SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD WUSTROW

über die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet „Ferienhausgebiet beim Leuchtfeuer Caravan- und PKW-Parkplatz an der L 21“ gemäß § 13 BauGB und mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Strandzugang Nr. 10
- im Osten durch die Landesstraße L21
- im Süden durch Verkehrsfläche und SO Caravan
- im Westen durch die I. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 8

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch § 31 - Berichtigung des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 8. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 214) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 1991 I S. 59) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über die II. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Wustrow für das Gebiet „Ferienhausgebiet beim Leuchtfeuer Caravan- und PKW-Parkplatz an der L 21“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Stand der Liegenschaftskarte: 07. August 2023

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom _____. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Internetseite https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-5/ vom _____ bis zum _____erfolgt.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Internetseite https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-5/ am _____.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____bis zum _____ nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden zusätzlich auf der Internetseite https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-5/ zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können am _____durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-5/ ortsüblich bekannt gemacht.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da der amtliche Auszug der Liegenschaftskarte, aus dem ursprünglichen Maßstab abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Stralsund, _____
   _____
   Landkreis Vorpommern–Rügen
   FD Kataster und Vermessung
   Tribseer Damm 1a
   18437 Stralsund

7. Die Gemeindevertretersitzung hat am _____die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Der Bürgermeister

8. Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Die Bürgermeister

9. Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

   Ostseebad Wustrow, _____ _____
   Der Bürgermeister

10. Die Satzung der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind mittels Veröffentlichung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-5/, am _____ ortsüblich 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

    Ostseebad Wustrow, _____ _____
    Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

1. Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung:

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

SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§10 BauNVO)
FH	Ferienhausgebiet	(§10 Abs. 4 BauNVO)
C	Campingplatzgebiet	(§10 Abs. 5 BauNVO)
Leuchtfeuer	Leuchtfeuer	(§11 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GF	Grundfläche als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN (siehe Definition im Teil B
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über HN (siehe Definition im Teil B
DN	Dachneigung als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
SD	Steildach als Krüppelwalmdach oder Satteldach
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenflächen, hier: Landesstraße L21
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Parkplatz für PKW, Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Motorräder
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Hochwasserschutzanlagen hier: Deichböschung und Deichvorland landseitig

Zeichenerklärung

Weiterführung des Punktes 1. der Planzeichenerklärung:

6. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ostseebad Wustrow (§ 9 Abs. 5 BauGB)

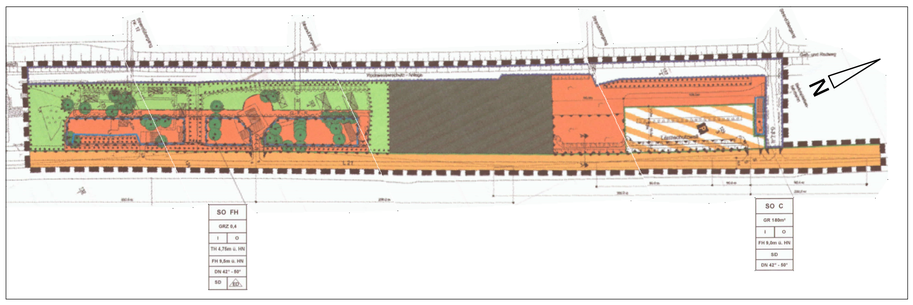
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ostseebad Wustrow (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Wustrow (§ 9 Abs. 5 BauGB)

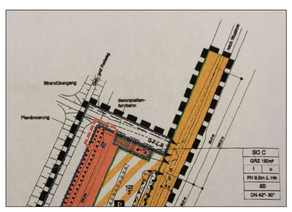
2. ohne Normencharakter:

146/9	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
	Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
	Gebäude, vorhanden
	entfall von Gebäude
	Sichtdreieck
	Dünen
	Überhaken

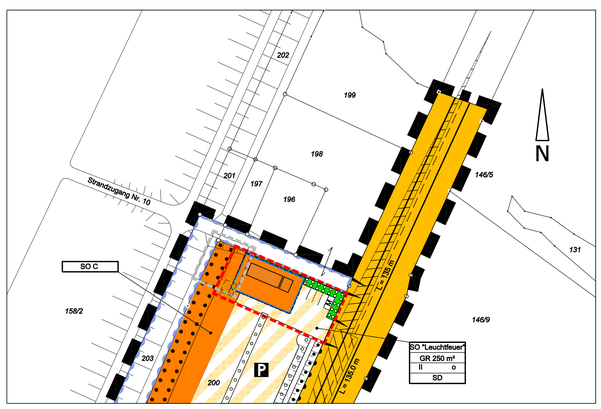
Ursprungsplan - M 1 : 2000



Auszug: I. Änderung B-Plan Nr.8 - M 1:2000



Teil A: Planzeichnung zur II. Änderung - M 1: 1000



Teil B: Textliche Festsetzungen hier: Ursprungsplan

I. Art und Maß der baulichen Nutzung: §9 Abs.1 BauGB

1. Im Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet- (SO FH) sind zulässig: bauliche Anlagen für die Nutzung nach §10 Abs.4 BauNVO.
   Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Ferienhausgebiets maßgebend. Die Anwendung von §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen, (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §19 Abs.3 und Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
2. Im Sondergebiet, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet- (SO C) ist zulässig: ein Campingplatz zum Aufstellen von höchstens 30 Wohnfahrzeugen, Wohnanhängern und Klappanhängern in der Vor-, Haupt- und Nachsaison;
   das Aufstellen von Zelten wird ausgeschlossen. (§10 Abs.5 BauNVO)
   Im Campingplatzgebiet ist innerhalb der im Teil A festgesetzten Baugrenze die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Nutzung im Zusammenhang mit dem Betrieb des Campingplatzes und des Parkplatzes, wie Sanitäranlage, Aufsicht, Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern und von Sammelbehältern für Inhalte von Chemietoiletten sowie Vermietung von Surf-Ausrüstungen und Kiosk-Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln für Campingplatz- und Parkplatz-Nutzer und Strandbesucher zulässig.
   (§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB i.V.m. §35 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
3. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig. (§14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO)
4. Die Länge der in offener Bauweise im Ferienhausgebiet zu errichtenden Gebäude wird auf ein Höchstmaß von 20 m begrenzt. (§22 Abs.4 BauNVO)
   Im Ferienhausgebiet sind Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und nur für den durch die Ferienhausnutzung verursachten Bedarf zulässig. (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
5. Im Ferienhausgebiet ist auf der Fläche, die bis zu einem Abstand von 35 m zum landseitigen Deichfuß von Bebauung freizuhalten ist, die Herstellung von Flächenbefestigungen zur Erschließung des Ferienhausgebiets und zur Herstellung der Wege zu den Deichübergängen zulässig. Am Südende der Erschließung des Ferienhausgebiets ist auf der Grünfläche eine einfache, bis zu 40 m² große Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit Rasengitterelementen herzustellen. (& 9 Abs.1 Nr. 10 und 13 BauGB)
6. Die im Teil A festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß von HN bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. HN gilt auch als Bezugshöhe für die im Teil A festgesetzte Firsthöhe.
   Die Höhe von Oberkante Eingang und Fußboden des Erdgeschosses von Ferienhäusern wird auf 1,55 m HN festgesetzt. (§16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)
7. In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante der Zufahrten zulässig.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: §86 LBauO M-V

8. Im Ferienhausgebiet sind die Hauptdachflächen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunen oder braunem Farbton zu decken. Diese Festsetzung und die Festsetzung der Dachneigung im Teil A ist für Nebengebäude, Garagen und Carports nicht zwingend.
9. Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Holzhäuser und Holzverkleidungen von Massivhäusern sind zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
10. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
    Müllsammelbehälter sind so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einzusehen sind.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG: §9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB

11. Auf dem im Teil A festgesetzten Pflanzstreifen von 2,5 m Breite in der Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- sind eine Baumreihe der Art Moor-Birke (Betula pubescens) mit einem Abstand von 8 m und Sträucher der Art Ginster (Genista tinctoria) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
    Auf dem Streifen zwischen dem Straßengraben und dem Lärmschutzwall sind mindestens 8 Bäume der Arten Eberesche (Sorbus aucuparia) und Sandbirke (Betula pendula) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Außerdem sind die gehölzfreien Bereiche dieses Streifens mit Salweide (Salix caprea) und Reifweide (Salix daphnoides) einreihig im Abstand von 1,5 m zu bepflanzen.
    Auf der straßenseitigen Böschung des Lärmschutzwalls sind alle gehölzfreien Bereiche und der gesamte aufzuschüttende Bereich gleichmäßig mit 90 Sträuchern je 150 m² Böschungsfläche zu bepflanzen, davon bis in 1,5 m Böschungshöhe mit Sanddorn (Hippophoe rhamnoides) und darüber hinaus bis zur Wallkrone mit Hundsrose (Rosa canina).
    Auf der gesamten aufzuschüttenden Böschung an der Parkplatz- und Campingplatz-Seite des Lärmschutzwalls sind gleichmäßig je 150 m² Böschungsfläche 90 Sträucher zu pflanzen, davon 80 v.H. Brombeeren (Rubus fruticosus) und 20 v.H. Hundsrosen (Rosa canina).
    Die vorstehend genannten Pflanzungen und die im Teil A für die Grünfläche am Ferienhausgebiet festgesetzten Pflanzungen sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, diese Maßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet.
12. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Ferienhausgebiet sind zu begrünen. Mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen und die im Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; auf diesen Flächen sind je 150 m² 90 Sträucher in der Größe 100 bis 150 cm, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
13. Pkw-Stellplätze und Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
14. Gehölzliste
    Baumarten:

Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

    Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

15. Bäume sind nur zu fällen, wenn es zur Schaffung von Baufreiheit im Ferienhausgebiet unbedingt notwendig ist; für jeden zu fällenden Baum sind 2 Bäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in den in der Gehölzliste festgesetzten Arten zulasten Des Verursachers im Ferienhausgebiet oder in der angrenzenden Grünfläche zu pflanzen.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

17. Im Bereich des Ferienhausgebiets ist im Abstand von mindestens 4 m zur Straßenbegrenzungslinie eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Oberkante des jeweiligen Abschnitts der Fahrbahn der L 21 zu errichten; die Lärmschutzwand ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt parallel zur Zufahrtsstraße 10 m in das Ferienhausgebiet hineinzuführen und an der nördlichen und südlichen Baugebietsgrenze jeweils 15 m im rechten Winkel zur Landesstraße 21 zu verlängern.
18. Im Ferienhausgebiet wird für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoß ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB und im Dachgeschoß von 45 dB festgesetzt; diese Festsetzungen gelten nicht für die Fassaden, die von der Landesstraße 21 abgewandt sind.
    Fenster, die zur Lüftung von Schlafräumen dienen, sind nur an der von der L 21 abgewandten Seite (Nordwestseite) der Ferienhäuser zulässig.
19. Für den begrünten Lärmschutzwall an der Straßenbegrenzungslinie zur L 21 im Campingplatzgebiet wird eine Höhe von 3 m über Oberkante der Fahrbahn der L 21 festgesetzt.
    Für den begrünten Erdwall auf dem Parkplatz an der Straßenbegrenzungslinie zur L 21 wird als Lärmschutz für den nördlichen Teil des Campingplatzes eine Höhe von 2,5 m über Oberkante der Fahrbahn der L 21 festgesetzt. (& 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
20. Das im Ferienhausgebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu versickern. Das gleiche gilt für den Campingplatz und den Parkplatz.
    Die im Teil A als unbefestigt dargestellten Teile des Campingplatzes sind unbefestigt zu belassen.
    Die in der Planzeichnung angegebenen vorhandenen Geländehöhen (Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nach §2 Abs.5 LBauO M-V) dürfen nicht durch Bodenabtragung reduziert werden. Innerhalb des Ferienhausgebietes mit Ausnahme der Flächen, für die ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt ist, ist eine Überschüttung der vorhandenen Geländehöhen um höchstens 0,60 m zulässig. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
21. Die mit Geh- und Fahrrechten (GF-R) und die mit Geh-Rechten (G-R) zu belastenden Flächen im Ferienhausgebiet, auf der angrenzenden Grünfläche und auf der Hochwasserschutzanlage (landseitiges Deichvorland und Deichböschung) sind zugunsten der Nutzer der Ferienhäuser festgesetzt.
    Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Fläche im Ferienhausgebiet ist zugunsten der Nutzer des Ferienhausgebiets und der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.
    Die mit Gehrechten (G-R) zu belastende Fläche auf dem an den Campingplatz angrenzenden Deichvorland und der Deichböschung ist zugunsten der Nutzer des Campingplatzes festgesetzt.
    Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Fläche nördlich des Campingplatzes und des Parkplatzes gilt für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, für Fahrrechte zugunsten von Rettungsdiensten und von Ver- und Entsorgungs-unternehmen und für Leitungsrechte zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
22. Zum Schutz der Hochwasserschutzanlage und des Waldstücks gegen unbefugtes Betreten sind an den Grenzen zwischen der Grünfläche und dem Campingplatz einerseits und dem Deichvorland andererseits sowie an der nördlichen und der südlichen Waldgrenze Zäune zu errichten. (§86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen hier: II. Änderung des B-Planes Nr. 8

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 9 I Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Absatz 1 BauNVO das sonstige Sondergebiet „Leuchtfeuer“ festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet „Leuchtfeuer“ sind zulässig:

- die Errichtung des Gebäudes für das Leuchtfeuer, Räumlichkeiten für eine musealen Nutzung, Kioskverkauf sowie öffentlichen Toiletten innerhalb des Gebäudes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Höhe der Gebäude : gilt für: Hauptgebäude
- Firsthöhe : 10,50 m

gilt für: Turm
- Firsthöhe : 18,00 m

- Höhen als Höchstmaß.

- Bezugspunkt : 1,00 m über HN

2.2 Der Abstand zwischen baulichen Anlagen und Deichfuß muss mindestens 15,0 m betragen.

2.3 Eine Erhöhung der zulässigen GF bis zu 50 von Hundert nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Gebäude § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Dächer : gilt für: Hauptgebäude
30 - 45° Dachneigung

gilt für: Turm
ausschließlich Kegeldach, 50 - 60° Dachneigung

3.2 Fassade : Verblendmauerwerk
Farbe: rot, rotbraun

Allgemeine Hinweise

Für die Errichtung und den Betrieb des Campingplatzes gilt die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 9.Januar 1996 (GVOBl. M-V 1996 S.84). Bei der Anwendung der CWVO sind die im Teil B in der Festsetzung Nr.2 ausgewiesenen Einschränkungen der Nutzung des Campingplatzes zu beachten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.8 liegt im Bereich des 200m-Streifens an der Ostseeküste. Dementsprechend sind die den Hochwasserschutz und den Küstenschutz betreffenden Regelungen des Landeswassergesetzes M-V zu beachten.
Der Bau der dem öffentlichen Gebrauch dienenden Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen bedarf gemäß §38 Abs.1 LWaG der Genehmigung durch die Wasserbehörde. Zuständig für die Entscheidung über die Genehmigung ist gemäß §108 Abs.1 Ziff.1 Buchst.g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.8 liegt im Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des Innenbereichs nach §34 BauGB sind von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung ausgenommen.
Im Bereich, der im Campingplatzgebiet als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Verkehrslärm) dargestellt ist, wird der schalltechnische Orientierungswert nicht eingehalten. Diese erhöhte Lärmeinwirkung ist beim Betrieb des Campingplatzes zu berücksichtigen, z. B. durch Aufstellung der Wohnfahrzeuge in der Art, dass die Lüftungsfenster auf der straßenabgewandten Seite sind.
Alle Grundstücke, auf denen Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle anfallen, sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
Es dürfen keine Lichter oder Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Eindringen von Wurzeln in den Deichschutzstreifen (landseitiges Deichvorland in einer Breite von 3 m zum Deichfuß) und die Beschattung des Deiches auszuschließen.

Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

Gemeinde Ostseebad Wustrow, II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ferienhausgebiet beim Leuchtfeuer Caravan- und PKW-Parkplatz an der L 21“ gemäß § 13 und mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

erstellt am : 15. Nov. 2023
geändert :

Übersichtsplan - M: 1:5000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Gemarkung : Wustrow,
Flur : 3
Flurstück : 200 tlw.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16,

Zul.Nr.0541-94-1-d