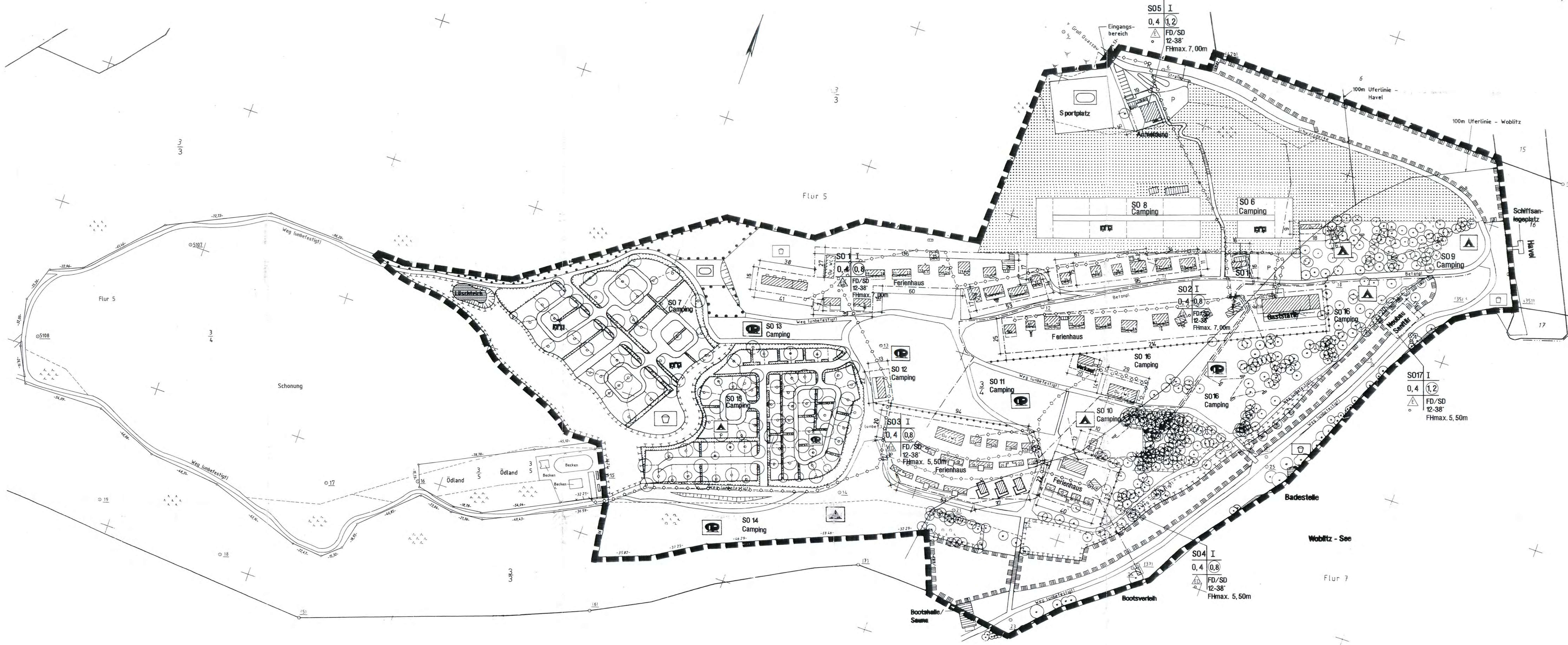


TEIL A BEBAUUNGSPLAN 3/96 CAMPING- U. FERIENPARK HAVELBERGE AM WOBLITZSEE SATZUNG

PLANZEICHNUNG M 1:1000



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 Planungsbereiches dienen,
 - Wohnungen für Personen, die für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Planungsbereich notwendig sind,
 - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeiteinrichtung, die der Eigentümer des Gebietes entsprechen,
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Mit der Zonierung des Sanierungsgebietes zum Sondergebiet "Ferienhausgebiet" wird im Übrigen der Planungsbereich des Gebietes die vorgesehene Nutzung der Fläche eindeutig festgelegt.

2. In den Sondergebieten "Campingplatzgebiete" sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
- Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
 - die zur Deckung des ständigen Bedarfs des Gebietes dienen - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Beherbergungszwecke entsprechen,
 - Anlagen für die Platzverwaltung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 (4) BAUGL. I. V. MIT § 66 DER LBAU M-V WERDEN FOLGENDE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ERLASSEN:

1. Fassaden
- Fassaden von aufgrund dieses Bebauungsplanes errichteten Gebäuden sind in rot- bis rotbraunen Sichtmauerwerk bzw. Holz herzustellen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.
- Alternativ sind Putzflächen in hellen Pastellfarben zulässig. Ein Höhenversatz in der Traufe bei Doppelhäusern oder angebauten Garagen muß auch durch einen Vor- und Rücksprung der Außenwand von mind. 0,5 m markiert werden.
2. Dächer
- Dächer sind in der Regel als flach geneigte oder Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung wird auf 12°-38° festgelegt. Krüppelwale sind bis zu einer Abwärtung von max. 1,50 m zulässig. Sonstige geneigte Dächertypen sind ausnahmsweise bei besonderen Bauvorhaben und bei Bauten, die in sich einen geschlossenen Komplex bilden, zulässig.
- Ausschließlich zulässige Farben der Dachdeckung sind rot bis rotbraun und schwarz.
- Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Die Dachdeckung ist in Dachziegeln oder Schindeln auszuführen.
- Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen oder Dachflächenfenster sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Glas- und Blechdachungen.
- Gärten und Dachterrassen dürfen eine Breite von max. 50% der Traufbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einseitig sind sie bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gärten beträgt 1,0 m.
- Die Dachhaut der Gärten muß senkrecht gemessen - mindestens 1,0 m über der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen. Es ist eine Firsthöhe von max. 5,50 m zulässig. In den Sondergebieten 1, 2 und 3 wird eine Firsthöhe von max. 7,00 m zugelassen.
- Dächer von Doppelhäusern sind mit derselben Dachdeckung auszuführen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn bei einer Gesamtanordnung die unterschiedliche Dachdeckung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
3. Sonstiges
- Werbeanzeigen und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Leuchtklammern sind nicht zulässig.

GRÜNDNERISCHES FESTSETZUNGEN

1. Im Grenzbereich zur Kläranlage ist der angrenzende Trockensumpf vor Zerstörung mittels Bauzaun zu schützen.
2. Während der Bauphase ist die DIN 18202 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten - i.V. mit der Bauland-LE 4 strikt einzuhalten.
3. Im Bereich der "Fläche für Wald" am Eingangsgebiet ist das Befahren mit Kraftfahrzeugen, das Zelten sowie das Ausfahren von Wohnmobilen nicht zugelassen.
4. Im Bereich der Uferlinie wird ein Befahren mit Kraftfahrzeugen (auch mit Booten), das Ausfahren von Wohnmobilen und Wohnwagen, das Zelten für länger als eine Übernachtung sowie die Errichtung baulicher Anlagen außer für den Badebetrieb nicht zugelassen.
5. Im Bereich des Uferbereiches (100 m Uferlinie) oberhalb der Böschung, nördlich des Weges wird die Neuerrichtung von Ganzjahresplätzen nicht zugelassen.
6. Im Bereich der anzulegenden Mobilplatzplätze im nordöstlichen Teil des Planungsbereiches ist für jeden zu errichtenden Baum als Ausgleich ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm m.B.) anzupflanzen.
7. Die Fläche um einzelne Ferienhäuser sind mit heimischen Sträuchern (z.B. 13 Bäume) bzw. zu begrünen (ca. 500 m² Es sind 25 Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm m.B.) anzupflanzen.
8. Der Löschwasserzweck ist unter Beachtung der DIN 14210 mit Sprinkler- und Hochwasserzone naturnah auszugestalten.

9. Sämtliche Neuanpflanzungen haben fachgerecht unter Beachtung der DIN 18916 zu erfolgen. Eine mind. 3-jährige Entwicklungsdauer ist zu gewährleisten und bei Abgang der Arten sind diese entsprechend nachzupflanzen. Liste der empfohlenen Gehölzarten:
- Laubbäume: Faulbaum, Gern, Hasel, Korbweide, Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißer Schweiß, Weiss, Hechtrose, Bläuelrose, Glanzrose, Apfelfeige, Eberesche, Stieleiche, Feldahorn, Graupappel, Sandbirke, Stieleiche
- Heister:
- Laubbäume:
10. Im Bereich der "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind nachfolgende besondere Pflegemaßnahmen auszuführen:
- Verdrängung von Flächen für die oberste Böschungskante mit heimischen Sträuchern (z.B. 400 m² Es sind 25 Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm m.B.) anzupflanzen.)
 - Ausbäumen des Bestandes in Stangenholzart (in ca. 7-10 Jahren) und Zwischenpflanzung mit heimischen Laubbäumen/Sträuchern.
11. Im Bereich der "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts" sind nachfolgende besondere Pflegemaßnahmen auszuführen:
- Vorpflanzung der Struchflächen durch Röhricht (alle 5-7 Jahre) bzw. Auslichtung.
12. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind im Bereich unterhalb des SO 4 zwanzig Stück heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm m.B.) zu pflanzen.
13. Während der Bauzeit ist an der Baustelle die vorhandene Uferlinie durch Mauerwerk vor Beschädigungen und der vorhandene Schotterstand vor Überschüttung durch einen wasserseitigen Bauzaun im Abstand von 10 m zu schützen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 86 der LBAU M-V i.V. mit § 9 (4) BauG

- 12-38° Dachneigung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- FH Firsthöhe

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
- SO 1 - SO 5 Ferienhäuser
- SO 6 - SO 8 Camping (Standplätze Mobilheime)
- SO 9 - SO 13 Camping (Standplätze Zelte)
- SO 14 - SO 16 Camping (Standplätze Wohnwagen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,4 Grundrisszahl
- 12 Geschossflächenzahl

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschlosszahl
GBZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung
	Maximale Firsthöhe

BAUWEISEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Einzelhäuser zulässig
- Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise

- VERKEHRSLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche / Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauG)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauG)
- Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauG)
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauG)
- GRÜNLÄCHEN
- Grünfläche (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauG)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauG)
- Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauG)
- Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauG)
- Sportplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauG)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauG)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauG)
- WASSERFLÄCHEN
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauG)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- Standplätze Mobilheime
- Standplätze Wohnwagen
- Standplätze Zelte
- Linienraster Kataster
- Maßlinie u. Maßzahl
- Elektrifizierung

Hinweis

Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem Landesamt für Bodenkulturland zweimal pro Woche vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Wenn während der Erbauungsphase Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 OStG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einvernehmen des Landesamtes für Bodenkulturland oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

SATZUNG DER GEMEINDE USERIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/96

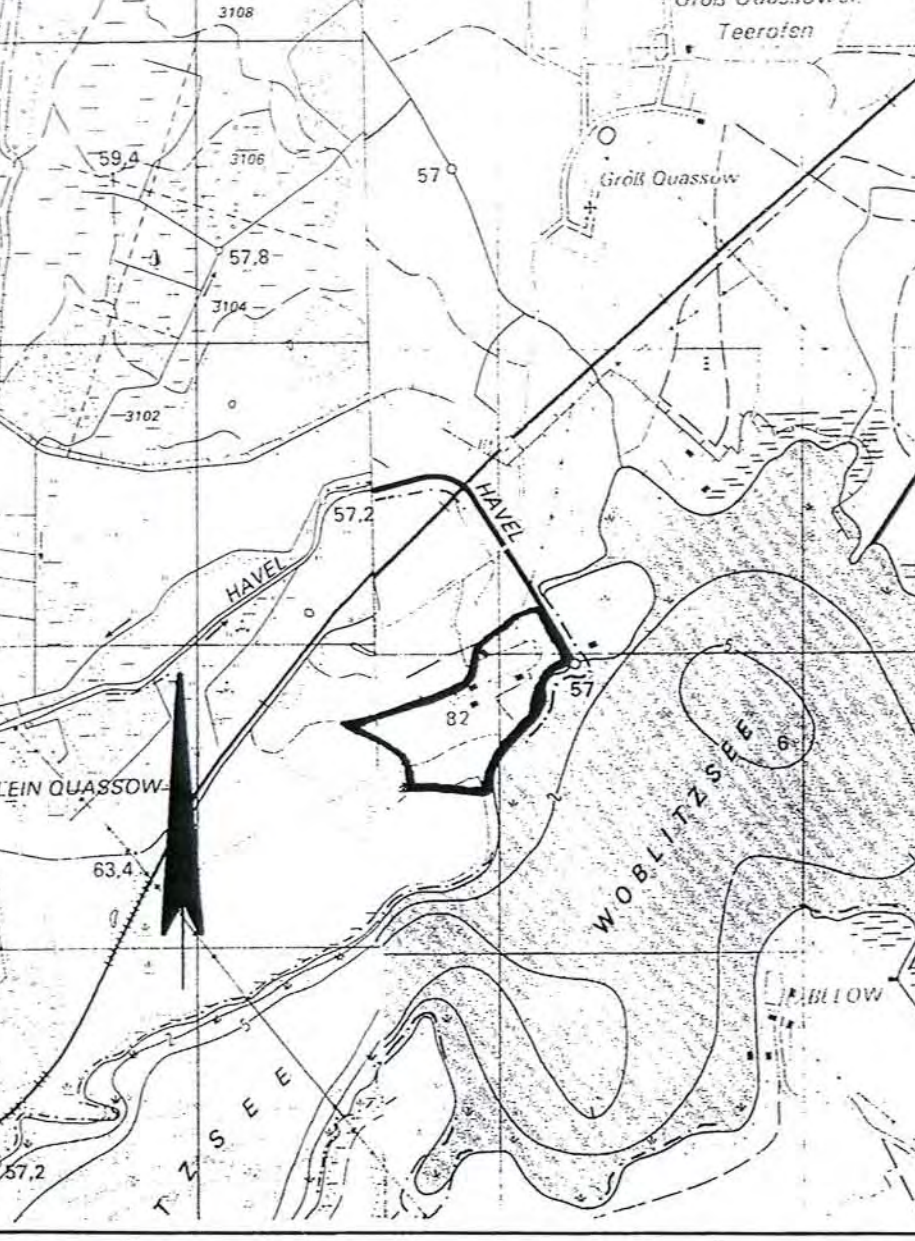
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468), sowie nach § 86 der LBAU M-V vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3) einschließlich der Festsetzungen des Grünordnungsplans, wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung von und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/96

für das Gebiet:

"Camping- und Ferienpark Havelberge am Woblitzsee"

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

GEMEINDE USERIN BEBAUUNGSPLAN 3/96 CAMPING- U. FERIENPARK HAVELBERGE AM WOBLITZSEE



PLANÜBERSICHT M 1:25000

NEMANN, SCHULT & PARTNER GmbH
Sassenstraße 9, 17235 Neustrelitz

AUSF. PL. BEAR. DATUM M 1:1000

DER BÜRGERMEISTER PLANNERSASSER