt.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.01.2011 bis zum 03.03.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 05.01.2011 bis zum 24.01.2011 bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2011 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Fuhlendorf, 02.02.2011



E. Groth
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 19.03.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:2.000 vorliegt (ursprünglicher Maßstab der Flurkarte 1:3.000). Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 31.03.2011



dbv

- Der Beschluss zum 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 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 24.02.2011 bis zum 12.02.2011 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fuhlendorf, 25.10.2011

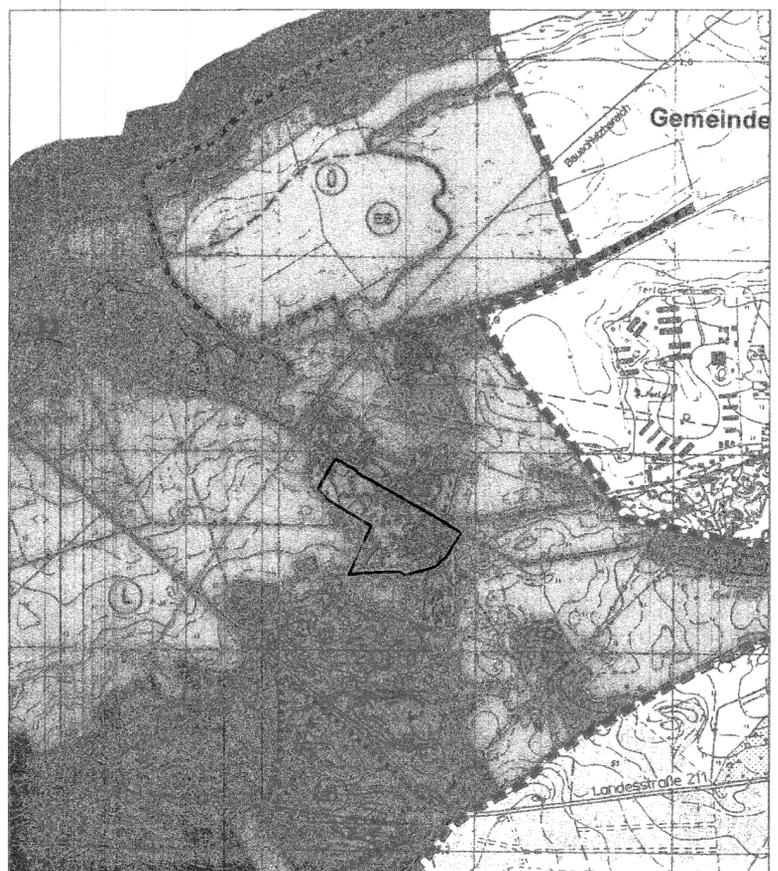


E. Groth
Bürgermeister



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass das beigefügte, bestehende Abschrift / Ablichtung mit der vorgewiesenen Abschrift / Abschriftung / beglaubigten Abschrift / Ablichtung
der / des Amt Barth - Gemeinde Fuhlendorf
Bebauungsplan Nr. 12
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
(Behörde)
erteilt.
Barth den 25.10.2011
(Siegel)
i. d. L.
(Behörde und Abschrift)

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, o.M.



FUHLENDORF

Gemeinde des Amtes Barth
Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

Ferienhausgebiet „Waldwiesen“
südlich der Dankwardtstraße in Bodstedt

Fuhlendorf, 02.02.2011



E. Groth
Bürgermeister