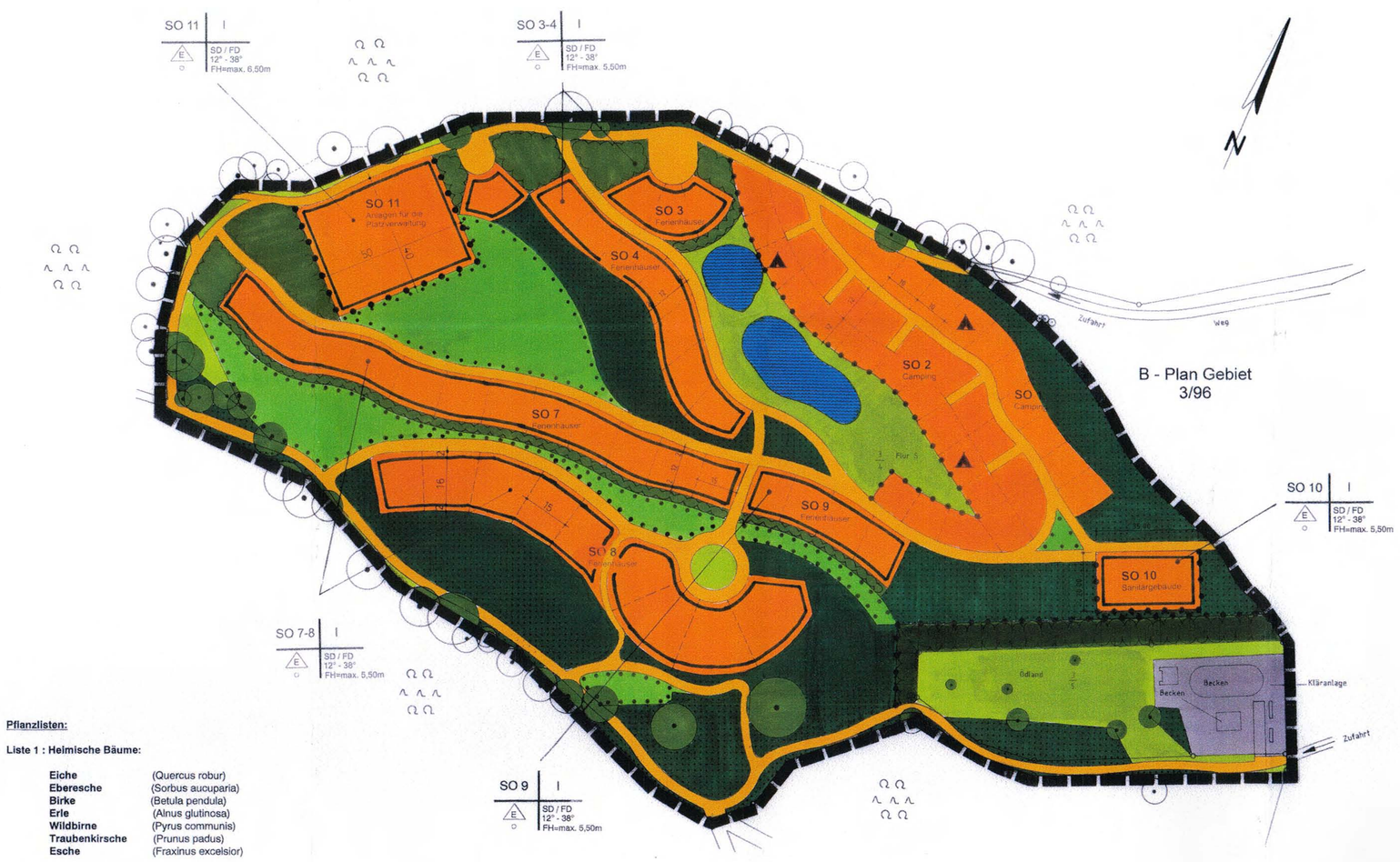
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 1 / 2002

TEIL A "ERWEITERUNG DES CAMPING- UND FERIENPARKES HAVELBERGE AM WOBLITZSEE" SATZUNG



M 1 : 1000

Pflanzlisten:

Liste 1 : Heimische Bäume:

Eiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Liste 2 : Heimische Sträucher

Hundsrose	(Rosa canina)
Wacholder	(Juniperus communis)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartícus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schneeball	(Viburnum opulus)

Pflanzqualität Laubsträucher: 2x verpflanzt mit einer Höhe von 100/150cm

Pflanzqualität Wacholder : Höhe: 60/80 mit Ballen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 29.08.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum .....durch Abdruck in der ..... am ..... erfolgt.

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 29.08.07 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

~~Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.~~
~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §4a Abs. 3 Satz 2, i.V. mit §13 BauGB durchgeführt.~~

~~Der Bürgermeister~~

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben am 19.10.07 beteiligt worden.

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.07 bis zum 22.11.07 während folgender Zeiten:
Montags, Freitag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr, 13.00 Uhr - 19.30 Uhr
nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 12.10.07 ~~im/in der Zeit vom ..... bis zum .....~~ ~~durch Aushang~~ Veröffentlichung im Stralsunder Echo ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.04.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt.

~~Der Leiter des Katasteramtes~~

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.04.08 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 30.04.08 gebilligt.

Der Bürgermeister

bis hier unter - schraben

Auf Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 29.08.07 ist nach §3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen worden.

Der Bürgermeister

~~Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.~~
~~Daher hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum..... während folgender Zeiten:~~
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~
~~erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)~~
~~Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

~~Der Bürgermeister~~

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S, 58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

1. In den Sondergebieten „Ferienhausgebiete" sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
   - Ferienhäuser,
   - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Planungsgebietes dienen,
   - Wohnungen für Personen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Planungsgebiet notwendig sind,
   - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
   - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen,
   - Stellplätze und Garagen für den durch die zu gelassene Nutzung verursachten Bedarf
2. Mit der Zuordnung des Sanitärgebäudes zum SO 10 wird die vorgesehene Nutzung der Fläche im Planungsgebiet eindeutig festgelegt.
3. In den Sondergebieten „Campingplatzgebiete" sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
   - Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
   - die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer max. Grundfläche von 200 qm, die der Gebietscharakteristik entsprechen,
   - Anlagen für die Platzverwaltung
4. in den Sondergebieten SO 3 bis SO 9 (Ferienhäuser) sind Gebäude mit einer max. Grundfläche von 75qm zulässig.
5. Im Sondergebiet SO 10 (Sanitärgebäude) ist ein Sanitärgebäude mit einer max. Grundfläche von 550 qm zulässig.
6. Im Sondergebiet SO 11 (Anlagen für die Platzverwaltung) sind bauliche Anlagen mit einer max. Grundfläche von je 400 qm zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß §9 (4) BauGB i.V. mit § 86 der LBauO M-V werden folgende Gestaltungsfestsetzungen erlassen :

1. FASSADEN

Fassaden von aufgrund dieses Bebauungsplanes errichteten Gebäuden sind aus Holz herzustellen. Alternativ sind Putzflächen in hellen Pastelltönen zulässig.
In den Sondergebieten SO 10 und SO 11 sind zusätzlich Fassaden aus rot- bis rotbraunen Sichtmauerwerk zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muss auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand von mindestens 0,5 m markiert werden.

2. DÄCHER

Dächer sind in der Regel als Flach- bzw. Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung wird auf 12°- 38° festgelegt. Sonstige geneigte Dachformen sind ausnahmsweise bei besonderen Bauvorhaben und bei Bauten, die in sich einen geschlossenen Komplex bilden, zulässig.

Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind
- rot bis rotbraun, braun und schwarz -

Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen oder Schindeln auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Dachflächen-fenster, sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blecheindeckungen.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50 m.
Die Dachhaut der Gauben muss -senkrecht gemessen- mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
Es ist generell eine Firsthöhe von max. 5,50 m zulässig, ausnahmsweise ist im SO 11 eine Firsthöhe von max. 6,50 m zulässig.

3. SONSTIGES

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtreklame ist nicht zulässig.

GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidung)

1. Minimierung: Die Einordnung der Wege und Gebäude erfolgt geländebezogen, so dass das weilige Landschafts-profil weitestgehend erhalten bleibt und die Baumscheiben der zu erhaltenden Bäume möglichst nicht angeschüttet oder abgegraben werden.
2. Der den Eingriffsbereich umgebende Hochwald ist konsequent zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren der Wurzelbereiche mit Baufahrzeugen ist zu vermeiden. Lokale Pläntermassnahmen zur Förderung der Bestands-entwicklung sind zulässig.
3. Das Kiefern – Stangenholz ist nicht komplett abzuräumen, sondern durch Plänterung soweit aufzulockern, dass lockere, differenzierte Baumstrukturen zwischen der Bebauung erhalten bleiben. Dabei ist darauf zu achten, dass auch einzelne Lärchen, Birken und Fichten erhalten bleiben.
4. Die Reihenfolge der Baumfällung/Plänterung wird wie folgt festgesetzt:
   1. Schritt: Freischlagen der Wegetrassen
   2. Schritt: Absteckung der verschiedenen Nutzungsbe-reiche
   3. Schritt: Plänterung der einzelnen Bereiche mehr oder weniger stark entsprechend dem Nutzungsziel
5. Um die sensible Flora des Sandbodens nicht zu ver-drängen, ist auf das flächige Auftragen von fremden Ober-boden zu verzichten.
6. Das anfallende Regenwasser ist entweder vor Ort zu ver-sickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleich)

1. Der aufgelockerte Bestand des Kiefernstangenholzes ist durch Pflanzung von Bäumen der Liste 1 zu ergänzen.
2. Flächen für Wald: (Durchzuplänterndes Stangenholz): Der vorhandene Bestand ist als Wald zu erhalten, Plänterung erfolgt nach vorwiegend forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Nur vereinzelt Nachpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Liste 1 + 2. (Ökologischer Wert leicht erhöht)
3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: (Stark durchzuplänterndes Stangenholz): Vom vorhandenen Bestand sind einzelne Baumgruppen und Einzelbäume zu erhalten, Plänterung erfolgt nach gestalterischen Gesichtspunkten. Regelmäßig, aber sparsam Nachpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Liste 1 und 2. Richtwert: 1 Baum auf 100qm, davon ¼ Neupflanzung, 2 (Einzel-) Sträucher auf 100qm (Neupflanzung) Anteil des heimischen Wacholder an der Strauchmischung. Mindestens 30%. Bodenflora wird erhalten. (Ökologische Aufwertung)
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzung heimischer Sträucher nach Liste 2 (Mischung); einzelne Bäume bleiben stehen. Pflanzdichte in der Fläche: 1 Stck auf 3qm, Pflanzdichte in der Reihe: 1 Stck/lfm. (Ökologische Aufwertung)
5. Durch konsequente Orientierung auf Verwendung heimischer Pflanzen ist das Potenzial der heimischen Flora zu fördern und aufzuwerten.
6. Im Ferienhaus- und Campingbereich sind Nistkästen und Unterschlupfmöglichkeiten für Singvögel und Fledermäuse anzubringen. (Eine Nistmöglichkeit / Ferienhaus bzw. / 2 Campingstellflächen)
7. Im Gebiet der geplanten Ferienhäuser und Campingflächen ist pro Bau – bzw. Stellplatz mindestens ein vorhandener Baum zu erhalten bzw. ein neuer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grünordnerische Festsetzungen (Gestaltung)

Das geplante zweiteilige Feuerlöschbecken ist naturnah zu gestalten. Es gliedert sich in ein Retentions- – und Badebecken.

Grünordnerische Festsetzungen (Ersatz)

23 Stck. Bäume nach Liste 1 sind zusätzlich innerhalb der Grenzen des Camping – und Ferienparkes außerhalb des eigentlichen Eingriffsgebietes an geeigneten Standorten zu pflanzen. (Hochstamm 16/18 mit Ballen bzw. Drahtballen, Dreibock, Wildschutzdrahtmantel und Bewässerungsring Entwicklungspflege: 3 Jahre.)
Alternativ können auch für einen Baum 4 Stck heimischer Wacholder (Juniperus communis, aus Samen gezogen mit Wildschutzdrahthose H. 60/80, mit Ballen) gepflanzt werden. Entwicklungspflege wie bei Bäumen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV- 90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S.466) vom 22.04.93

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO	**Sondergebiete, die der Erholung dienen** (§ 10 BauNVO)
SO 1 - 2	**Camping** (Standplätze Zelte, Wohnwagen)
SO 3 - 9	**Ferienhäuser** (Ferienhäuser, Mobilheime)
SO 10	**Sanitärgebäude**
SO 11	**Anlagen für die Platzverwaltung** (Bauhof)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V i.V. mit § 9 (4) BauGB)

12°- 38°	**Dachneigung**
SD	**Satteldach**
FD	**Flachdach**

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	**Zahl der Vollgeschosse**

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschoßzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung FH=Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

E **Einzelhäuser zulässig**

O **offene Bauweise**

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen / Fußwege

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs.6 BauGB)

Grünfläche / Rasenfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 u. Abs.6 BauGB)

Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

Fläche für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB)

Baumbestand

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Grenzen, Abgrenzungen

Liniennetz Kataster

3/4 **Flurstücksnummer**

11 **Maßzahl**

Aufschüttung

Kläranlage **Kläranlage**

Standplätze Zelte, Wohnwagen

HINWEIS

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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

SATZUNG DER GEMEINDE USERIN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.:

1 / 2002

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 30.04.08 und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 1/2002

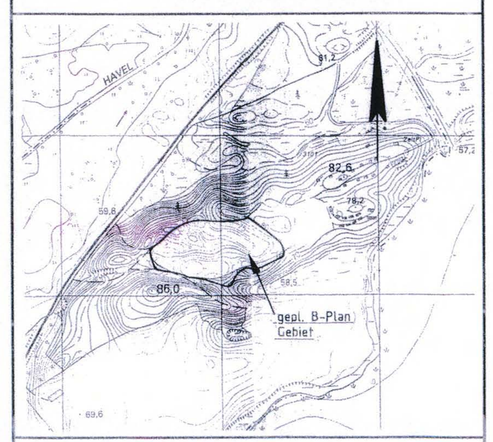
für das Gebiet: " Erweiterung
des Camping-und Ferienparkes
Havelberge am Woblitzsee"
der Gemeinde Userin

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"ERWEITERUNG DES CAMPING- UND FERIENPARKES HAVELBERGE AM WOBLITZSEE"

DER GEMEINDE USERIN



PLANÜBERSICHT M 1: 10.000

NIEMANN, SCHULT & PARTNER GmbH
Sassenstraße 9, 17235 Neustrelitz

Ausfertigung		
Bearbeitung	Machann	
Datum	Dezember 2007	0 10 20 30 50
Maßstab	1 : 1000	