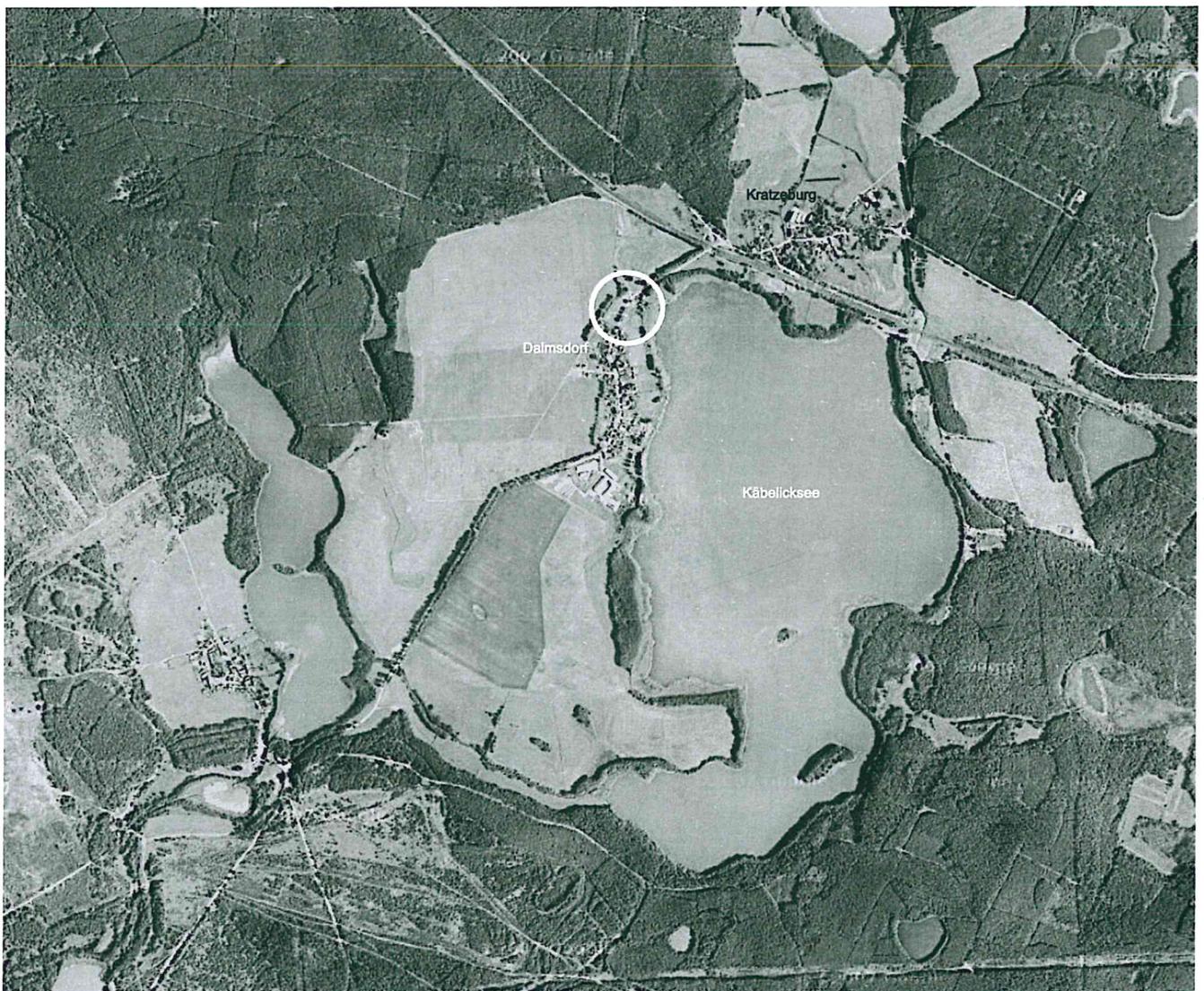


Gemeinde Kratzeburg
Amt - Neustrelitz Land
Landkreis Mecklenburg - Strelitz

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG
DER GEMEINDE KRATZEBURG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GLASMANUFAKTUR DALMSDORF"



Stand: 16.05.2011

3M BAUZENTRALE
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

LE Zollschuppenstrasse 6, D-04229 Leipzig
T +49(0)341/478428-12
F +49(0)341/478428-14 info@3m-bauzentrale.de



Inhalt

1.	Planungsanlass	2
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Planungsgrundlagen.....	4
3.1.	Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
3.1.1.	Entwicklungsgebot.....	4
3.2.	Übergeordnete Planungen	4
3.2.1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
4.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
5.	Bestandsangaben.....	5
5.1.	Geltungsbereich	5
5.2.	Gebietscharakter	5
5.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
6.	Festsetzungen:	7
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und §86 LBauO M-V).....	16
6.3.	Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO).....	20

1. **Planungsanlass**

Ziel und Zweck der Planung

Seitens der Gemeindevertretung der Gemeinde Kratzeburg wurde ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst. Inhalt stellt das Gebiet der Gemarkung Kratzeburg, Flur 5 Flurstücke 64, 65, 66 dar.

Als Ziel der Planung wird die Erweiterung der Bebauung des Ortes mit einer Ausrichtung zum Tourismus definiert. Die betrachteten Grundstücke stellen hierbei ein Koppelstück zwischen einerseits bereits beplanten Grundstücken und teilweise bebauten Flächen mit dem Schwerpunkt der touristischen Nutzung durch Kanustation, Ferienhäuser, Zeltplatz und für Caravan- und Wohnmobilstellflächen und andererseits der bestehenden Ortsbebauung dar. Diese Fläche soll nun durch den Bebauungsplan standortgerecht entwickelt werden um sich in das Nutzungsschema und Ortsbild einzufügen. Wichtiger, übergeordneter Faktor für den Standort ist bereits die Lage der Gemeinde innerhalb des Nationalparks. Für die sonst relativ strukturarme Region spielt Tourismus eine wichtige Rolle. Die Lage der betrachteten Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Käbelicksee mit Wasserwanderstrecke und die Lage am Radweg Berlin – Kopenhagen und an der Kreisstraße stellen einen nicht unwesentlichen Faktor für eine touristische Entwicklung dar. Als Erweiterung des Ortes, in der Art der Nutzung als Sondergebiete ausgewiesen, ist im Einzelnen Nachfolgendes geplant:

- Zweckbestimmung gewerbliche Nutzung (Handwerk mit Verkaufsraum und Bereich als Schank- und Speisewirtschaft mit Freisitz / Biergarten)
- Zweckbestimmung Ferienhaus
- Zweckbestimmung Multifunktionsbereich, Saunaanlage, Swimmingpool

Auf den Grundstücken entstehen dabei Bebauungen in zwei Reihen. Die vordere Bebauung wird hierbei direkt über die Kreisstraße erschlossen. Die hinteren Baufelder sind über den vorhandenen öffentlichen Weg direkt angebunden. Somit sind hierzu keine großen Eingriffe zur Erschließung notwendig.

Die Bebauung liegt eingebettet in eine wertvolle Landschaft, genießt die unmittelbare Lage zum See mit Blickbeziehung zu diesem von jedem Baufeld aus.

Auf einem Teil des Flurstücks 64, in vorderer Reihe, soll eine Glasmanufaktur als Stätte des Kunsthandwerks und als touristischer Anziehungspunkt entstehen. Hier werden Gläser im Kalt- oder Warmverfahren bearbeitet und Einzelstücke oder

Kleinserien gefertigt. Der Standort soll sich auch als überregionaler Anziehungspunkt für gezielte Anreisen etablieren, dabei jedoch auch die zufällige Laufkundschaft ansprechen. Hinzu kommt ein Cafe- / Gastronomiebereich mit Freisitz / Biergarten und Blick auf den See, der einen weiteren kulinarischen Haltepunkt im Ort darstellt.

Mit Standorten für Ferienhäuser wird das Ziel der touristischen Aufwertung und Erweiterung des Gebietes gezielt verfolgt und ergänzt die bereits beschriebenen vorhandenen und geplanten Nutzungen des Umfeldes. Drei Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser bieten Übernachtungsmöglichkeiten mit gehobenem Niveau und laden zum Verweilen ein. Eine Multifunktions-/ Spielfläche, Saunabereich und ein Swimmingpool auf dem Grundstück erhöhen dabei die Qualität und unterstreichen den Anspruch der Anlage.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) geändert"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414;

Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 12.04.2011 I 619

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

3. Planungsgrundlagen

3.1. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1.1. Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt im Entwurf vor.
In dessen Weiterbearbeitung wird der Geltungsbereich des hier erstellten B-Planes berücksichtigt.

3.2. Übergeordnete Planungen

3.2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP MS) in der Fassung vom 22. Juli 1998 ist der definierte Geltungsbereich des B-Planes als Tourismusentwicklungsraum deklariert.

Somit sind die Ziele der Raumordnung im Schwerpunkt klar auf Tourismus ausgerichtet. Dies wird von diesem Vorhaben gewährleistet. Außerdem stellt dieses Vorhaben eine städtebauliche Weiterentwicklung der Ortschaft durch direkte Anbindung an die bisherige Bebauung und als Bindeglied zwischen darauf folgende, bereits genehmigte Entwicklungen und Bauungen dar.

Die im § 1 (4) BauGB geforderte Anpassung an die Ziele der Raumordnung sind mit der vorliegenden Planung gewährleistet.

4. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Am Ortsrand, eingebettet in die Natur inmitten des Nationalpark Müritz, angebunden an die Mecklenburger Seenplatte mit deren Wasserwanderwegen und an den Fernradwanderweg Berlin – Kopenhagen ist das Gebiet ausgesprochen interessant für eine Nutzung, die dem Ziel der Tourismusentwicklung der Region dient. Das Angebot an Ferienwohnhäusern in entsprechender Lage und von direkt an Radweg und Kreisstraße angegliederter Gastronomie und Kunstgewerbe mit Fertigungs- und Verkaufsräumen entspricht einer solchen Entwicklung, fördert diese und soll innerhalb vom beplanten Gebiet angeboten werden.

Mit dem Beschluss der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen kann eine passende Anordnung der verschiedenen Nutzungen und das behutsame Einfügen in Umgebung und Ortsbild gewährleistet werden.

5. Bestandsangaben

5.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha, in einer Entfernung von ca. 100 – 200 m oberhalb des Käbelicksees gelegen. Östlich angrenzend die Kreisstraße, im Norden, Süden und Westen durch Wege begrenzt.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 64, 65, 66 der Flur 5, Gemarkung Kratzeburg.

5.2. Gebietscharakter

Derzeit als unbewirtschaftete Grünfläche bzw. als Ballspielfläche genutzt, finden sich hier keine vorhandenen baulichen Anlagen. Lediglich der Mast der Energieversorgung als Übergabepunkt der Versorgungsleitung von unterirdisch verlegt zur Freileitung markiert sich auf den Flurstücken 64 / 66. Dieser soll jedoch noch vor Beginn von Baumaßnahmen rückgebaut und alle Hauptleitungen an andere Stelle verlegt werden. Innerhalb des Plangebietes findet sich nur geringer Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen, vorrangig den im Westen befindlichen öffentlichen Weg flankierend. Eine genaue Übersicht zur Vegetation ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.



Abb. 01_Kreisstraße und Flurstücke 65, 64



Abb. 02_Flurstück 64 nach Westen



Abb. 03_Flurstück 64 nach Nordwesten



Abb. 04_Flurstück 64, Weg Flurstück 63 nach Osten

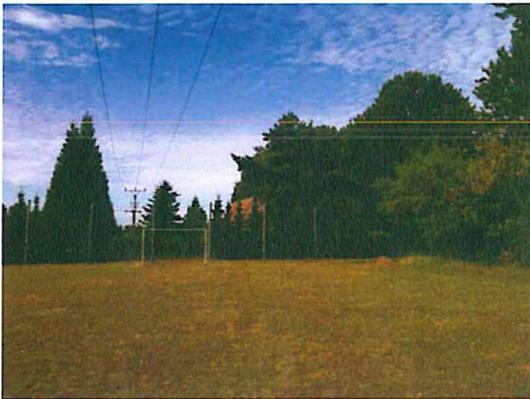


Abb. 05_Flurstück 64 nach Süden



Abb. 06_Flurstück 64 nach Südosten



Abb. 07_Flurstück 64 , 66 nach Norden

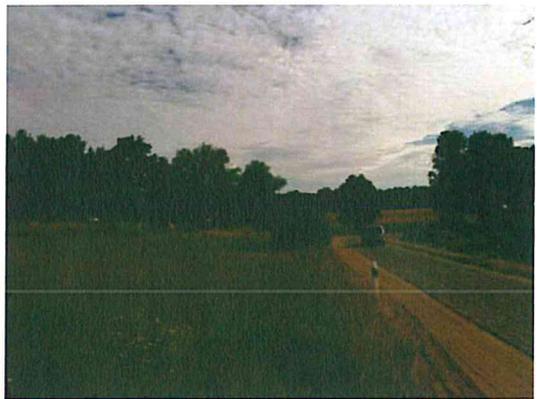


Abb. 08_Flurstück 64, 65 nach Norden

5.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend § 2 a BauGB wurde geprüft, ob für das geplante Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Geplante bauliche Anlagen / Nutzungen:

- 3 Stk. Doppelhäuser (analog max. 6 Einzelhäuser) zu Wohnzwecken, vorrangig als Ferienhäuser je 6 Betten = $3 * 2 * 6 = 36$ Betten,

- 1 Stk. gewerblich genutztes Objekt (Herstellung und Verkauf von Kunstgewerbe, Gastronomie mit max. 50 Plätzen und Freisitz)

Hierzu wurde basierend auf § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Untersuchung zur Notwendigkeit der Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben angestellt.

Untersuchung:

- 1.) Art des Vorhabens mit ggf. Größen- oder Leistungswerten nach § 3b Abs. 1 Satz 2 sowie Prüfwerten für Größe oder Leistung nach § 3c Satz 5
- 2.) allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 3c Satz 1
- 3.) standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 3c Satz 2

Ergebnis:

- Zu 1.) nicht erforderlich, da Bettenanzahl < 300 (Anlage 1 Nr. 18.1.1.)
Zu 2.) nicht erforderlich, da Bettenzahl < 100 (Anlage 1 Nr. 18.1.2.)
Zu 3.) nicht erforderlich (Anlage 1 Nr. 18)

6. Festsetzungen:

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nachfolgende Nummerierungen in entsprechender Abfolge des Textteils auf dem B-Plan. Zur Übersichtlichkeit sind diese Festsetzungen *kursiv* gestellt.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung:

Ausgewiesen werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

sowie ein sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO).

SO 1 - sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) "Glasmanufaktur und Cafe":

Im Gebäude innerhalb dieses Sondergebietes entstehen gewerblich genutzte Räumlichkeiten zur Herstellung von Glaskunst in geringen Stückzahlen, für deren Verkauf sowie eine Cafe-/ Gastronomiefläche mit Freisitz / Biergarten.

Zugelassen sind:

- *Werkstatt zur Glasbearbeitung mit Verkaufsraum und Nebenräumen*
- *Gastraum mit notwendigen Betriebs- und Nebenräumen*
- *für den Betrieb notwendige Büroflächen*
- *überdachte Stellfläche mit Zufahrt*
- *Freisitz / Biergarten*
- *Stellplätze für Besucher*
- *Werbeanlage als Hinweisstelen auf SO 1+3*
- *Stellflächen für Gasbehälter, Mülltonnen, etc.*
- *Zuwegungen*

SO 2 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNVO) "Ferienhäuser":

Sondergebiet für die Unterbringung von Gästen in Ferienhäusern zur ganzjährigen Nutzung.

Zulässig sind:

- *Gebäude inklusive Terrassenflächen zur Unterbringung von Gästen*
- *den Gebäuden zugeordnete Stellplätze und deren Zufahrten*
- *Zuwegungen*

Zulässig sind weiterhin:

- *Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO*
- *ausgewiesene Stellplätze für Gas-/ Flüssigkeitsbehälter, Müllbehälter,*
- *ausgewiesene Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Terrassenmöbel*

Nicht zugelassen sind:

- *Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung, auch Kleintierhaltung*

SO 3 - Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNVO) "Ferienhäuser":

Sondergebiet für die Unterbringung von Gästen in Ferienhäusern zur ganzjährigen Nutzung.

Zulässig sind:

- *Gebäude inklusive Terrassenflächen zur Unterbringung von Gästen*
- *den Gebäuden zugeordnete Stellplätze und deren Zufahrten*
- *Zuwegungen*

Zulässig sind weiterhin:

- *Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO*
- *ausgewiesene Stellplätze für Gas-/ Flüssigkeitsbehälter, Müllbehälter,*
- *ausgewiesene Nebenanlagen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Terrassenmöbel*

Nicht zugelassen sind:

- *Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung, auch Kleintierhaltung*

Für das SO 4 ist festgelegt:

Im Sondergebiet sind Flächen zur Ergänzung der Nutzungen des Erholungsangebotes der Ferienhäuser zugelassen.

- *Saunaanlage, Swimmingpool / Wasserbecken*
- *Multifunktions-/ Spielfläche*
- *Zuwegungen*

Im Geltungsbereich sollen unterschiedliche Nutzungen entstehen.

Innerhalb des **SO 1** soll ein Gebäude als Handwerksbetrieb / Manufaktur zur Herstellung von Glaskunst errichtet werden. Dieses Gewerbe kann als nichtstörend eingeordnet werden, da keine übermäßigen Belastungen durch Emissionen entstehen. Die Herstellung erfolgt im Kalt- oder Warm-Verfahren. In der Werkstatt stehen hierzu entsprechende Schmelzöfen zur Verfügung, die für den letzten Schritt, das miteinander Verschmelzen der unterschiedlichen, vorher in gewünschter Form angeordneten Gläser notwendig sind. Während dieses Prozesses entstehende Hitze innerhalb des Raumes wird über eine Abluftanlage kontrolliert abgeführt. Hergestellte Artikel werden in einem angeschlossenen Verkaufsraum präsentiert und zum Erwerb angeboten. Auslieferungen von Bestellware / Kleinserien an Kunden erfolgen mittels Transporter, selten und nur nach Notwendigkeit durch kleine LKW.

Zusätzlich soll im Gebäude eine Gastronomiefläche mit Freisitz / Biergarten entstehen, die einen weiteren touristischen Haltepunkt am Standort darstellt. Sowohl am Kunsthandwerk Interessierte, Spaziergänger, Radfahrer, Nutzer der Freizeit- und Übernachtungsangebote der Umgebung finden hier Platz zum Verweilen. Vorgelagert, also direkt an der Straße angeordnet, finden sich Besucherparkplätze für Kurzzeitparker.

In der gleichen Baulinie wie SO 1 und in Erweiterung der Siedlungsstruktur soll im SO 2 ein massives Einzel- oder Doppelhaus als Ferienhaus entstehen.

Für das SO 3 ist eine Bebauung, zurückgesetzt in zweiter Reihe, mit massiven Einzel- oder Doppelhäusern geplant, die ebenfalls als Ferienhäuser genutzt und nach Bedarf ganzjährig vermietet werden können. Es sind zusätzlich PKW-Stellflächen und Flächen für Nebennutzungen (Standort Müllbehälter | Gas-/Flüssigkeitsbehälter | Abstellraum für Fahrräder, Gartengerät, Terrassenmöbel o.ä.) ausgewiesen.

SO 4 bietet eine Fläche, auf der eine Multifunktionsfläche von SO 3, u. a. mit Saunaanlage und Swimmingpool / Wasserb Becken, entstehen soll, die als Gemeinschaftsfläche durch die Gäste der Ferienhäuser von SO 3 genutzt werden kann.

Mit dieser Planung entspricht der Nutzungsschwerpunkt klar der favorisierten touristischen Entwicklung des Standortes.

Nebenanlagen, Stellplätze für Pkw und deren Zufahrten sind auf den Grundstücken zusätzlich möglich. Diese Flächen sollen wasserdurchlässig als Pflasterflächen, aus Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke ausgeführt werden um die Versiegelung der Grundstücke gering zu halten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Abgrenzung und Vermaßung der Baufenster sowie die Angaben zur Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und zu deren Höhe festgesetzt.

1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO):

Es sind folgende Firsthöhen festgelegt:

SO 1-3 8,40 m

SO 4 4,00 m

Die Firsthöhe definiert dabei die Strecke von der OK des gewachsenem Gelände senkrecht zum First (Schnittpunkt der Dachflächen / Dachhaut) gemessen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Um baulichen Anlagen vorzubeugen, die das Bild der Ortschaft und des Standortes durch unangemessene Höhe negativ beeinflussen würden, ist die Firsthöhe auf ein angepasstes Maß festgelegt. Hierbei wird zwischen Hauptnutzungen / Hauptgebäuden wie Wohnen, Ferienhäuser, Handwerk / Gastronomie mit einer FH= 8,40m und Nebennutzungen wie Sauna mit FH= 4,00m unterschieden. Die angegebene Höhe schränkt unter Beachtung der festgesetzten Dachneigung die Gebäudetiefe ein, die innerhalb der Baufelder möglich ist.

1.2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Anzahl Vollgeschosse
(§19 und 20 BauNVO):

SO 1	GRZ 0,50	Anzahl Vollgeschosse	1
SO 2	GRZ 0,30	Anzahl Vollgeschosse	1
SO 3	GRZ 0,40	Anzahl Vollgeschosse	1
SO 4	GRZ 0,40		

Die Grundstücke sind in unterschiedlichem Maße überbaubar. Hier wurde nach geplanter Nutzung unterschieden und ein jeweiliger Höchstwert festgelegt. Bezugsflächen stellen dabei die Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung dar. Durch die Beschränkung auf lediglich 1 Vollgeschoss ist ein Ausweisen der GRZ ausreichend, auf eine Angabe der GFZ kann verzichtet werden.

SO 1 – gewerbliche Nutzung aus Handwerk und Gastronomie benötigt eine höhere Anzahl an notwendigen Flächen innerhalb des geplanten Gebäudes auf Grund der zum Betreiben notwendigen Funktionen. Auch sind im angrenzenden Außenraum zu überbauende Flächen zwingend notwendig (Terrasse, Zufahrt, Parken für Kunden/Gäste) die in die Bilanz mit eingehen um die Nutzung zu ermöglichen.

SO 2 – die überbaubare zulässige Grundfläche ist gegenüber dem Maximum nach § 17 BauNVO reduziert. Unter Betrachtung der vorhandenen Grundstücksfläche steht mit dem festgesetzten Höchstwert ein ausreichendes Maß für Bebauung für die Nutzung zur Verfügung, gewährleistet jedoch auch eine entsprechend große unversiegelte Grundstücksfläche.

SO 3 – Innerhalb der angesetzten Fläche ist mit dem Maß der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche entsprechender Raum für den Bau der Einzel- oder

Doppelhäuser als Ferienhäuser oder zu Wohnzwecken und für notwendige Nebenflächen zu deren Betrieb (Stellplätze für Pkw, Abstellflächen, Müllstandorte etc.).

SO 4 – bietet Fläche als Multifunktionsfläche für die Nutzer von SO 3, u. a. mit einem Spielfeld, einer Saunaanlage und einem Wasserbecken / Swimmingpool, wodurch dessen Nutzungsvielfalt und den Erholungswert gesteigert wird.

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche, Stellung der baulichen Anlagen

2.1. Bauweise (§22 BauNVO):

Für die SO 1-3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude können sowohl als Einzelhäuser als auch als Doppelhäuser errichtet werden.

innerhalb von SO 4 ist in offener Bauweise eine Saunaanlage zulässig.

Diese Festlegung garantiert die gewünschte aufgelockerte Bebauung mit seitlichem Grenzabstand. Die Baufelder für die geplanten Ferienhäuser sind dabei versetzt zueinander angelegt, sodass in entsprechender Bauweise jeweils ein Maximum an Ausblick zum See und in die Umgebung ermöglicht wird.

2.2. Überbaubare Grundfläche (§23 BauNVO):

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgelegte Baufelder mit Baugrenzen und Baulinien definiert. Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone usw.) gemäß §23 (3) BauNVO sind unzulässig.

Das städtebauliche Konzept der Planung sieht eine geordnete Bebauung, Bezugnehmend auf die vorhandene Siedlungsstruktur, vor. Hierzu sind Baulinien definiert, durch die die neue Bebauung der vorderen Reihe straßenbegleitend als wichtige räumliche Kante in einer Flucht angeordnet wird. Im Zusammenhang mit den Baugrenzen definieren sich Baufelder innerhalb derer eine Bebauung stattfinden kann, jedoch stets dem Ziel gefolgt wird, keine übergreifenden, großen und zusammenhängenden versiegelten Flächen zu erhalten und stets den Ausblick zum See zu erhalten.

Dies bedeutet im Einzelnen:

SO 1 – Die Bebauung ist zum Straßenraum zurückgesetzt, um die für Besucher-verkehr der Kunsthandwerks- und Gastronomieflächen notwendigen Stellplätze geordnet anbieten zu können.

SO 2 – Die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelferienhaus nimmt mit der Baulinie die Flucht entsprechend auf. Der durch die Baugrenzen definierte seitliche Abstand schafft Freiraum zwischen den Bebauungen.

SO 3 – Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder für die Gebäude sind untereinander und zu den Baufeldern der vorderen Reihe (SO 1 + 2) versetzt angeordnet, um eine lockere Struktur entstehen zu lassen und ein maximales Freistehen der Bebauung mit Ausblicken zum See und die Umgebung zu garantieren.

SO 4 – Als gemeinsam zu nutzende Fläche (Sauna, Swimmingpool) ist diese blickgeschützt im Randbereich angeordnet.

Um ungewollten Dimensionen an Gebäuden, die das Landschaftsbild negativ beeinflussen würden, vorzubeugen, wird eine Überschreitung der GRZ lediglich durch nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen zu Stellflächen im entsprechen definierten Maß zugelassen.

2.3. Flächen der Nebenanlagen (§23 (5) BauNVO):

Nebenanlagen auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen sind als aufgehende Konstruktionen (Schuppen, o. ä.) nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig um eine ungeordnete Überbauung der Grundstücke zu vermeiden.

Untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne § 14 BauNVO unter Beachtung der in Art der Nutzung definierten Punkte, die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes bzw. Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind zulässig. Augenmerk liegt dazu auf der touristischen Nutzung des Gebietes, für die stellenweise Gemeinschaftsflächen angelegt werden sollen. Auch muss die Ver- und Entsorgung durch die Versorgungsträger bestmöglich gesichert sein, wozu Anlagen notwendig sein können.

In ausgewiesenen Nebenflächen sind entsprechende Nutzungen, die eine Umbauung / Einhausung erforderlich machen, zulässig. Auf den restlichen nicht überbaubaren Flächen sind solche aufgehenden Bauten nicht zugelassen.

2.4. Flächen für das Parken von Fahrzeugen

(§9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB / §86 LBauO):

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Parkflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in einer der Nutzung der Gebäude entsprechenden ausreichenden Anzahl herzustellen.

Um einer ungeordneten Bebauung des Grundstückes mit aufragenden baulichen Anlagen vorzubeugen, werden Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

3. Verkehrserschließung:

Die SO 1 + 2 werden direkt über die Straße verkehrstechnisch angeschlossen. Die verkehrstechnische Erschließung des SO 3 erfolgt rückseitig über den sich im Westen befindlichen öffentlichen Weg (Flurstk. 201/1). SO 4 ist fußläufig über Zuwegungen an SO 3 angebunden.

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke kann ohne zusätzliche Geh- und Wegrechte über öffentliche Flächen erfolgen. Dabei ist die Bebauung der ersten Reihe über die Kreisstraße und die der zweiten Reihe rückseitig über den öffentlichen Weg im Westen angebunden.

4. Versorgungsanlagen und Leitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB):

Der Anschluss des Gebietes an die Medien zur Versorgung erfolgt an die in der Straße anliegenden vorhandenen Leitungen.

Innerhalb des SO 1 ist ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen der Erschließungsträger zur Anbindung von SO 3 und SO 4 bei Bedarf eingeplant.

Brunnen zur Brauchwassernutzung für den Eigenbedarf sind innerhalb der Grundstücke zulässig.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Trinkwasser:

Die öffentliche Trinkwasserleitung liegt in der angrenzenden Kreisstraße an. Hier sind die Anschlüsse für neue Bebauungen aufzubinden.

Schmutzwasser:

Die neuen Bebauungen sind in Absprache mit den zuständigen Stellen an das System der vorhandenen Kläranlagen anzubinden.

Oberflächen- / Regenwasser:

Nicht verschmutztes Oberflächen- und Regenwasser ist idealerweise auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist dies problemlos durchführbar. Angestrebt wird das teilweise Auffangen von Regenwasser, ggf. in Zisternen, zur Weiterverwendung als Brauchwasser auf den Grundstücken.

Löschwasser:

Zur Versorgung des Plangebietes ist folgende Möglichkeiten vorgesehen:

- Herstellen einer Löschwasserentnahmestelle im Bereich Zufahrt / Zugang „Kanusstation Hecht“ zum Käbelicksee, die eine gesicherte Zufahrt mit Aufstell- und Bewegungsfläche und eine entsprechende Saugstelle beinhaltet

Brunnenanlagen:

Für den Erhalt von Brauchwasser zur Verwendung auf den Grundstücken sind innerhalb derer Brunnenanlagen erlaubt.

Elektroversorgung:

In Absprache mit dem Versorger sind neue Anschlüsse für die neue Bebauung an die im öffentlichen Raum liegende Elektroleitung herzustellen.

Telefon:

An der im öffentlichen Raum vorhandenen Telefonleitung können in Absprache mit dem Versorger weitere neue Anschlüsse hergestellt werden.

5. Nachrichtliche Übernahme nach §9 (6) BauGB:

Im Falle von Funden oder Auffälligkeiten im Boden bzw. des Bodens ist vom Finder, dem Leiter von Arbeiten, dem Grundeigentümer oder durch allgemeine Zeu-

gen entsprechen §11 Denkmalschutzgesetz M-V die entsprechende Behörde umgehend zu informieren. Für die in diesem Gesetz festgehaltene Frist ist die Fundstelle unverändert zu belassen.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Auffälligkeiten im Boden entdeckt werden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen, die entsprechenden Behörden (Amt für Denkmalpflege / Archäologie) unverzüglich zu informieren und weitere Schritte abzustimmen.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und §86 LBauO M-V)

1. Baukörper:

Für die Farbgestaltung der Baukörper sind neben Abstufungen von Schwarz und Weiß nur gedeckte Farben zu verwenden. Grelle bzw. stark leuchtende Farben sind hierbei unzulässig.

Öffnungen sind als Rechtecköffnungen stehend oder liegend auszubilden.

Als Erweiterung der Bebauung des Ortes in exponierter Lage muss es Ziel sein, die Bebauung in die Landschaft und das Ortsbild zu integrieren. Das Gebiet und die darauf entstehenden Gebäude sind auch von größerer Entfernung, u. a. vom bzw. über den See hinweg sichtbar. Aus diesem Grund sind genaue Festlegungen zu Gebäudeform und Außenwirkung, z. B. durch die Farbgebung, aufzustellen. Die angegebenen Farbtöne sollen sich dabei an die Umgebung anpassen bzw. sich zurückhaltend darstellen.

Mit der Festlegung der Öffnungsform wird einer unruhigen Fassadengestaltungen durch verschiedenste Formen vorgebeugt.

2. Außenwände / Fassade:

Die Außenhaut der Bauten ist als geputzte Fläche in traditioneller Putzart und -technik, geklinkert oder als Holzfassade herzustellen.

Großflächige strukturierte Kunststoffverkleidungen sowie reflektierende bzw. glänzende Materialien (außer Glas) sind nicht zugelassen.

Aufsatzrollläden sind nicht zugelassen. Integrierte Rollläden, Fensterläden oder Schiebeelemente zur Verschattung sind zulässig.

Über die Materialien der Außenhaut wird das Einfügen der Bauten in die Umgebung und eine Fassade entsprechend dem ortstypischen Bild gewährleistet. Durch die o. g. Festsetzungen wird eine angepasste Fassadengestaltung, ggf. mit ausgewählten Gestaltungselementen (Fensterläden o.ä.) geregelt.

3. Dächer:

In den SO 1 und SO 4 sind für die Hauptanlagen Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) oder Satteldächer (SD), diese nur symmetrisch geteilt und mit einer Dachneigung von 33-45°, zulässig.

Für die SO 2 und SO 3 ist die Dachform ausschließlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 - 45° festgesetzt.

Als Dachdeckung für Sattel- und Pultdächer sind Tondachziegel zu verwenden. Die Oberflächen sind matt und in Farbtönen als natürliche Rottöne (Rot bis Rotbraun) zu wählen.

Eine Ausführung aller zulässigen Dachformen als Gründach mit extensiver oder intensiver Begrünung ist ebenfalls möglich.

Die Dachhaut von Flachdächern ist alternativ aus entsprechenden Dachdichtungsbahnen und einer Bekiesung auszuführen.

Dachaufbauten sind zulässig, jedoch in ihrer Länge insgesamt auf maximal 40 v. H. der Länge des Hauptdaches beschränkt. Gauben sind als Schleppegauben auszubilden. Der Abstand zwischen oberem Einbindepunkt von Gaubendachflächen und dem First des Hauptdaches ist mit mindestens 1,00m festgelegt.

Nebengiebel sind analog der Form des Hauptdaches auszuführen. Bei Satteldächern sind diese als Satteldach, symmetrisch geteilt und mit einer Dachneigung, entsprechend dem Hauptdach, von 33-45° zulässig.

Eine Nutzung der Dachflächen zur Montage von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Auch hier wird über die Definition der Dachform mit klarer Festlegung der Dachneigung eine höhenmäßige Anpassung in Umgebung und Ortsbild gesteuert. Mit Angabe der Dachneigung, im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Firsthöhe wird beeinflusst, dass die Gebäude nicht überdimensioniert werden.

Die Angabe von Material und Farbton der Dachdeckung und die Reglementierung der Dachaufbauten sind hierzu ebenfalls wichtige Steuerelemente und sorgen somit für ein Einfügen in die Landschaft.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien mittels Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen ist eine Nutzung der Dachflächen für Kollektorflächen sinnvoll und zulässig.

4. Stellplätze:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Parkflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig. Sie sind in einer der Nutzung der Gebäude entsprechenden ausreichenden Anzahl herzustellen.

Um einer unruhigen, unkontrollierten Anordnung von aufgehenden Bauten entgegenzuwirken, sind Garagen oder Unterstände für Fahrzeuge lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Außerhalb errichtete Bauten würden die lockere Struktur der Bebauung stören und die Durchblicke zwischen den definierten Baufeldern ggf. behindern und werden damit untersagt.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen sind zulässig.

Diese sind als lebende Hecken auszubilden. Hierzu sind heimische Gehölze zu verwenden.

Nach Bedarf kann ein zusätzlicher Zaun an der Innenseite der Bepflanzung aus Maschendraht errichtet werden. Vollständig geschlossene Zäune sind unzulässig. Als maximale Höhe der Einfriedungen gilt 1,20m als festgelegt.

Sollten Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen als notwendig erachtet werden, so sind diese in zurückhaltender Form zu realisieren. Hierzu können He-

cken aus heimischen Gehölzen verwendet werden, die zur Begrünung der Flächen beitragen und sich in das Landschaftsbild einfügen, ggf. zusätzlich von einer innenliegenden Zaunanlage ergänzt.

Geschlossene Zäune sind nicht zugelassen, da Sie in ihrer Massivität das Landschaftsbild stören.

6. Müllbehälterstandplätze:

Müllbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den zusätzlich gekennzeichneten Flächen zulässig.

Außerhalb von Gebäuden aufgestellte Müllbehälter sind durch geeignete Maßnahmen, d.h. Sichtschutzwände aus Holz oder in der Art der Fassaden der Gebäude bzw. durch Abpflanzungen allseitig und dauerhaft abzugrenzen.

Die Standorte für Müll sind blickgeschützt auszubilden um ein Freistehen in der Landschaft zu verhindern und den Standorten ein wertiges, integrierendes Äußeres zu geben.

7. Aufbewahrungsbehälter für Gas und Flüssigkeiten:

Einrichtungen zur Aufbewahrung von Gasen und Flüssigkeiten sind so aufzustellen, dass diese vom öffentlichen Straßenraum der Kreisstraße nicht wahrnehmbar sind. Behälter müssen mindestens zur Hälfte im Boden, bezogen auf das vorhandene Niveau, eingegraben sein. Der Sichtschutz ist als Bepflanzung mittels einheimischer Gehölze herzustellen.

Auch zulässig sind direkt an Gebäude angeschlossene Standorte für solche Behälter. Diese sind durch Sichtschutzwände aus Holz oder in der Art der Fassaden der Gebäude bzw. durch Abpflanzungen allseitig und dauerhaft abzugrenzen. Öltanks sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Analog den Müllstellflächen sind eventuell notwendige Tanks für Gas oder Flüssigkeiten in die Landschaft zu integrieren und sichtgeschützt aufzustellen. Hierzu sind ein Eingraben der Tanks und eine umgebende Bepflanzung vorgesehen. Sollten solche Standorte direkt am Gebäude vorgesehen sein, sind diese in das Gestaltungskonzept des Gebäudes zu integrieren und entsprechend blickgeschützt abzugrenzen.

Durch die Nähe zum See sind Öltanks ausgeschlossen.

8. Werbeanlagen:

Großflächige Werbeanlagen als Großwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind lediglich als hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.

*Im SO 1 sind maximal 2 Werbestehlen BIH= 1,00 m * 2,00 m als Hinweisschilder auf Nutzungen von SO 1 + 3 zugelassen.*

Beschriftungen an Wand- und Giebelflächen sind zulässig.

Für die gewerblich genutzten Einheiten ist ein Bewerben unabdingbar. Mit den o. a. Festlegungen sind die Standorte jedoch klar definiert und ein wahlloses Aufstellen von Werbeträgern wird unterbunden. Über die Ausbildung der Werbeanlagen wird eine Wertigkeit in der Gesamtansicht erreicht.

So sind lediglich im WA 1 (Gastronomie + Kunsthandwerk) freistehende Schilder zulässig, die auf die Nutzung des dortigen Gebäudes und die vermietbaren Ferienhäuser hinweisen sollen.

6.3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Vermeidung von Vollversiegelung (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wege, Plätze und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. als Pflasterflächen, in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen etc. herzustellen.

Durch die wasserdurchlässige Bauweise von Wegen und Stellplätzen soll eine größtmögliche Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch direkt am anfallenden Ort gewährleistet werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

An den im Teil A des B-Plans gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Für die Anpflanzung der Bäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.

Die neu anzupflanzenden Bäume sind ggf. jeweils mit einer Baumscheibe in einer Größe von mindestens 12 m² zu versehen.

Die Pflanzqualität aller zu pflanzenden Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die Anpflanzungen von Gehölzen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung sicherzustellen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.