



Hinweis: Die Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" ersetzt den Ursprungsplan (Baubauungsplan Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Wochenendhäuser am Plätlinsee") vom 23.09.2004.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung 13.06.2013
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Nr. 5 vom 26. April 2006 S. 102) zuletzt geändert am 20. Mai 2011 (BVBl. M-V S. 323)
- Kommunalfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg - Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 324)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 06. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557, 2559 f.)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (BVOBl. M-V S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 14 G 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 395)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz-LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2011 (GVBl. M-V, S. 870)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung M-V) vom 20. April 2005

Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)**
Erweitert um die Flurstücke 249/2 und 250
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
SO FERIEHAUS
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet -
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR 75qm zulässige Grundfläche gemäß § 10 (4) BauNVO darf die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser einschließlich überdachter Terrasse maximal 75 qm nicht überschreiten
GFZ 0,2 zulässige Geschossflächenzahl
TH_b 3,50m Traufhöhe bergseits über vorhandenem Geländeneiveau Die Traufhöhe darf bergseitig maximal 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Veränderungen des vorhandenen Geländeneiveaus sind unzulässig. (bergseitig = höchster Schnittpunkt Wand mit Erdreich gewachsenen Boden) des Ferienhauses
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
Baugrenze
Grundstückszufahren
Die Hauptfistrichtung ist parallel zu den Grundstücken, nord-südlich. Diese Fistrichtung ist für die Baukörper verbindlich.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg -
- Öffentliche Parkfläche -
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
Elektroversorgungsleitung
Unterfuhrhydrant
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Private Grünfläche
Spielplatz, Zweckbestimmung Spielwiese mit Kinderspielplatz
- Flächen für überdachte Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
Überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm sind zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet unzulässig.
- Flächen für die Landwirtschaft und Waid (§ 9 (1) 18 BauGB)**
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Waid
Waldgrenzen
Fläche für die Neuschaffung des Biotops
Fläche für Erstaufforstung

3. Gehrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eingetragenes Gehrecht für die Ferienhausbesitzer auf dem Flurstück 250

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die begrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind an dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag - Artenliste 1 - zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.
- Einzelbäume (nicht genau flächenbezogen)
- 3 Lesesteinhaufen oder Totholzstapel auf dieser Fläche als Unterschlupf für Reptilien und Amphibien
- Einzelsträucher, angepasst an trockene Standorte (z.B. Sanddorn, Wacholder) als Initialpflanzung für die natürliche Sukzession dieser Fläche und als Sitzwarten und Nahrungsquelle für Singvögel.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 L Bau-O M-V)

- SD 35°-45°** Satteldach / Dachneigung
Dachaufbauten und Dachschneitte sind in Form von Gauben zulässig.
Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung sind anthrazit Betondachstein- oder Dachziegeldeckung zu verwenden.
Fassadengestaltung:
Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind natürliche Baumaterialien, hell verputzte Außenwandflächen, rote Verblendsteine und Holzverschälungen zulässig.

Gestaltung der Freirflächen und Einfriedigungen

- Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in Anlehnung an die Artenliste 1 anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 0,70 m je Grundstückseite Hecken in Anlehnung an die Artenliste 1 zu pflanzen, so daß ein 1,40 breiter Grünstreifen zwischen den einzelnen Ferienhäusern entsteht. Grundstückseinfriedigungen (Maschendrahtzäune o.ä.) sind innerhalb der Grundstückstreifen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als straßenseitige Einfriedigung sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Minimierungsmaßnahmen

- Um die Bodenversiegelung möglichst zu minimieren, sind für Stellplätze und Zufahrtbereiche wasserdurchlässige Materialien mit hohem Fuganteil zu verwenden, z.B. breittüftiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. Die Begrünung der Gebäudefassaden wird empfohlen. Stellplätze unter Pergolen oder Carports sind in Anlehnung an die Artenliste 1 zu begrünen.

5. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB

- 1. Gemäß § 31 (1) BauGB können von der max. zulässigen Traufhöhe von 3,50 m aufgrund der teilweise unterschiedlichen Höhenentwicklungen des Geländes Ausnahmen bis zu 0,30 m zugelassen werden.

6. Sonstige Darstellungen und Nebenbestimmungen zum Planinhalt

- Sonstige Darstellungen:**
Höhenlinien
Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.
Fläche Bodendenkmal

Nebenbestimmungen:

- 1. Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt (vgl. Plan -Teil A-). Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der innerhalb der "Fläche Bodendenkmal" liegende Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S.12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Domhof 4-5, 19055 Schwerin.
- 2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG 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 Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 3. Die Grabungen sind nur im bereits realisierten Wegesystem abgeschlossen. Die einzelnen Grundstücke müssen noch betrachtet werden. Das Amt für Bodendenkmalpflege sollte vor jedem Neubau davon in Kenntnis gesetzt werden. Der Abschluss der bisherigen Grabungsarbeiten ist als Anlage beigefügt.

6. Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Gehölzstreifen
Als Abpflanzung der Ferienhausgrundstücke und zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind Pflanzungen vorgesehen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Sandbirke | (Betula pendula) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Wildapfel | (Malus sylvestris) |
| Wildbirne | (Pyrus communis) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Hartiegel | (Cornus sanguinea) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna bzw. oxyacantha) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Handrosen | (Rosa canina) |
| Faulbaum | (Rhamnus frangula) |
| Wacholder | (Juniperus) |
| Sanddorn | (Hippophae Rhamnoides) |

Pflanzqualität: 1 Strauch 2x verpfl. auf 1,00m x 2,00m
Die Bestände sollten im Turnus 10 bis 20 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

Einzelbäume:
Entlang der Zuwegungen zu den Ferienhäusern sind standortgerechte Laubbäume (z.B. Stieleiche) als Hochstämme anzupflanzen.

Lesesteinhaufen:
Es werden in Waldnähe 3 Lesesteinhaufen zum Unterschlupf für Kleintiere angeordnet.
Diese sind nicht höher als 1m und haben einen Durchmesser von ca. 2m.

VERFAHRENSVERMERKE

A BESCHLÜSSE
1. Die Gemeindevertretung Wustrow hat in ihrer Sitzung vom 13.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 11 BauGB am _____ durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinenplatte bekannt gemacht worden.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow mit dazugehöriger Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

4. Die Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am _____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung zur 1. Änderung Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken im Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow am _____ wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

6. Die Genehmigung der Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Wochenendhäuser am Plätlinsee" der Stadt Wustrow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Genehmigungsschreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom _____ mit Maßgaben und Hinweisen erteilt.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

7. Die Maßgaben wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow vom _____ erfüllt.
Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom _____ bestätigt.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

B VERFAHREN
1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß dem Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag in der Anlage zu Artikel 1 Abs. 2, 4 Abschnitt, in Verbindung mit § 1, Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Entwurf der Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienststunden des Amtes Mecklenburgische Kleinenplatte nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und am _____ in dem Abdruck des amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinenplatte ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustrow, den _____
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

5. Die Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

6. Die Inkraftsetzung zur Satzung der 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinenplatte ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000 "Ferienhäuser am Plätlinsee" der Gemeinde Wustrow ist am _____ in Kraft getreten.

7. Auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.06.2013 i.V.m. § 13 BauGB wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Gemeinde Wustrow vom 13.06.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1/98 "Ferienhäuser am Plätlinsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ENTWURF

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Gemarkung: Wustrow
Flur: 1

Satzung zur 1. Änderung des Baubauungsplans Nr. 1 / 98 - M 1 : 1000

"Ferienhäuser am Plätlinsee"

| | |
|---|----------------------|
| Maßstab 1 : 1000 | Datum August 2014 |
| Bauherr: Herr Walter Böckermann Konradstraße 8 - 49401 Damme | |
| Planverfasser: Jörn Krüger & Marco Manke DAS KRÜGER-MANKE-WERK Neustrelitz und Fürstenberg / Havel Tel.: 03 98 1 44 15 74 | |

