

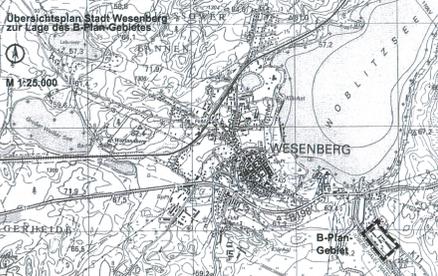
Satzung der Stadt Wesenberg über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/03 "Feriengebiet Schleuse Wesenberg"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) und des § 66 Abs. 1 Landesbauordnung (LBAuO) der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612) in den am 10.06.2004 geltenden Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom 10.06.2004 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Wesenberg über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/03 "Feriengebiet Schleuse Wesenberg", bestehend aus nebenstehender Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZWECKBESTIMMUNG** §9/1/1 BauGB
1.1 Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" mit seinen Teilgebieten 1 bis 8 dient zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist im Ferienhausgebiet der Bau von Garagen nicht erlaubt.
1.2 In den Ferienhausgebieten SO-FH 2,4,5,6,7 und 8 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Ferienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser / Hausgruppen, Ferienwohnungen
- Stellplätze und Caravanstellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
1.3 In den Ferienhausgebieten SO-FH 1 und 3 sind über die unter Punkt 1.2 genannten Nutzungen hinaus weitere Nutzungen zulässig:
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
- Ausnahmeweise zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungswesens.
1.4 Das Sondergebiet "Campingplatz" dient ausschließlich der Unterbringung von mobilen Freizeilitern in Form von Caravans, Motorcaravans, Wohn- und Reisemobilen. Auf den gekennzeichneten Caravanstellplätzen ist nur das Abstellen von Wohnmobilen und Caravans zulässig; Vorzelte werden gestattet.
1.5 Das Sondergebiet "Mehrzweckgebäude" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die in Zusammenhang mit den benachbarten Nutzungen Bootservice, Caravanplatz und Ferienhausgebiet stehen. Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- Legerräume
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Serviceangeboten, die im Zusammenhang mit den benachbarten Nutzungen stehen
- Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der Gebiete (z. B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gemeinschaftsräume, sanitäre Einrichtungen, Erholungs-, Sport- und Freizeitanlagen)
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
- Unterkünfte für die Beherbergung von Touristen.
1.6 Das Sondergebiet "Bootservice" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Wartung, Pflege, Reparatur und Lagerung von Booten (dem Service rund ums Boot). Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Gewerberäume (z. B. Werkstatt u. a.)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- Lagerhäuser / Lagerplätze
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
1.7 Der als Wasserfläche festgesetzte "Bootsliegeplatz" dient dem Sondergebiet "Bootservice" als Liegeplatz mit Slipanlage. Als untergeordnete Nutzung sind Liegeplätze für touristische Zwecke zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN** §9/1/11 BauGB
2.1 Auf den als "verkehrsberuhigte Bereiche" festgesetzten Verkehrsflächen ist die Zufahrt nur den Eigentümern und Nutzern der angrenzenden Grundstücke gestattet.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** §9/1/21 BauGB
3.1 Auf den gekennzeichneten "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" werden folgende Nutzungsrechte gestattet:
- Zugang für die Eigentümer und Nutzer der SO-Ferienhausgebiete Nr. 1 bis 8
- Zugang für die Allgemeinheit
- MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** §1a BauGB §9/1/20 BauGB
4.1 Der im Rahmen des Baugeschens anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen; der Boden ist vor allem auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Weibildung zu nutzen (zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen insbesondere zwischen dem Sondergebiet FH 1 und dem Sondergebiet Camping).
5. **GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN / PFLANZBINDUNGEN** §9/1/20 u. §9/1/25 BauGB §9 Abs.1a BauGB
5.1 Die Allee am Ahrensberger Weg ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten durch Spitzahorn Acer platanoides 'Emerald Queen' als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, zu ergänzen. Die Pflanzungen sind im Rahmen der Erschließung durch die angrenzenden Grundstückseigentümer vorzunehmen bzw. spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu realisieren.
5.2 An der Straße A und am Gehweg A sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Eschen Fraxinus excelsior 'Atlas' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.
5.3 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie an den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen zur Eingrünung und Gliederung des SO-Camping sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Bäume: (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm)
Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitzahorn
Corylus avellana Haselnuss
Corylus colurna Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' Einblättrige Esche
Quercus robur Stieleiche
Sträucher: (Pflanzqualität leichte Sträucher)
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Heckenkirsche
Philadelphus coronarius Pfleifstrauch
Ribes alpinum Alpenhambrosbeere
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
In Sichtdreiecken und an Gehwegen sind niedrige Sträucher anderer Gattungen und Arten zulässig.
5.4 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Sondergebiete SO-Boot und SO-FH sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Sträucher: (Pflanzqualität leichte Sträucher)
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Holunder
Syringa vulgare Flieder
Die Straucharten gemäß Festsetzung 4.3.
An der südöstlichen Grenze des Flurstücks 9/2 ist zusätzlich je 20 m Grundstücksgrenze ein Baum einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.
Folgende Arten werden empfohlen:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Haselnuss
Malus sylvestris Holzapfel
Sorbus aucuparia Eberesche
(Pflanzqualität leichte Heister).
An der Grenze zu den Sondergebieten Camping und MZZ ist eine Baumreihe aus Erlan Alnus x spassifolia als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
5.5 In den Teilbereichen SO-FH 1 bis SO-FH 8 ist ein klein Kroniger Baum je 1000 m² Baufäche als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
Folgende Baumarten sind zu verwenden:
Prunus avium 'Plena' Zierkirsche
Prunus x hillieri 'Spire' Zierkirsche
Prunus sargentii Zierkirsche
Prunus serotina 'Pink Perfection' Zierkirsche
Prunus serotina 'Tal Haku' Zierkirsche
Prunus subhirtella 'Fukubana' Zierkirsche
- GRÜNLÄNDEN** § 9/1/15 BauGB § 9/1/25 BauGB
5.6 Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 4 m² offen zu halten.
5.7 Werden im Bereich von Sichtdreiecken Sträucher gepflanzt, sind Arten auszuwählen, deren natürliche Wuchshöhe 0,60 m nicht überschreitet.
5.8 Die Pflanzgebote werden als Teil der Baumaßnahmen SO-Boot, SO-Camping und SO-FH realisiert.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzgebote auf den Flurstücken 9/2 und 11/2 sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen.
5.9 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
5.10 Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der durch ein Erhaltungsgelände festgesetzten Baumaße sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wesenberg vom 28.08.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 4.10.2003 im Havelanzeiger.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.8.2003 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 26.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und 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.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2004 bis zum 04.06.2004 in der Stadtverwaltung Wesenberg während der üblichen Dienststunden Mo. - Fr. von 7.00 - 12.00 Uhr Mo. - Mi. von 13.00 - 16.00 Uhr Do. nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.04.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
aer. Amtsleiter
Leiter Katasteramt
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung groß erfolgte, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Mitz., 1.7.04
Leiter Katasteramt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.2004 bzw. 10.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.06.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.06.2004 gebilligt.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/03 wurde mit Verfüzung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.05.2004, Az. VII. 3324/04, als Satzung mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt. - 55. 013 (1/03) -
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 13.05.2004 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfüzung der höheren Verwaltungsbehörde vom -Az.- bestätigt.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wesenberg, 13.5.05
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes sowie die Stelle der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1999 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13.7.06... in Kraft getreten.
Wesenberg, 13.7.06
Bürgermeister

KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Dipl.-Ing. W. Gentsch, Pasewalk vom 29.08.2003. Bezugsystem Lage: 42/83 / Höhe: HN 76 Anmerkung zum Lage- und Höhenplan: Die dargestellten Grenzen dienen nur zur Übersicht. Bei eigentumsrechtlichen Fragen sind die amtlichen Flurkarten zu verwenden. Die Grenzen wurden mit Hilfe von Fortführungslinien eingearbeitet. Für eventuell auftretende Schäden, die aus der Nichtbeachtung der Anmerkung entstehen, wird keine Haftung übernommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung	RECHTSGRUNDLAGE
SO	Sondergebiet Campingplatz § 10 BauNVO
SO	Sondergebiet Ferienhausgebiet § 10 BauNVO
SO	Sondergebiet Bootservice § 11 BauNVO
SO	Sondergebiet Mehrzweckgebäude § 11 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl § 16/2/1 BauNVO
GR 110 m²	max. zulässige Grundfläche pro Ferienhaus § 16/2/1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16/2/3 BauNVO
FH 9,00m	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über anstehendes Gelände § 16/2/4 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
--- Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22/1 BauNVO
o geschlossene Bauweise	§ 22/1 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9/1/11 BauGB
□ Straßenverkehrsfläche	
□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
□ öffentliche Parkflächen	
□ verkehrsberuhigte Bereiche (Anliegerwege)	
□ Fußwege	
▲ Einfahrt (einzelne Ein- und Ausfahrt)	
Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
Natur und Landschaft	§ 9/1/25 BauGB
□ Grünflächen	
Zweckbestimmung: □ Grünanlage	§ 9/1/15 BauGB
□ Verkehrsgrün	
○ Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
○ Abbruch von Bäumen	
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
○ Anpflanzgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB

Wasserflächen	§ 9/1/16 BauGB
□ Wasserflächen	
□ Wasserflächen Zweckbestimmung: □ Bootslelieplatz	
Sonstige Planzeichen	
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung:	
□ St	Stellplätze
□ z	zentraler Abfallbehälterplatz
□ c	Caravanstellplätze
□ p	private Erschließungswege
□ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9/1/21 BauGB
□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16/5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahme	
□ Umgrenzung von Bereichen, in denen sich Bodenkennmale befinden (siehe Hinweise)	§ 5/4 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
□ Gebäudebestand	Abriß von Gebäuden
□ Flurstücksgrenzen	
□ Flurstücknummern	
□ Gehölzbestand	
□ im Zuge des Wasserbauausbaus zu entfernende Gehölze	
□ Bemessung in Meter	
□ Achse Straße / Weg	

HINWEISE

- Das mit Stall- und Wirtschaftsanlagen bebaute und umfangreich versiegelte Plangebiet ist vor Baubeginn ordnungsgemäß zu begrünen. Die untere Abfallbehörde ist rechtzeitig zu informieren und einzubeziehen.
 - Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Die Anschlusspunkte liegen im Bereich der Kreisstraße MST 11 etwa in Höhe der vorhandenen nördlichen Zufahrt zu den ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlagen. Die notwendigen Abstimmungen und Antragstellungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig durchzuführen.
 - Das Plangebiet wird von der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung am Ahrensberger Weg (ehemaliges Betriebswasserwerk der Kartzfehn Märkischen Puten GmbH) berührt; die geplanten Bauvorhaben liegen außerhalb dieser Trinkwasserschutzzone. Die Trinkwasserschutzzone II umfasst das gesamte Plangebiet. Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Außerbetriebnahme und die Beantragung der Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen vorgesehen.
 - Das geplante Wasserbecken (Bootslelieplatz) grenzt an ein Gewässer 1. Ordnung. Bei der Benutzung der Bundeswasserstraße und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder an ihren Ufern bedarf es einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach § 31 WasserG. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Begründung und Dokumentation der Bodenkennmale ist das Landesamt für Bodenkampfpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- Für Bodenkennmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DöSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkampfpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

