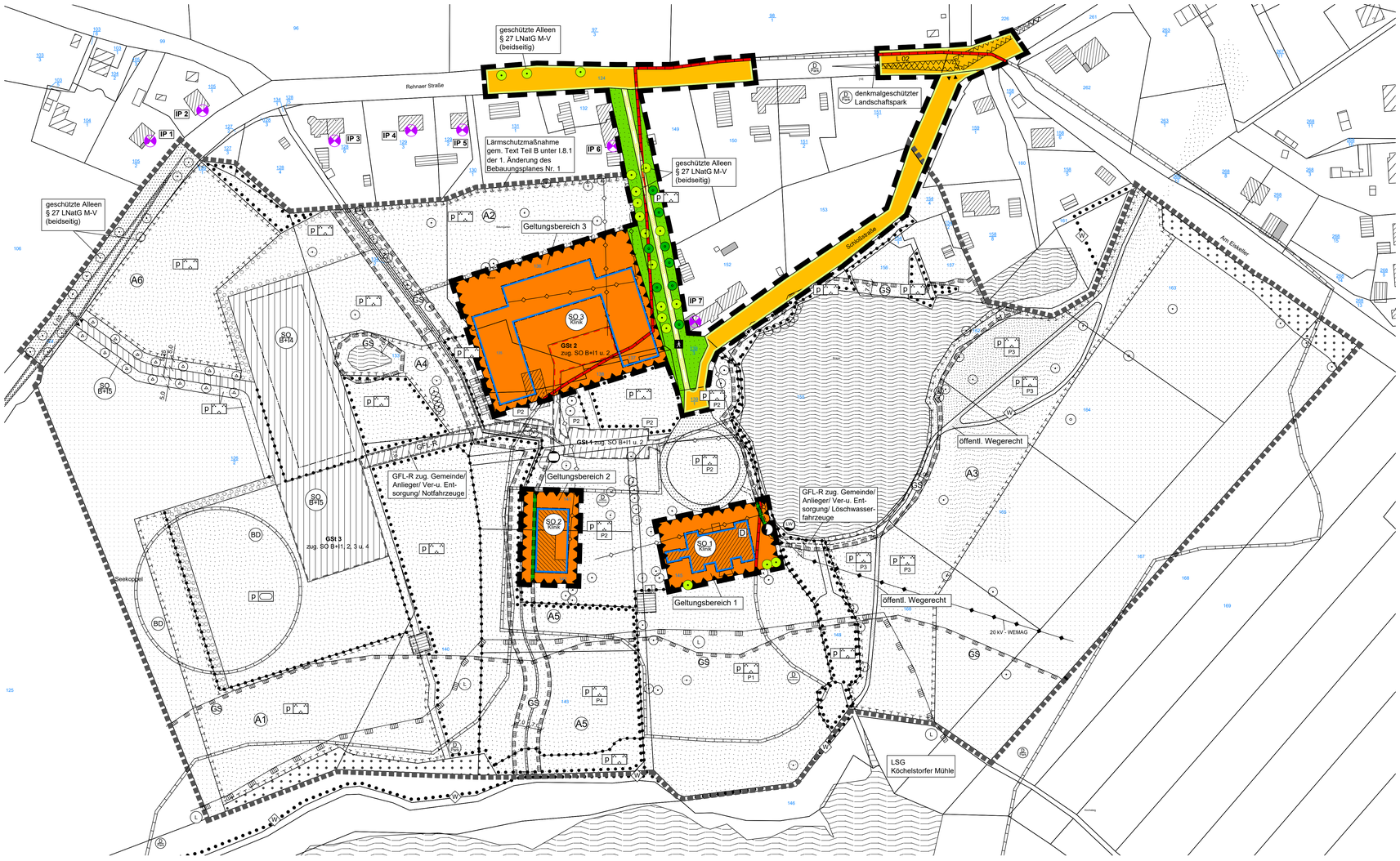
SATZUNG DER GEMEINDE WEDENDORFERSEE
über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Park und Schloss Wedendorf"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzungen der Sonstigen Sondergebiete SO B+I 1, SO B+I 2 und SO B+I 3 mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Infrastruktur" in Sonstige Sondergebiete SO1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Klinik" umgewidmet werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 waren innerhalb der Sonstigen Sondergebiet SO B+I 1, SO B+I 2 und SO B+I 3 „Beherbergung und Infrastruktur" Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Museen, Tagungs- und Konferenzhotels sowie Anlagen für Wellness und Freizeit zulässig. Wohnnutzungen für Dienstaufsichts- und Betreiberschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber waren ebenso zulässig. Zukünftig sind innerhalb der drei festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO 3 „Klinik" Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie, Einrichtungen der freien Berufe im Gesundheitswesen, gastronomische Einrichtungen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie Beherbergungseinrichtungen, die mit der Klinik in Verbindung stehen zulässig. Ausnahmsweise sind in den festgesetzten SO 1 bis SO 3 Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Fitness- und Freizeitnutzungen zulässig. Darüber hinaus wird die zulässige Grundflächenzahl des Sonstigen Sondergebiets 3 (SO 3) angepasst.

Inhaltliche Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden in den Teil B - Text der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen. Alle nicht geänderten Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten weiterhin fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wedendorfersee vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Park und Schloss Wedendorf", umfassend die Flurstücke 135 (teilw.), 136 (teilw.), 137 (teilw.), 138 (teilw.), 141 (teilw.), 142 (teilw.) und 145 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wedendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 11 Abs. 2 und 16 bis 19 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten 1 (SO 1), 2 (SO 2) und 3 (SO 3) mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Klinik" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
- Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie
- Einrichtungen der freien Berufe im Gesundheitswesen
- Gastronomische Einrichtungen, die mit der Klinik in Verbindung stehen
- Einrichtungen für sportliche Zwecke, die mit der Klinik in Verbindung stehen
- Beherbergungseinrichtungen, die mit der Klinik in Verbindung stehen

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten 1 (SO 1), 2 (SO2) und 3 (SO3) sind ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Fitness- und Freizeitnutzungen zulässig.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) sind Gemeinschaftsstellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen bei Unterschreitung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 sind auch Garagen mit ihren Zufahrten, die Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Innerhalb des SO 3 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen plus ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

1.4 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) beträgt die maximale Firsthöhe 10,20 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

1.5 Als Bezugspunkt innerhalb der einzelnen Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteiles im unbeeinträchtigten Zustand. Die Festsetzung erfolgt baugebietsbezogen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage werden folgende Geländehöhen festgesetzt:
SO 1 – Gebiet 39,00 m ü.HN
SO 2 – Gebiet 39,50 m ü.HN
SO 3 – Gebiet 42,00 m ü.HN

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten 1 und 2 (SO 1 und SO 2) ist nur die offene Bauweise zulässig.

2.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Für die festgesetzten Baugebiete werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb von Baugrenzen ist unzulässig.

3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen mit Emissionskontingentierungen (§ 11 BauNVO)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 1 (SO 1) und 2 (SO 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente tags (6.00 bis 22.00 Uhr) $L_{EK,tags}$ von 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) $L_{EK,nachts}$ von 60 dB(A)/m² einhalten.

4.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 3 (SO 3) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente tags (6.00 bis 22.00 Uhr) $L_{EK,tags}$ von 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) $L_{EK,nachts}$ von 45 dB(A)/m² einhalten.

4.3 Die zulässigen Emissionskontingente unter 4.1 und 4.2 beziehen sich ausschließlich auf die von den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten 1 (SO 1), 2 (SO 2) und 3 (SO 3) in Richtung der nördlichen Wohnnachbarschaft (IP 1 – 7) wirkenden Immissionen. Eine Beurteilung der Geräuschsituation innerhalb der Geltungsbereiche 1 bis 3 ist durch eine detaillierte Schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

4.4 Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente unter 4.1 und 4.2 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

4.5 Ein Vorhaben innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 1 (SO 1), 2 (SO 2) und 3 (SO 3) ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,i}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Für jeweils 5 Stellplätze auf den Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze ist ein Einzelbaum auf den angrenzenden Flächen anzupflanzen.

5.2 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen, Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

5.3 Für die Befestigung der Verbindungswege zwischen Gebäude und Stellplatzflächen sind neben wassergebundenen Oberflächen auch kleinteilige Pflasterflächen zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

6.1 Innerhalb des festgesetzten SO 3 sind Gebäude mit Walmdächern, mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°, Tonnen- und / oder Halbtonnendächern und / oder Pultdächern zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Hartdacheindeckungen mit roten Ziegeln oder mit Metalldeckungen aus Zink zulässig.

6.2 Zur Außenwandgestaltung sind nur geputzte Wandflächen zulässig. Unzulässig für die Außenwandgestaltung sind glänzende und / oder reflektierende Materialien.

6.3 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Schloss einschließlich Park und Scheune stehen unter Denkmalschutz. In der Denkmalliste ist das Flurstück 145 der Flur 1, Gemarkung Wedendorf eingetragen. Kriterien für die bauliche Ausnutzung der betroffenen Gebäude in den Gebieten SO 1 und SO 2 orientieren sich am Bestand. Deshalb werden zur Festlegung der Kubatur für Gebäude in den Gebieten SO 1 und SO 2 keine Festsetzungen getroffen. Gemäß Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (2007) haben sich Baukörper innerhalb des Gebietes in Form und Farbe dem alten Bestand unterzuordnen. Details sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 37 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme das in der Denkmalliste eingetragene Flurstück 145 der Flur 1, Gemarkung Wedendorf betroffen. Der Umgang mit dem Baudenkmal ist den nachrichtlichen Übernahmen zu entnehmen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Solle eine Munitionsversuchung des Geländes festgestellt werde, darf die Berührung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes verfügt. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastet Bauabfälle dürfen gemäß § 18 nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Außenlärmsituation) sind bei erfolgter Umsetzung der Planung aufgrund eines fehlenden Nutzungskonzeptes nicht abschätzbar. Konkrete Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen bzw. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind nicht möglich. Bei einer zukünftigen Entwicklung des Geltungsbereiches wird nachstehend auf die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen, für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Bettenräume in Krankenanstalten und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) nach DIN 4109 hingewiesen. Für Bettenräume in Krankenanstalten ist ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 35 dB einzuhalten. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sowie Büroräume und ähnliches ist ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 30 dB einzuhalten.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und auf der Internetseite des Amtes Rehna unter www.rehna.de erfolgt.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Rehna sowie auf der Internetseite des Amtes unter www.rehna.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am .....durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und auf der Internetseite des Amtes Rehna unter www.rehna.de bekannt gemacht worden.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....
(Siegel)
Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(9) Die am ..... beschlossene Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Wedendorfersee über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und auf der Internetseite des Amtes Rehna unter www.rehna.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wedendorfersee, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Klinik — Sonstiges Sondergebiet - Klinik, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

FH — maximal zulässige Firsthöhe in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

A — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg, öffentlich

▼ ▲ — Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

P — private Grünflächen

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

GS — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Gewässerschutzstreifen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Denkmalgeschützter Landschaftspark

LSG — Umgrenzung von Gesamtanalgen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen

Sichtdreiecke

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

IP 3 — Imissionspunkte gem. Schalltechnisch. Untersuchung (Stand 24.11.2022)

Unverbindliche Darstellungen der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Klinik — Sonstiges Sondergebiet - Beherbergung und Infrastruktur, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wanderweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Gasversorgung

LW — Löschwasserentnahmestelle

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Sportplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen 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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Landschaftsschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

BD — Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

GFL-R — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Darstellungen ohne Normcharakter

5,0 — Bemaßung in m

P3 — Parkelemente

A5 — Ausgleichmaßnahmen

Kennzeichnung des öffentlichen Wanderweges zwischen sonst privat genutzten Flächen

W — Wanderweg außerhalb des Plangebietes

A — beispielhafte Anpflanzung von Einzelbäumen

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Wedendorf, Digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 18.05.2022

Nutzungsschablonen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

SO 1 Klinik	o
GRZ 0,45	

SO 2 Klinik	o
GRZ 0,35	

SO 3 Klinik	II a
GRZ 0,45	FH 10,2

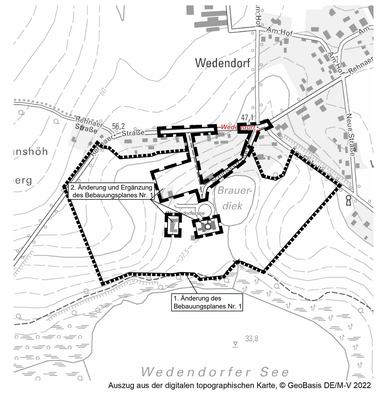
Unverbindliche Darstellungen der Nutzungsschablonen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

SO B+I 4	a
GRZ 0,40	

SO B+I 5
GRZ 0,80

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470440-0 • info@pbh-wismar.de

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE WEDENDORFERSEE

über die 2. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 1
„Park und Schloss Wedendorf"

gelegen nördlich des Wedendorfersees, umfassend die Flurstücke 124 (teilw.), 135 (teilw.), 136 (teilw.), 137, 138 (teilw.), 139/1 (teilw.), 139/3, 141 (teilw.), 142 (teilw.), 145 (teilw.), 154/5 der Flur 1 und 210 (teilw.) der Flur 2
Gemarkung Wedendorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 17.02.2023