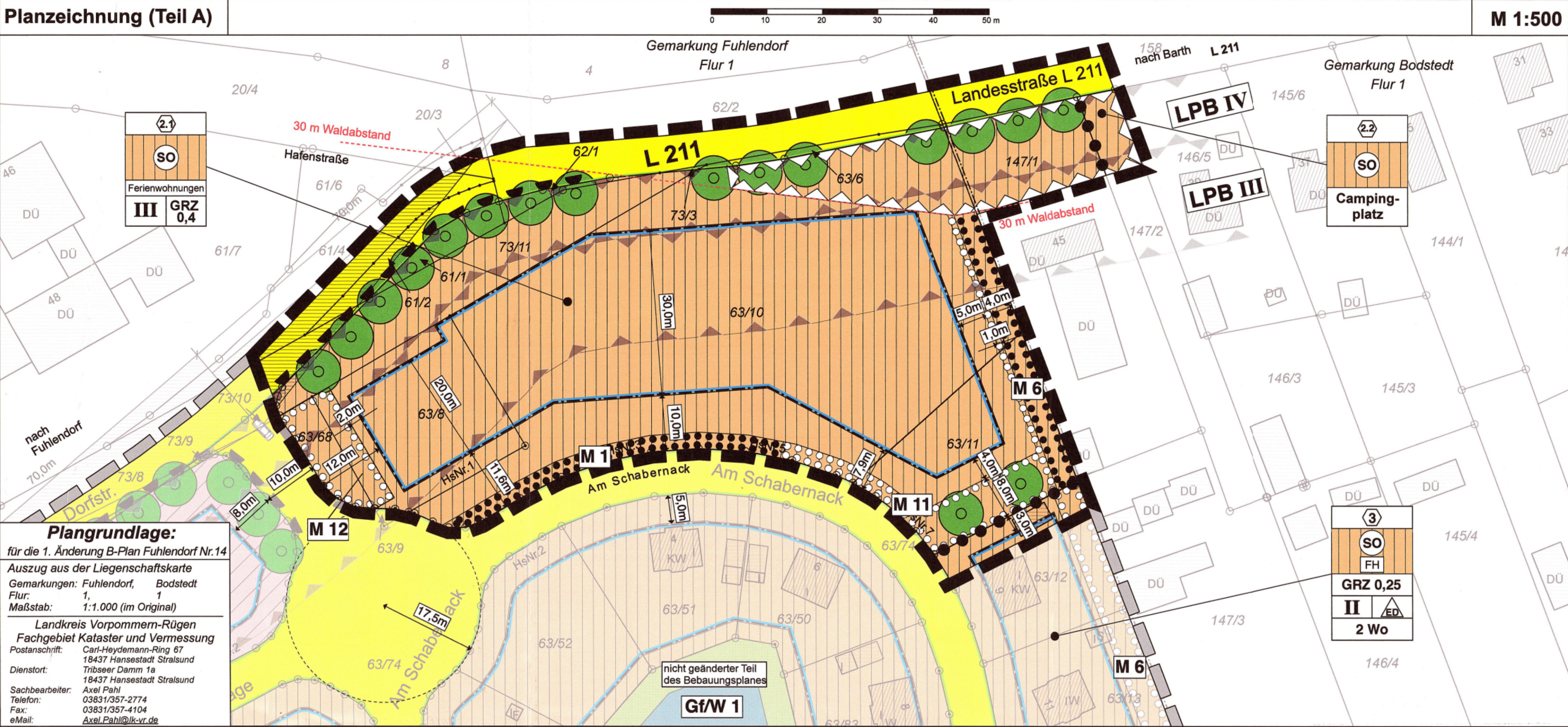


Satzung der Gemeinde Fuhlendorf, Amt Barth, Landkreis Vorpommern-Rügen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland"

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Stand Juni 2018



Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiete Ferienhäuser

- Diese Festsetzung betrifft nicht das Gebiet der 1. Änderung.

2. Nutzungseinschränkung im allgemeinen Wohngebiet

- Diese Festsetzung betrifft nicht das Gebiet der 1. Änderung.

3. Nutzungseinschränkungen im Mischgebiet

Da im Plangebiet kein Mischgebiet festgesetzt wird, sondern ein Sondergebiet „Ferienwohnungen“ entfällt, diese Festsetzung.

Sie wird ersetzt durch folgende neuen Festsetzungen:

3.1 Sondergebiet Ferienwohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das nach § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet im Baufeld 2.1 festgesetzt, dass dort der Bau eines Gebäudes mit Ferienwohnungen bzw. Ferienapartments zulässig ist.

Weiterhin ist der Bau von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss zulässig mit einer maximalen Verkaufsfäche von 70 qm je Betrieb, wenn sie der Versorgung der Feriengäste im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen der Gemeinde dienen. Zudem ist der Betrieb eines in das Ferienhausapartmentsgebäude integrierten Hallenbades, auch mit Außenbecken zulässig.

Neue Festsetzung:

3.2 Sondergebiet Campingplatz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das nach § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Campingplatz“ im Baufeld 2.2 festgesetzt, dass dort die Zufahrt zu dem südlich gelegenen Campingplatz und die Zufahrt zur Tiefgarage im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ im Baufeld 2.1 gebaut werden dürfen.

Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzung wird geändert:

4. Gebäudehöhen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen:

Für die Hauptgebäude in den nach § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebieten „Ferienhäuser“ wird eine maximale First- (Gebäude-)höhe von 10,0 m über dem Niveau der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Hauptgebäude in den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale First- (Gebäude-)höhe von 10,0 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche der Planstraße B (Am Schwansenschlag) festgesetzt.

Alter nicht mehr gültiger Teil der Festsetzung:

Für das nach § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet wird eine maximale First- (Gebäude-)höhe von 12,5 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche der Planstraße A festgesetzt.

Neuer Text in der Festsetzung:

Für das nach § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Ferienwohnungen“ wird eine maximale First- und Gebäudehöhe von 12,5 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Am Schabernack festgesetzt.

Dieser Textteil bleibt unverändert:

Ausgenommen von diesen Bauwerkshöhenbegrenzungen sind nur notwendige Schornsteine, Antennen und Blitzschutzanlagen.

Neue Festsetzung:

4.1 Grundfläche auf dem Flurstück 147/1, Flur 1, Gemarkung Bodstedt

Auf dem Teil des Sondergebietes im Baufeld 2.1, welches sich auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 147/1 der Flur 1 in der Gemarkung Bodstedt befindet, ist eine maximale Grundfläche von 280 qm zulässig für den Bau einer Tiefgaragein- und -ausfahrt, deren Zugewegs sowie für Verkehrsflächen für Lieferverkehr und zur Abfallentsorgung.

Sonstige städtebauliche Festsetzungen

Diese Festsetzung wird ergänzt:

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Für die Gebäude in den Sondergebieten Ferienhäuser wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt, dass dort höchstens 2 Wohnungen als Ferienwohnungen in einem Gebäude errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist es nur zulässig pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Ferienwohnung zu errichten.

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

Für das Apartmentgebäude in dem Sondergebiet „Ferienwohnungen“ wird festgesetzt, dass dort höchstens 60 Ferienwohnungen (Ferienapartments) errichtet werden dürfen.

Diese Festsetzung wird ergänzt:

6. Stellplätze als Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden für die Sondergebiete und das allgemeine Wohngebiet für die Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, dass offene Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der Baugebiete nur in den Bereichen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) gebaut werden dürfen.

Ergänzung:

Als Ausnahme ist es in dem Sondergebiet „Ferienwohnungen“ im Baufeld 2.1 zulässig zwischen der nördlichen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche des Landesstraßen 211 offene Stellplätze zu errichten.

Unveränderte Festsetzung:

7. Sicherung des Waldbandstandstreifens

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teile der Sondergebiete und des Mischgebietes in den Baufeldern 2, 3 und 4, die in den dort dargestellten 30 Meter-Waldfreihalteabstand hineinreich, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB festgesetzt, dass es dort nicht zulässig ist, bauliche Nebenanlagen zu errichten. Von diesem Bauverbot ausgenommen sind nur Zäune zur Grundstückseinfriedung, befestigte Wege, Zufahrten, offene Stellplatzanlagen und Wohnterrassen.

Diese Festsetzung wird geändert:

8. Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsflächen

Nicht geänderter Teil:

- Diese Festsetzung betrifft nicht das Gebiet der 1. Änderung.

Für das allgemeine Wohngebiet im Baufeld 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass die Baugrundstücke nicht an die Landesstraße 211 (Dorfstraße) und nicht an die ersten 25 m der Zufahrt zur Planstraße A verkehrlieh angeschlossen werden dürfen.

Dieser Teil wird geändert:

Für das Sondergebiet im Baufeld 2.1 (bisher Mischgebiet im Baufeld 2) wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke in einem Bereich bis 80,0 m östlich der Einmündung der Straße Am Schabernack ebenfalls nicht an die Landesstraße 211 und nicht an die ersten 25 m der Zufahrt zur Straße Am Schabernack verkehrlieh angeschlossen werden dürfen.

Nicht geänderter Teil:

- Diese Festsetzung betrifft nicht das Gebiet der 1. Änderung.

Für das nach § 10 BauNVO festgesetzte Sondergebiet im Baufeld 4 wird festgesetzt, dass die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke nur an die Planstraßen A (Am Schabernack) und B (Am Schwansenschlag) erfolgen darf und eine verkehrliche Erschließung über die im Westen befindliche Verkehrsfläche des Kiefernwegs ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird geändert:

9. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

9.1 In dem Teil A - der Planzeichnung - werden die Lärmpegelbereiche III und IV in dem dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet „Ferienwohnungen“ (bisher: Mischgebiet) festgesetzt.

Nicht geänderter Teil:

In diesem in Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

9.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumeigenschaft und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

9.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

9.4 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn aufgrund nachgewiesener dauerhaft veränderter Verkehrslastungen der L 211 geringere Lärmmissionen als die einwirken, die im Schallgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 ermittelt wurden.

9.5 Der Schallschutznachweis für die Festsetzungen Nr. 10.1 bis Nr. 10.4 ist im Rahmen der Ausführungsplanung der Bepflanzungen zu erbringen.

II. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 Abs. 3 der LBauO M-V)

1. Dachneigungen der Hauptgebäude

1.1 Dachneigungen in den Sondergebieten „Ferienhäuser“

- Diese Festsetzung betrifft nicht das Gebiet der 1. Änderung.

1.2 Dachneigungen im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet „Ferienhäuser“ (bisher: Mischgebiet)

Für die Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet und für die Gebäude im Sondergebiet „Ferienhäuser“ wird eine Mindestdachneigung von 30 Grad festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer und Dachgauben.

Ergänzter Teil:

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist es als Ausnahme zulässig oberhalb des obersten Geschosses eine Dachterrasse anzulegen, wenn das oder die oberen Geschosse sich hinter einer Dachschräge befinden.

1.3 Dachneigungen bei Nebenanlagen

Bei Garagenanlagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) sind die Dächer als Flachdächer oder mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zu errichten. Ausgenommen davon sind nur Garagen oder Carports, die ins Hauptgebäude und dessen Dach baulich integriert sind. Für sonstige Nebenanlagen sind die Festsetzungen zu den Dachneigungen nicht anzuwenden.

2. Traufhöhen (im WA-Gebiet und SO-Ferienhäuser)

- Diese Festsetzung betrifft nicht das Gebiet der 1. Änderung.

3. Dachmaterialien (in SO-Ferienhäuser)

- Diese Festsetzung betrifft nicht das Gebiet der 1. Änderung.

4. Fassadengestaltung

Für alle freistehenden Häuser im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Außenfassade in weißem bzw. hellfarbigem und gedecktem Putz zu erstellen ist. Einzelne Holzassadenlemente zur gestalterischen Akzentsetzung sind zulässig, wenn ihr Gesamtanteil nicht mehr als 20 v.H. von der Gesamtassadenfläche beträgt.

5. Einfriedungen in den Sondergebieten

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von einem Meter über Geländeoberfläche ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 12 qm Flächengröße dauerhaft von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu schützen.

Neue Festsetzungen nur für das Gebiet der 1. Änderung

1.1 Anpflanzungsbäume für Bäume und Sträucher

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den folgenden Standorten (siehe Planzeichnung Teil A) sind standortgerechte Gehölze gemäß den Pflanzlisten mit der jeweils angegebenen Mindestqualität anzupflanzen:

1. Als Kompensationsfordernis (M2) des B-Plans Nr. 14 „Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland“, insgesamt 15 Bäume im Abstand von mindestens 6 m, an den dafür festgesetzten Standorten innerhalb des SO-Gebietes 2.1 (Flurstücke 61/2, 62/1, 63/6, 73/4 der Flur 1 der Gemarkung Fuhlendorf) im Plangebiet und im SO-Gebiet 2.2 (Flurstück 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt), gemäß der Pflanzliste 1.

2. 3-reihige Heckenpflanzung gemäß dem Pflanzschema in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M11) im SO-Gebiet 2.1 (Flurstücke 63/6, 63/10, 63/11 der Flur 1 der Gemarkung Fuhlendorf) im Süden und im Südosten des Plangebietes in der 8,0 m breiten Anpflanzfläche je 1,5 qm ein Gehölz zu pflanzen ist, gemäß der Pflanzliste 2. Ergänzend sind im Bereich der 8,0 m breiten Anpflanzfläche 2 Bäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

3. 1 Baum sowie Sträucher in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M12) im SO-Gebiet (Flurstück 63/6/8) im Westen des Plangebietes, gemäß der Pflanzlisten 1 & 2.

4. 8 Bäume im Abstand von mindestens 8 m, an der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schabernack“ (Straßenfunktion 63/74), gemäß der Pflanzliste 1.

5. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen.

1.2.1 Erhaltungsbefehle für Bäume und Kompensationsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im SO-Gebiet 2.1 werden innerhalb des Flurstückes 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Bodstedt insgesamt 2 Standorte zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Bei den zu erhaltenden Bäumen ist eine Baumscheibe von mindestens 12 qm Flächengröße dauerhaft von Versiegelung frei zu halten und vor dem Befahren zu schützen. Bei Abgang sind die festgesetzten Bäume gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen.

2. Im SO-Gebiet 2.1 werden die bestehenden Kompensationsmaßnahmen M1 und M6 innerhalb der Flurstücke 63/6, 63/10, 63/11 sowie 63/74 der Flur 1 der Gemarkung Fuhlendorf (Straßenflurstück) zum Erhalt festgesetzt.

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang, der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher, sind diese durch Laubbäume (Mindeststammumfang von 14/16) bzw. durch Sträucher (H 60 – 100 cm) derselben Art zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen.

Pflanzschema der Heckenpflanzung

Pflanzschema:

1,80 m hoher Wildzaun

1,50 m

1,80 m hoher Wildzaun

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

1,50 m

Zeichenerklärung zum Teil A

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (nur im nicht geänderten Teil) (§ 4 BauNVO)

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

FH Zweckbestimmung: Ferienhäuser

Ferien Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4

III Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß, 3. VG nur als Geschoss unter Dachschräge (siehe Teil B)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen (nur im nicht geänderten Teil)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (nur im nicht geänderten Teil)

private Grün- und Wasserfläche 2 (nur im nicht geänderten Teil)

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)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

hier: Maßnahmenfläche 6

Hinweis: Die Maßnahmen in der Maßnahmenfläche 7 werden in Teil B festgesetzt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm, Nov. 1989/August 1992) mit erforderlicher Schalldämmung von $R_{w,res}$ = 35 dB für Außenbauteile

Lärmpegelbereich IV (gem. DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm, Nov. 1989/August 1992) mit erforderlicher Schalldämmung von $R_{w,res}$ = 40 dB für Außenbauteile

Umgrenzungen von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Fuhlendorf / Ortsteil Fuhlendorf

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Fuhlendorf / Ortsteil Fuhlendorf (im nicht geänderten Teil)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Art und Maß der baulichen Nutzung

Nummerierung der Baufelder, hier Baufeld 2.1

Von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freizuhaltende Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe

Wohngebäude im Bestand mit Hausnummer

Nebengebäude im Bestand

Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten

Gemarkungsgrenze

unvermarkter Grenzpunkt

Flurstücknummer in der Kartengrundlage

Waldbandstandlinie

Nachrichtliche Darstellungen

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ferienhausanlage Fuhlendorfer Boddenland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Fuhlendorf, den 20.03.2019

Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft