Satzung der Gemeinde Kreien über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

Hotel mit Reit- und Radwanderstützpunkt sowie Ferienhausgebiet

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Aufgrund § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2.4. Juni 2006 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel mit Reit- und Radwanderstützpunkt" in der Gemeinde Kreien, Flur 4, Flurstücke 29/4 und 29/6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Kreien, 28.07.2006

Die Bürgermeisterin

Zulässigkeiten: Im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ein Wohngebäude, ein Nebengebäude (Lagerhalle, Scheune), ein Kleingebäude am großen Folienteich, ein Hotel, ein Campingplatz, bis 14 Ferienhäuser, zwei Sportanlagen, ein Brunnenteich mit Brunnen und Wärmepumpenanlage, Gemeinschaftsstellplätze und eine Kläranlage als Neubau bzw. Ausbau zulässig.

Planzeichnung Teil A

Planzeichenerklärung

SO Ferien / SO Camping / SO Hotel — 1. Art der baulichen Nutzung
S 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BauNVO

Sondergebiete, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiet bzw. Campingplatz oder Hotel
S 10 (4) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
S 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO

GRZ I — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
S 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
S 5 (2) Nr. 4, § 5 (4), § 9 (1) Nr. 12 bis 14, § 9 (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Abfall

Abwasser

Wasser

Unterirdische Abwasserleitung

6. Grünflächen
S 9 (1) Nr. 15 und § 9 (6) BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung Zelt-/ Campingplatz

Zweckbestimmung Sportplatz

7. Wasserflächen

Wasserflächen

8. Flächen für die Landwirtschaft
S 5 (2) Nr. 9 und § 5 (4), § 9 (1) Nr. 18 und § 9 (6) BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
S 9 (1) Nr. 20 und 25, § 9 (6) BauGB

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

Anpflanzungen:

Bäume

Sträucher

Erhalt:

Bäume

Sträucher

10. Sonstige Planzeichen

S 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Hotel — S 9 (1) Nr. 9 BauGB
Besonderer Nutzungszweck von Flächen

S 9 (1) Nr. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Höhenbezugspunkt (m NN)

Nachrichtliche Übernahme:

bestehende Gebäude

bestehende Lagerhalle

Teil B: Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 1
Im Bereich des Sondergebietes, das der Erholung dient (S 10 BauNVO), sind nur Ferienhäuser zulässig. Zulässig ist außerdem ein Verwaltungsgebäude, das der Verwaltung des Sondergebietes Ferienhäuser dient.

Nr. 2
Im Bereich der Ferienhäuser sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Nr. 3
Entsprechend S 17 (1) BauNVO 1990 werden als Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Ferienhäuser festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert: 0,3
Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert: 1

Nr. 4
Im Bereich der Ferienhäuser darf die Oberkante der Erdgeschoss-Fußböden in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,5 m über dem ausgewiesenen Höhenbezugspunkt liegen.

Nr. 5
Im Bereich der Ferienhäuser verläuft die Baulinie grundsätzlich in einer Entfernung von 3 m entlang der Erschließungsstraße. Entsprechend S 22 BauNVO 1990 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Der seitliche Grenzabstand beträgt mindestens 3,00 m.

Nr. 6
Auf dem Sondergebiet Campingplatz ist die Aufstellung von Zelten und Caravans zulässig.

Nr. 7
Auch in der Planzeichnung (Teil A) innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 25 BauGB) benannten Positionen sind binden 4 standortgerechte Laubbäume jeweils in einem Exemplar zu pflanzen und für 5 Jahre regelmäßig zu wässern sowie dauerhaft zu erhalten:
a) Stieleiche (Quercus robur)
b) Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
c) Feldrüster (Ulmus carpinifolia)
d) Rotbuche (Fagus sylvatica)
Die Pflanzähe der Heister (2-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-18 cm) muss mindestens 2-2,5 m betragen. Abgängige Bäume sind an etwa der gleichen Stelle durch Neuanpflanzung in oben benannter Qualität zu ersetzen.

Nr. 8
An der in der Planzeichnung (Teil A) benannten Position an der Grundstücksgrenze erfolgt die Pflanzung einer Strauchhecke von 3 m bzw. 7 m bzw. 9 m Breite. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro m². Die Pflanzabstand in den Reihen und zwischen den drei Pflanzreihen beträgt 1 m. Der Reihenversatz muss 0,5 m betragen. Die Pflanzhöhe der Sträucher (2-mal verpflanzt) muss mindestens 70-100 cm betragen. Für die Strauchhecke sind als Bepflanzung zu etwa gleichen Teilen bindend:
a) Weißdorn (Crataegus monogyna bzw. Cr. laevigata)
b) Schwarzdorn (Prunus spinosa)
c) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
d) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
e) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
f) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
g) Hundsrose (Rosa canina)
Es dürfen nicht mehr als 3 Pflanzen derselben Art in einer Reihe nebeneinander stehen. Benachbarte Pflanzen verschiedener Reihen müssen ebenfalls verschiedenen Straucharten angehören.

Nr. 9
Im Sonderbereich der Hecken ist auf 3 m Breite innerhalb des Gebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 eine geeignete Gras- bzw. Kiesmischbaumsäumung anzusäen.

Nr. 10
Auf den Ferienhausgrundstücken erfolgt die Pflanzung von 34 standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen. Die Laub- bzw. Obstbäume sind möglichst gleichmäßig auf den Grundstücken zu pflanzen (mindestens 1 Baum, höchstens 4 Bäume). Neben den Nutzobstarten sind Birke (Betula spec.), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus aucuparia) und andere Sorbusarten, Magnolie (Magnolia spec.), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium) und Wildobstarten zulässig.

Nr. 11
Das ausgegliederte, bestehende Grünland um den Teich wird nicht bewässert. Es ist zweimal jährlich zu mähen (nach dem 15. Juni und nach dem 15. August). Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln darf nicht erfolgen. Die Flächen sind mit einzelnen Sträuchern (Arten entsprechend Nr. 8) zu bepflanzen.

Nr. 12
In der Grünfläche im südöstlichen Bereich wird ein Brunnenteich angelegt. Von diesem ausgehend verläuft ein Versickerungsbach in nordwestlicher Richtung.

Nr. 13
Das Teichufer des in Nr. 11 benannten Brunnen-Teiches ist mit einer Flachwasser-Uferzone (Breite 1-2 m, Wassertiefe 5-50 cm) zu gestalten. Eine Initialbepflanzung mit heimischen Pflanzen der Gewässerufer ist zulässig. Der Bachlauf hat eine Breite von 0,80 - 1,20 m und ist an Grund mit Steinen (5 - 25 cm Durchmesser) wasserdurchlässig zu befestigen.

Nr. 14
Der Uferbereich des bestehenden großen Folienteiches ist mit Stein- oder Kiespackungen zu gestalten. Um das Ufer des Folienteiches ist eine 2-3 m breite Graszone extensiv genutzt (Mahd entsprechend Nr. 9).

Nr. 15
Die zu erhaltenden Bäume und Großsträucher sind in Bebauungsplan festgesetzt. Abgängige Bäume oder Sträucher sind an etwa der gleichen Stelle durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Nr. 16
Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Straßen, Gemeinschaftsstellplätze, Flächen für die Abfallentsorgung sowie Sportanlagen sind wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu verwenden. Für die Oberflächenbeläge darf kein dunkles Belag- und Baumaterial verwendet werden.

Nr. 17
Kfz-Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. Alle Kfz-Stellplatzflächen sind Gemeinschaftsanlagen und werden keinen Ferienhaus direkt zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V über Gestaltung der Ferienhäuser

Nr. 1
Im Bereich der Ferienhäuser darf die Gebäudehöhe traufseitig 3,50 m - gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut - nicht überschreiten.

Nr. 2
Im Bereich der Ferienhäuser darf die Firsthöhe 5,5 m - gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes - nicht überschreiten. Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Antennen und ähnliche Anlagen dürfen die maximale Firsthöhe um höchstens 0,50 m überschreiten.

Nr. 3
Im Bereich der Ferienhäuser sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 24 und 45 Grad zulässig.

Nr. 4
Auf den Grundstücken im Bereich der Ferienhäuser sind Geräteschuppen aus Holz mit einer Maximalhöhe von 2,50 m und einer maximalen Grundfläche von 4,5 m² sowie Kinderspielflächen zulässig.

Nr. 5
Eine Unterkellerung der Ferienhäuser ist ausgeschlossen.

Nr. 6
Die Dachentwässerung (Ablaufwasser) der Ferienhäuser erfolgt grundsätzlich durch Sickerschächte (Kiesfüllung) unmittelbar an den Ferienhäusern.

Hinweis:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese Funde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) geschützt und meldepflichtig.
Für den ausreichenden Brandschutz sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der technischen Regeln des DVGW einzuhalten. Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Landkreis Parchim) zu beantragen. Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast sind mit einzureichen. Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Am 18. September 2003 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kreien die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungplanes Nr. 1 "Reit- und Radwander-Stützpunkt - Kreien Ausbau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10. Juni 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 erfolgte mit Schreiben vom 3.4.-7.Juli 2003 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

3. Am 18. September 2003 wurde von der Gemeinde Kreien die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. September 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

5. Am 17. Mai 2005 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kreien den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 20. Juni 2005 bis zum 21. Juli 2005 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10. Juni 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der überarbeitet Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat deshalb in der Zeit vom 21. Oktober 2005 bis zum 18. November 2005 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10. Oktober 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 24.03.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagegenauigkeit der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass einen Prüfung nur grob erfolgte, und die maschinenverbindlichen Koordinaten im Maßstab 1:1000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Landkreis Parchim
Katasteramt
(Dr. Detlef Siegel-Gabel) (Unterschrift)
Vermessungsstelle
19061 Schwerin

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2006 geprüft. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kreien hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28.07.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.07.2006 gebilligt.

Kreien, den 28.07.2006 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.07.2006, Az. 311-5-0-0-0