Satzung der Gemeinde Stolpe auf Usedom über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des
Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 06-2017 / 01-2018

NUTZUNGSSCHABLONE

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe über NHN als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform und Dachneigung der Hauptdachflächen
SO Ferien	II FH über NHN 17,50 m
GRZ 0,3	/
o	SD/SD mit KW bis 55°

Nachrichtlich
Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in verkleinertem M.: 1 : 1000

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe über NHN als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform und Dachneigung der Hauptdachflächen
SO Ferien	II FH über NHN 17,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/SD mit KW bis 55°
SO Ferien	I FH über NHN 17,50 m
GRZ 0,3	/
o	SD/SD mit KW bis 55°

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09. 2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stolpe vom 19.11.2018 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Gemeindevertretung Stolpe hat am 20.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" 26.04.2017.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Stolpe hat am 26.02.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis zum 04.05.2018 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 21.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

6.
Aufgrund eines formellen Fehlers hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung erneut in der Zeit vom 03.09.2018 bis zum 05.10.2018 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 22.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 20.06.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung des Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Verletzung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 20.06.2019
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Stolpe hat die zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" vorgebrachten Stellungnahmen am 19.11.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" wurde am 19.11.2018 von der Gemeindevertretung Stolpe als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Stolpe vom 19.11.2018 gebilligt.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

10.
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 28.05.2019 AZ: 610-610-17-40 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

11.
Die Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

12.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.06.2019
Der Bürgermeister

13.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wurde durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 19.06.2019 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S.777) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe" ist mit Ablauf des 19.06.2019 rechtskräftig geworden.

Stolpe (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.06.2019
Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.
***Änderungen und Zusätze* für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.**

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
(1)
Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.

(2)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, Überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

(3)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen einschließlich einer Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen und eine Kleinkläranlage zulässig.

(4)
Im Ferienhausgebiet sind auf Parzelle 1 ausnahmsweise zwei Dauerwohnungen für die Betreiber des Ferienhausgebietes zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2
Je Ferienwohnung ist maximal ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 8 m² zulässig. Nebengebäude eines Ferienhauses sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
2.3
Auf der Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen, auf der alle für die Betreibung der Ferienhäuser notwendigen Anlagen vorzusehen sind, darf die Grundfläche des Nebengebäudes 50 m² nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - durch
- Treppenanlagen,
- Terassenüberdächen,
- Nebenanlagen und Nebengebäude und
- Stellplätze und Zufahrten

überschritten werden.

3.2
Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
4.1
Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports.
4.2
Die Errichtung von Garagen ist nicht zugelassen.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleinfeterhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Parzelle 1
Im Ferienhaus sind maximal 4 Ferienwohnungen zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind zwei Dauerwohnungen für die Betreiber des Ferienhausgebietes.

Parzellen 2 bis 4
Je Ferienhaus sind maximal 4 Ferienwohnungen zulässig.

Parzellen 5 bis 9
Je Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 (1) 12.14 BauGB)

Sammelstellen für Abfallbehälter sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen einzurichten. An den Abholtagen des Entsorgungsunternehmens sind die Abfallbehälter von den Anliegern der Ferienwohnungen, die sich rückwärtig am Stichweg befinden, an den in der Planzeichnung festgesetzten Sammelstellen zu deponieren.

8. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Für die geplanten Ferienwohnungen ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz für Kleinkinder/Grillplatz" östlich der Parzelle 9 vorzusehen. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten. In der Grünfläche sind an den zeichnerisch festgelegten Standorten Bäume der Arten gemäß Kürzel in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Als Nutzungsgrenze zum Weg Zur Tiff ist eine mehrreihige Strauchhecke zu pflanzen.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.1
Mindestens 60 % der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen u.a. in Form von Ziergräsern mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.

9.2
An den in der Planzeichnung durch Kürzel für Bäume festgesetzten Standorten sind Bäume nachstehgender Arten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstückszufahrten und zu gestalterischen Zwecken verschoben werden.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten:

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
Ae h	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Ae c	Aesculus x carnea	Schatlach- Rosskastanie
Bp	Betula pendula	Weiß- Birke
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Fs	Fagus sylvatica	Rot- Buche
Pa	Prunus avium	Vogel- Kirsche
Pc "Ch"	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Qu r	Quercus robur	Stiel- Eiche
Sa	Salix alba	Silber- Weide

9.3
Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² je Baum anzulegen und diese von jeglichen Verdichtungen und Versiegelungen freizuhalten. Das Pflanzgut muss die folgende Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

9.4
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Strauchhecke mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je m² anzulegen.
Die Gehölzflächen sind je nach Exposition, Lichtbedarf, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien zu bepflanzen und 80 % der zur Auswahl stehenden Arten der Vorschlagliste in den Hinweisen zu verwenden.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

10.1
Die mit Einaltungsgebot belegten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschutzlverkäufungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchräherung vorzunehmen.

10.2
Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist über Versickerungsmulden abzuleiten.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Die Punkte 12. und 13. entfallen ersatzlos.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift en
gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 84 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Die Oberflächen der Fassaden dürfen nur
- mit Putz in hell abgetönten Pastellfarben,
- als Fachwerk mit verputzten Gefachen oder
- ***mit Klinker in Weiß und Sandfarbe***

gestaltet werden.

In den Giebeldreiecken sind Holzvertretterungen zulässig.

Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Ferienhäuser ~~und der Pension~~ ist nur Schilf zulässig.

Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien erlaubt.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone, und nur an den den Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen keine Fassadenverzierungen, Gesimse oder Fenster und Türen überdecken.
Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie mit beweglichem und wechselndem Licht dürfen nicht verwendet werden.

Die Größe der Hinweisschilder je Ferienhaus darf maximal 1,00 m² betragen.
(Die Festsetzung einer Werbeanlage für das Pensionsgebäude entfällt ersatzlos.)

Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satelliennanlagen

Satelliennanlagen sind nur auf den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhen nicht überschreiten.

1.5 Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke dürfen nur
- blickdurchlässige Zäune aus Holz,
- Metallgeflechtzäune,
- grüner Maschendrahtzaun mit vorgesetzter Begrünung,
- Hecken und
- bepflanzte Feldsteinmauern

verwendet werden.

Die Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

1.6 Stellplätze für Abfallbehälter und Lagerplätze für Tank- und Flüssiggasbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter und Lagerplätze für Tank- und Flüssiggasbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

2. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.1 bis 1.6 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

1.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

2.
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

HINWEISE

1. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB

1.1
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

1.2
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu vereinbaren.

2. Baumbestand des Plangebietes

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Kronen-Ø in m
1	Stiel- Eiche	Quercus robur	30	3
2	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
3	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
4	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
5	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3
6	Carpinus betulus	Hainbuche	20	3

3. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld- Ahorn	Hei. 3xv, m.B. 100-125
Betula pendula	Weiß- Birke	Hei. 3xv, m.B. 100-125
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Str, v, o.B. 60-100
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei. 3xv, m.B. 125-150
Cornus sanguines	Roter Hartriegel	Str, v, o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Prunus padus	Traubenkirsche	Hei. 3xv, m.B. 125-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str, v, o.B. 100-150
Rosa canina	Hundrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str, v, o.B. 100-150

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

4. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen
(§ 9 (6) BauGB)

Im Plangebiet befinden sich die archäologischen Fundstätten Stolpe. Fundplätze Nr. 16, 18 und 81. Diese Fundplätze sind gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale.

Vor jeglichen Erdarbeiten sind daher durch den Grundstückseigentümer Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Teile der Bodendenkmale mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu vereinbaren.

Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.
Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Häuser, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Zusätze für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

5. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Usedom. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

6. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
- SO Ferien — Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**
- o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich
  - p — privat
  - ö — öffentlich
  - AFW — Aufstellfläche für die Feuerwehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — **§ 9 (1) 12, 14 BauGB**
- Flächen für die Entsorgung Zweckbestimmung:
  - Kleinkläranlage
  - M — Aufstellfläche für Hausmüllbehälter (ohne Flächensignatur)

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**
- Grünflächen Zweckbestimmung:
  - p — private Grünflächen
  - Spielplatz für Kleinkinder/ Grillplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 20, 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
  - Anpflanzen: Sträucher
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
    - Anpflanzen: Bäume (Baumarten gemäß Text (Teil B) 9.2)
    - Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes in Bezug auf die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude — § 16 BauNVO
- Abgrenzung des Baugebietes von der Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen — § 16 BauNVO

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 — § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 59/9 — Flurstücksbezeichnung
- vorh. Flurstücksgrenzen
- 10.00 — Vermaßung in Meter
- 2 : 2 — Höhenangaben über NHN
- SD — Satteldach
- SD mit KW — Satteldach mit Krüppelwalm
- Lö — Löschwasserbrunnen
- ① - ⑨ 1868 m² — Bezeichnung der angedachten Parzellen einschließlich Grundstücksfläche
- angedachte Parzellierung

NACHRICHTLICH

- Bod — Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden — § 9 (6) BauGB

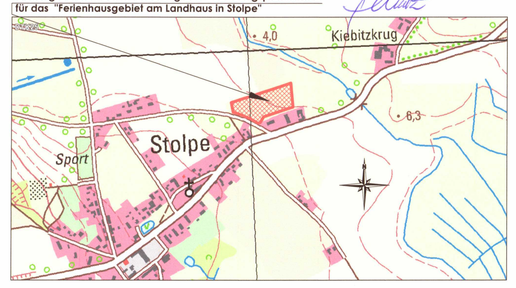
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches
- 59/3 — Flurstücksbezeichnung
- vorh. Flurstücksgrenzen
- 10.00 — Vermaßung in Meter
- 2 : 2 — Höhenangaben über NHN
- Bod — Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden — § 9 (6) BauGB
- vorhandene Gebäude
- Böschung
- Kabelkasten
- Straßenbeleuchtung
- Verbundpflaster
- Zäune

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Stolpe
Ortsteil	Stolpe
Gemarkung	Stolpe
Flur	1
Flurstücke	59/9, 59/12 und 59/13

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
für das "Ferienhausgebiet am Landhaus in Stolpe"



endgültig ausgefertigte Satzungsfassung	06-2019	Hogh	Lange
Satzungsfassung	11-2018	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	02-2018	Hogh	Lange