

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
textliche Unterstellungen siehe SO Woch und SO Freizeit

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugreuz (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Stellplätze

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Ver- und Entsorgung

Flächen für die dezentrale Abwasserbehandlung und -ableitung

Grünflächen

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Freizeitzfläche (siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.7)
Zweckbestimmung: Wiese (siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.7)

Naturschutz und Landschaftspflege

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung einer Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung von Baugebieten und Nutzung

Bebauungsbeispiel Parkplatz bzw. Stellplätze
Baum, künftig fortfallend

mit Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
-Grenze des FFH-Gebietes DE 1346-301 "Steilküste und Blockgründe Wittow"
- NSG "Nordwester Wittow und Kreptitzer Heide"
-geschützte Biotop Nr. 0420 nach § 20 NatSchG M-V

30 m Waldabstand nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
-geschützte Biotope Nr. 0414 und 0415 nach § 20 NatSchG M-V

Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO Woch „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO
Das Sondergebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Wochenendhäusern.

Zulässig sind nur: Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 50 m² auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 260 m²

Sondergebiet SO Freizeit „Freizeit und Ferienwohnen“ gemäß § 10 BauNVO
Das Sondergebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienwohnungen und Ferienapartements.

Zulässig sind nur: 1. Ferienwohnungen und -apartements
2. ein kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes
3. ein Laden sowie eine Schenke & Speisewirtschaft zur Versorgung des Gebietes „Erholungsgebiet Kreptitzer Heide“
4. eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betreiber des Beherbergungsbetriebes
5. Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe
6. Anlagen für sportliche und sonstige Freizeitverwehle, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören

Für bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb des Waldabstandes nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist die Zulässigkeit auf die Einhaltung des baulichen Bestandes und auf Nutzungsänderungen innerhalb des baulichen Bestandes beschränkt. Neu- und Wiedererrichtungen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet SO Woch „Wochenendhausgebiet“
Baugebiet SO Freizeit „Freizeit und Ferienwohnen“

Maximale Grundfläche: GR 50 m²
Auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 350 m² ist zusätzlich ein überdachter Festplatz mit einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig.

Maximale Traufhöhe über Gelände: TH 3,1 m
Maximale Traufhöhe über Gelände: TH 3,2 m

Maximale Höhe der baulichen Anlagen über Gelände: H 5,5 m
Maximale Höhe der baulichen Anlagen über Gelände: H 7,2 m

Nebenanlagen: Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind) sind je Baugrundstück nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Innerhalb von Grünflächen sind nur unterirdische Anlagen zur Entsorgung von Abwasser zulässig, die oberirdig zu begründen sind.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen: Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

1.3 Bauweise

Baugebiet SO Woch „Wochenendhausgebiet“
zulässig sind nur Einzelhäuser

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahme von Baugreuz (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugreuz dürfen mit vor der Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hausengangsstufen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden.

1.5 Größe der Baugrundstücke

Baugebiet SO Woch „Wochenendhausgebiet“
Zulässig sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 260 m². Grünflächen (gemäß Festsetzungen des B-Planes) bleiben bei der Ermittlung der Mindestgröße unberücksichtigt.

1.6 Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 Abs. 1 BauBG)

Ausnahmen Grundfläche
Für Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig festgesetzten Grundfläche GR zugelassen werden, sofern die vorhandene GR durch die Maßnahme nicht erhöht wird und die nach § 10 BauNVO getestete Oberfläche der Grundfläche GRZ 0,2 nicht überschritten wird.

Ausnahmen überbaubare Grundstücksfläche
Für Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche nicht erweitert und die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Ausgenommen hiervon sind Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen von Nebenanlagen.

Ausnahmen Abstandsflächen und Abstände nach § 6 BauBG M-V
Für Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen, deren Abstandsflächen oder Abstände nach § 6 BauBG M-V nicht auf dem eigenen Grundstück liegen, gelten die nachrichtlichen Hinweise Nr. 3.7.

1.7 Grünflächen

private Grünfläche Zweckbestimmung Wiese
Versiegelung ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unbefestigte Zuwegungen zu den Baugebieten und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO. Das dauerhafte Abstellen (Parken) von Kfz ist unzulässig.

private Grünfläche Zweckbestimmung Freizeitzfläche
Die Freizeitzfläche dient der Erholung und Freizeitgestaltung sowie nicht störendem Sport und Spiel. Zulässig ist weiterhin das zeitlich begrenzte Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen zu Erholungszwecken, Versiegelungen sind unzulässig. Das dauerhafte Abstellen (Parken) von Kfz ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der zeitlich begrenzte Aufenthalt von Wohnwagen und Wohnmobilen zu Erholungszwecken.

1.8 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauBG)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der geschützten Biotope Nr. 0420, 0414 und 0415 sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen, sofern angrenzend, vor Beeinträchtigungen durch z.B. einen Bauzaun zu schützen. Die geschützten Biotope sind nach den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu pflegen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft als Wiesenfläche zu erhalten. Der Baumbestand innerhalb dieser Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Teilflächen des geschützten Biotops Nr. 0420 sind nach den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu pflegen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen innerhalb des SO Wochenendhausgebiet ist je Hauptgebäude eine Mulde auf einer Fläche von min. 10 m² mit einer Tiefe von min. 0,2 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen innerhalb des SO Wochenendhausgebiet ist auf dem Grundstück 281 eine Mulde auf einer Fläche von min. 10 m² mit einer Tiefe von min. 0,2 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In Abhängigkeit von der Lage der jeweils anzuschließenden versiegelten Flächen kann die notwendige Muldenfläche auf mehrere Mulden aufgeteilt werden. Die Mulden sind mit Rasen zu begrünen. Die Muldenbeschungen können nach Ausgestaltung werden, so dass normale Rasenmäher möglich ist. In die Mulden ist das Niederschlagswasser oberirdisch einzuleiten.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Pflanzstreifen) ist mit Sträuchern versetzt zu bepflanzen (Laubsträucher, 10 Stück pro 15 m²; Pflanzliste 1 oder 2, Mindesthöhe 60-100 cm) zu pflanzen.

Gebäude und Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m² mit Rankpflanzen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm). Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankpflanzen zu versehen und mit einer Kletterpflanze pro 1,5 m der Pflanzliste 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

2. örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

2.1 Dachformen & oberflächen
Als Dachform sind Flachdächer, bis 10 Grad Dachneigung, symmetrische Satteldächer und symmetrische Krüppelwalmdächer zulässig.

2.2 Oberflächen von Fassaden
Als Fassadenmaterial sind Rundbohlen/Naturbohlen nicht zulässig.

2.3 Gauen
Gauen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (gemessen jeweils in die Lotrechte projiziert) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Gesamtbreite der Gauen darf 1/3 der Breite der darunterliegenden Außenwand nicht überschreiten.

2.4 Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien
Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen.

2.5 Stellplätze und Garagen
Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die nicht einem dauerhaften Verkehr anzuhängen müssen, sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

2.6 Einfriedungen
Einfriedungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sind nur gegen die Baugebiete zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauBG

3.1 Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
-Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Dranske (Stellplatzsatzung)

3.2 Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung
Innerhalb des SO Woch „Wochenendhausgebiet“ ist die Schmutzwasserentsorgung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) als entsorgungspflichtige Körperschaft grundstücksbezogen zu regeln. Es sind abwasserfreie Behälter zu errichten, die Entsorgungsnachweis zu erbringen. Die mobile Abfuhr des Schmutzwassers ist mit dem ZWAR vertraglich zu sichern (sachliche Hinweise - siehe Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.1).

3.3 Hinweise zu Bodenfunden
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. Vorhabens keine Bodenderkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Wenn während der Errichtung Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauführern des Landesamtes 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.

3.4 Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen
Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vermischung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdmaterial sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungssatz zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt. Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind bevorzugt Arten in natürlicher Wuchsform zu verwenden.

3.5 Hinweise zum Artenschutz
Sofern einzelne Gehölze (Bäume und Sträucher) im Geltungsbereich bei Umsetzung von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, hat dies ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Spätherbst oder Winter zu erfolgen.
Alte Bäume, sofern sie entfernt werden müssen, sind zudem vor der Entnahme einer Schichtkorde nach Baumhöhlen zu untersuchen (Fleckenmauschel). Bei Nachweis von Arten sind vor der Entnahme künstliche Ersatzquartiere im direkten Umfeld an Bäumen oder Gebäuden zu schaffen. Das Kompensationsverhältnis pro HbH beträgt 1:2.
Die Baufeldberäumung (Krautschicht) sollte zum Schutz von Nischenbrütern der Siedlungen oder Amphibien außerhalb der Brutzeit und Amphibienwanderungen erfolgen.
Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BtNatSchG, BtNatSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

3.6 Hinweise zur Löschwasserbereitstellung
Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrlöschzüge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wasserentnahme von mindestens 46 m³ für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Gemäß Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB zwischen der Gemeinde Dranske und dem Kreptitzer Heide e.V. ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 zu errichten.

3.7 Hinweise zu Abstandsflächen und Abständen nach § 6 LBauO M-V

Nach § 6 Abs. 2 Satz 3 dürfen sich Abstandsflächen und Abstände nach § 8 ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung ist die Beteiligung der Nachbarn nach § 70 LBauO M-V und die Eintragung von Baualten in das Baualtenverzeichnis gemäß § 93 LBauO M-V erforderlich.

Pflanzvorschläge

Pflanzliste 1 – Sträucher
Pflanzliste 3 – Sträucher mit ausgesetztem Baugrundstück
Pflanzliste 4 – Kletterpflanzen

Table with 4 columns: Pflanzliste 1 - Sträucher, Pflanzliste 3 - Sträucher mit ausgesetztem Baugrundstück, Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen. Lists various plant species like Cotoneaster, Symplocos, etc.

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Dranske, Landkreis Vorpommern-Rügen über den Bebauungsplan Nr. 14 „Erholungsgebiet Kreptitzer Heide“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 0