Satzung der Stadt Dargun
Bebauungsplan Nr.17 "Am Waldeck"

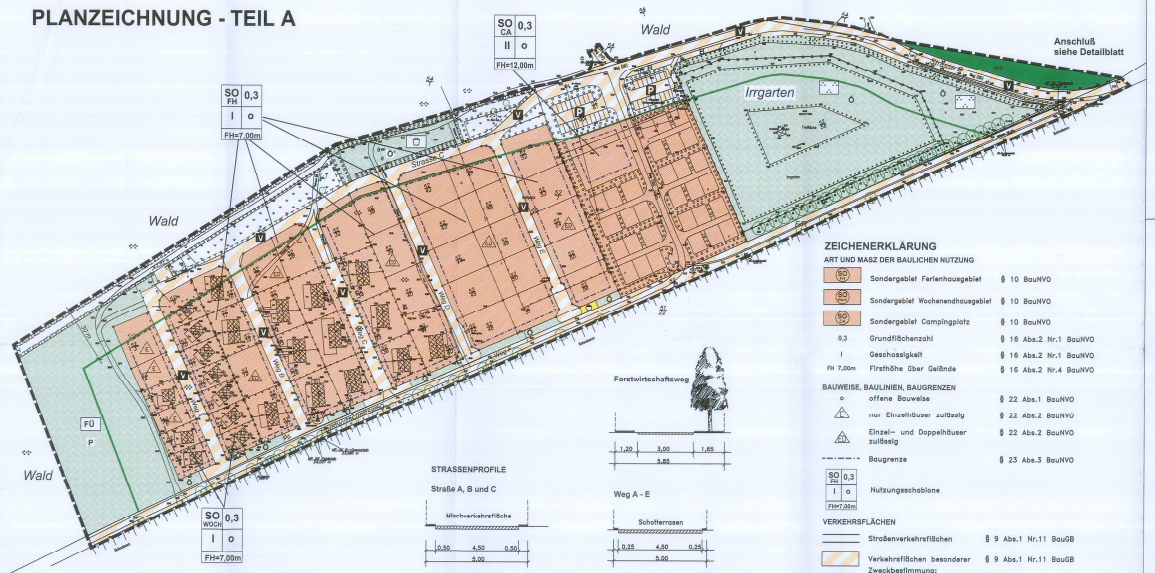
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl, I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1, Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl, S.3316) Fassung und nach § 86 der Landesbauordnung M-V LBauO vom 18. April 2006 (GS M-V Gl.Nr.2130-9) in der am ..... 2008 gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Dargun am ..... 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Waldeck" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

NORD

M 1 : 1000

0 10 50 100 m

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLARUNG

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

SO	Sondergebiet Ferienhausgebiet	§ 10 BauNVO
SO	Sondergebiet Wochenendhausgebiet	§ 10 BauNVO
SO	Sondergebiet Campingplatz	§ 10 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Geschossigkeit	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
FH 7,00m	Firsthöhe über Gelände	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
SO 0,3 / I o / FH=7,00m	Nutzungsschablone	

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V		
P	Öffentliche Parkfläche	
B	Buspark/platz F Fußweg R Radweg	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

	Abwasserpumpwerk

HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	unterirdisch Zweckbestimmung: Abwasser / Wasser / Breitbandkabel
	oberirdisch Zweckbestimmung: Elektroenergieversorgung

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Grünflächen

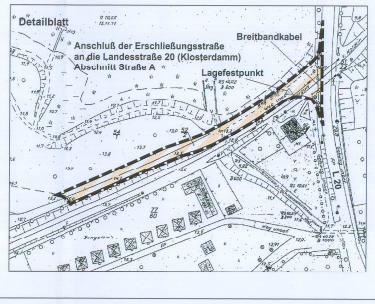
Ö öffentliche Grünflächen P private Grünflächen

Zweckbestimmung: Irrgarten und Grünanlagen

Spielplatz FÜ Feuerwehrübungsplatz

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	Flächen für Wald § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
	Grenzabstand zum Wald nach § 20 Landeswaldgesetz (30m)



Hinweise:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte der Denkmalbehörden bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs.3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DschG M -V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie schriftfähige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132)
- Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) §86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 GVO Bl. M-V 1998 S. 468, bar. S.612), geänd. 28.03.2001 (GVOBl. S.60)
- §22 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. Änderung KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 79)
- Hauptsatzung der Stadt Dargun

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lusch, Demmin vom Juni 2002

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Erhaltungsgebot Ruderalfluren
	Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
34/4	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
74000000	Lagefestpunkt

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Gebäude
	Böschung
	vorhandener Schacht
	vorhandener Baum

TEXT - TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BauGB

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BauGB

1.1 Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen für wechselnde Nutzer (Urlauber).
Zulässig sind:
- Ferienhäuser, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für die Versorgung und Verwaltung der Ferienhäuser
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Das Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" dient zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres genutzt oder betrieben werden.
Zulässig sind:
- Wochenendhäuser einschließlich mit ausgebautem Dachgeschoß und einer Grundfläche von max 80m²

1.3 Das Sondergebiet "Campingplatz" dient zum Zwecke der Erholung, dem touristisch genutzten Aufstellen und Bereithalten von Wohnwagen und Zelten.
Zulässig sind:
- Wohnfahrwagen - Wohnanhänger - Klappanhänger - Zelte
- sowie die zugehörigen Kraftfahrzeuge - ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Pension)

1.4 Im Bereich des Sondergebietes "Campingplatz" ist ein zweigeschossiges Funktionsgebäude mit Rezeption, sanitären Anlagen, Büro- und Verwaltungsräumen und einer Pension mit einer max. Grundfläche von 250m² zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" und im Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" und für das Funktionsgebäude im Sondergebiet Campingplatz die Oberkante Erdgeschoßfußboden max.30cm über der mittleren Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes liegen.

1.6 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl 0,3 ist nicht zulässig.

2.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 ABS.1 Nr. 2 BauGB

2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet und im Wochenendhausgebiet Garagen unzulässig; Carports sind zulässig.

2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist der Bau von untergeordneten Nebenanlagen in den Sondergebieten "Ferienhausgebiet und Wochenendhausgebiet" nur dann zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt von 20 m³ nicht überschritten wird. Dies gilt auch für hiervon gesondert eingehe Bauten.
Je Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

2.3 Auf den Bauflächen nördlich der Waldabstandslinie kann die Errichtung von überdachten und nicht überdachten Stellplätzen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Über die Ausnahme entscheidet die zuständige Forstbehörde.

3.0 FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 ABS.1 Nr. 14 BauGB

3.1 Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern.

4.0 FLÄCHEN UND MASZNAHMEN ZUM AUSGLEICH / PFLANZBINDUNGEN § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauG/ § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

4.1 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen und südliche Grenze des Sondergebietes Campingplatz sind dreireihige Pflanzungen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 1,50 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1m.
Bäume: Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: Pflanzqualität: leichte Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.2 Die übrigen umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Sondergebietes Campingplatz sind locker mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzdichte: 1 Strauch / 3m²
Gehölzarten: wie Festsetzung 4.1

Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

4.3 Innerhalb des Sondergebietes Campingplatz ist je Standplatz ein Laubbaum als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

4.4 Im Sondergebiet Ferienhausgebiet und im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist für jedes geplante Ferien- oder Wochenendhaus ein Laubbaum als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
Baumarten: wie Festsetzung 4.3

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus auucaria	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume	

4.5 Der Spielplatz und die Stellplätze sind mit mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher einzugrünen. Innerhalb der Pflanzstreifen ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein ein Laubbaum als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
Baumarten und Pflanzqualität wie Festsetzung 4.3
Sträucharten und Pflanzqualität wie Festsetzung 4.1

4.6 Die Pflanzgebote im SO Ferienhausgebiet und Wochenendhausgebiet sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

4.7 Die Pflanzgebote im SO Campingplatz sind vom Grundstückseigentümer vor der Inbetriebnahme des Campingplatzes auszuführen.

4.8 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

4.9 Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauG/ § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

6.1 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 7 m breite lockere Pflanzung aus folgenden einheimischen Sträuchern anzulegen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Pflanzdichte: 1 Stück / 3 m² Pflanzqualität: leichte Sträucher

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 Abs.1 LBauO M-V

1.0 DÄCHER DER GEBÄUDE

1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° in harter und weicher Bedachung mit nichtglänzenden einfarbigen Dachsteinen. Dachsteinen sowie Dachschindeln in den Farben rot, rotbraun und anthrazit. Begrünte Dächer sind zulässig.

1.2 Auf Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

2.0 FASSADE

2.1 Als Fassadenmaterial sind Putz, Klinker und Holz zulässig.

3.0 NEBENANLAGEN

3.1 Ob- und Gastanks sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie bis Radiushöhe in den Erdboden abgesenkt werden. Der verbleibende sichtbare Teil des Behälters ist allseitig dauerhaft mit einheimischen Gehölzen, ausgenommen als Hecke, abzupflanzen.

4.0 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

4.1 Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer
- die Dächer nicht wie in Punkt 1.1 vorgegeben gestaltet,
- die Fassaden nicht entsprechend Punkt 2.1 ausführt,
- Ob- und Gastanks nicht absenkt und eingrünt.

Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.12.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Öffentlichen Anzeiger" am 22.12.2001.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß §1 Abs.4 BauGB i.V.m. §3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 12.07.2002 und am 08.05.2006 beteiligt worden. Die Stellungnahme vom 24.07.2006 liegt vor.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Erörterung nach §2 Abs.1 Satz1 BauGB ist am 20.10.2006 und am 08.02.2007 durchgeführt worden.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind entsprechend §4 und §2 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung mit Schreiben vom 26.04.2006 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufgefordert worden.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 16.04.2007 beraten.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 16.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß §4 Abs.1 und §2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Anschreiben vom 19.06.2007).
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltrelevanten Informationen haben in der Zeit vom 04.06.2007 bis zum 06.07.2007 in der Stadtverwaltung Dargun nach §3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im "Öffentlichen Anzeiger" vom 26.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

09. Nov. 2010

9. Der katastermäßige Bestand am ..... 2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Demmin, 23. März 2011 Leiter Katasteramt

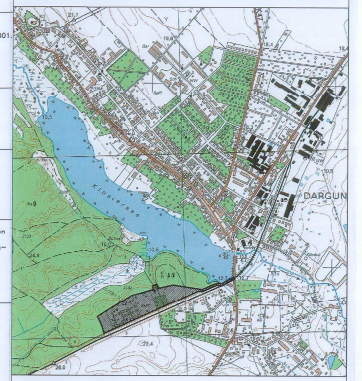
10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.10.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 19.10.2009 von der Stadtvertretung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.17, einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.10.2009 gebilligt.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Dargun, 09.11.2010 Bürgermeister

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß §10 Abs.3 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. der Hauptsatzung der Stadt Dargun am 27.11.2010 im "Öffentlichen Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf 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) und auf die Bestimmung des §5 Abs.5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß §10 Abs.3 Satz 4 BauGB 27.11.2010 in Kraft getreten.
Dargun, 13.12.2010 Bürgermeister

STADT DARGUN



Bebauungsplan Nr. 17 "Am Waldeck"

Gemarkung Dargun Flur 4 Flurstücke 52/3 - 52/59 und 54/1 und 51/22 teilweise

A&S GmbH Neubrandenburg
architekten-stadtplaner-beratende ingenieure
A.-Millarch-Str.1, 17033 Neubrandenburg
E-Mail: stromeyer@a-s-neubrandenburg.de
Telefon: 0395/581020
Telefax: 0395/5810215

Verfasser:
Dipl.-Ing. B. Ott , Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. J. Renner Landschaftsarchitektin

Planungsstand: genehmigungsfähige Planfassung
Datum: November 2007