

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
SO – Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) (§ 10 BauNVO)
 - Zulässigkeiten im SO (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO) (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
Als Ausnahmen im Sinne von § 10 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
- Wohnbebauung des Verwalters/Betreibers
- Schank- und Speisewirtschaft
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablonen für jede Baufläche wie folgt konkret festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Max. Anzahl der Nutzungseinheiten	Max. Grundfläche je Einheit	Bauweise	Dachform / max. Dachneigung	Max. Traufhöhe	Max. Firsthöhe
Baufläche 1 (BF 1)							
1 Wohnen	300 m²	1	300 m²	Satteldach, DN 45°		FH 9,50 m	
Baufläche 2 (BF 2)							
4 Ferienwohnungen	70 m² je Einheit	4	280 m²	Satteldach, DN 45°		FH 9,50 m	
Baufläche 3 (BF 3)							
Sport / Fitness / Sauna	250 m²	1	250 m²	Satteldach, DN 38°		FH 5,50 m	
Baufläche 4 (BF 4)							
1 Nebengebäude	120 m²	1	120 m²	Satteldach, DN 38°		FH 5,50 m	
Baufläche 5 (BF 5)							
4 Ferienhäuser	65 m² je Einheit	4	260 m²	Satteldach, DN 38°		FH 5,50 m	
Baufläche 7 (BF 7)							
3 Ferienwohnungen	65 m² je Einheit	3	195 m²	Satteldach, DN 38°		FH 5,50 m	
Baufläche 8 (BF 8)							
2 Ferienwohnungen	60 m² je Einheit	2	120 m²	Satteldach, DN 38°		FH 5,50 m	
Baufläche 9 (BF 9)							
2 Ferienwohnungen	60 m² je Einheit	2	120 m²	Satteldach, DN 38°		FH 5,50 m	
Baufläche 10 (BF 10)							
2 Ferienwohnungen	60 m² je Einheit	2	120 m²	Satteldach, DN 38°		FH 5,50 m	

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
- Flächen für Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Carports und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf der Gemeinschaftsstellfläche (GS) zugunsten der Ferienhaus-Nutzer zulässig.
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Flächen für das Parken von Fahrzeugen
Es wird 1 Stellplatz je Ferienhaus-Nutzungseinheit festgesetzt (§ 48 LBauNVO i. V. m. VV LBauNVO) auf der Gemeinschaftsstellfläche (GS).
Festgesetzt werden 4 Stellplätze als öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 16 BauGB)**
Es werden 4 Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Größe von je 7 m x 12 m festgesetzt. Die Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind von jeder Bebauung, Einriedung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Errichtung eines Löschwassersteiches mit einer Wassermenge von mindestens 150 m³ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Festsetzung der Arten zur Gehölzverwendung**
Bäume:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Juglans regia (Walnuß)
Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie)
Betula pendula (Weißbirke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus alba (Roter Hirtengürtel)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Baumplantagen entlang der Straße**
Entlang der Straßen sind mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 80 cm Stammhöhe mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt 15-20 m. Die Bäume sind wirksam gegen Umknicken und Verbiss zu schützen. Der Anwachsenschutz ist durch Dornheck mit Baumgürtel bzw. überfahrbare Baumgitter zu sichern.
- Grünflächen**
Auf den freien Grünflächen nordwestlich und südlich der Bebauung des Plangebietes insbesondere um den Parkplatz sind Eingrünungen mit 2- bis 3-reihigen Strauchpflanzung mit mindestens 5 verschiedenen Gehölzpflanzen vorzunehmen. Einzelstehende groß- bis mittelkronige Bäume ergänzen die Strauchpflanzungen.
Es sind 5 Baumgruppen mit je 3 groß- bis mittelkronigen Bäumen zu pflanzen.
Die verbindlichen Flächen sind mit Gebrauchsrasen und einzelnen anderen Pflanzungen wie Strüchern anzulegen und zu unterhalten. Pflanzflächen der Parkplätze
Es sind je 10 Stellplatzflächen mindestens 1 mittelkroniger Baum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang in 80 cm Stammhöhe zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen.
Die Anlage um die Bebauung ist mit Gebrauchsrasen und einzelnen anderen Pflanzungen wie Strüchern anzulegen und zu unterhalten. Abgrenzungen können mit 1- bis 2-reihigen Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Festgesetzt wird, die gekennzeichnete Fläche (Flurstück 1/3 und nordöstlicher Bereich des Flurstückes 1/1) ist zu erhalten und zu pflegen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Festgesetzt wird, daß ein Brandschutzstreifen von 5 m Breite zur angrenzenden Waidfläche angelegt wird. Das Anlegen einer Waidfläche und Angrens stehende Bäume ist zulässig. Nicht zulässig ist das Anpflanzen mit Strüchern und Büschen.

II. Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Tage nach Zugang der Anzeige.
- Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

Satzung der Stadt Wesenberg über die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/99 „Ferienhausgebiet Strasen“

Aufgrund des § 96 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 647, 675) i.V. mit § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Januar 1999 (GVBl. M-V S. 78) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Wesenberg vom ...20.7.00... Beschluß-Nr.34.7.00... folgende Satzung erlassen:

- Höhenordnung**
Die OK-Fertigfußböden im Erdgeschoß darf max. 1 m über dem Niveau der Geländeoberfläche des zum Gebäude gehörenden Geländeabschnittes liegen.
- Dachform**
Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer mit und ohne Kruppelwalm zulässig.
- Dachdeckung**
Für die Dachdeckung der Gebäude sind ausschließlich Hartdeckungen zulässig.
- Dachgauben**
Die Breite der Dachgauben darf max. 50 % der Traufhöhe betragen.
- Außenwände**
Als Außenhaut der Außenwände sind Holzverschalungen, Blockbohlen, Sichtmauerwerk oder Putz zulässig. Die Umfassungswände sind feuerhemmend auszubilden. Grundsätzlich sind an den Außenflächen Signal- und Leuchtfarben, „Vollblau“- sowie „Rasengrün“ unzulässig.

Nebenbestimmungen

Als Nebenbestimmung werden die Betriebsvorschriften des § 12 CWVO (Verordnung über Camping- und Wochenendplätze) vom 9. Januar 1996 (GVBl. M-V S. 84) festgesetzt:

- § 12 CWVO: Betriebsvorschriften**
- Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Anlagen und Einrichtungen, an die in dieser Verordnung Anforderungen gestellt sind, in dem der Belegung des Platzes entsprechendem Umfang betriebsbereit zu halten. Der Betreiber eines Campingplatzes oder einer von ihm beauftragte Person muß zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung und eines geordneten Betriebes ständig erreichbar sein.
 - Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes muß in einer Platzordnung mindestens folgendes regeln:
1. Das Aufstellen von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Zelten sowie von Wochenendhäusern.
2. das Benutzen und Sauberhalten der Plätze, der Anlagen und der Einrichtungen.
3. das Beseitigen von Abfällen und Abwasser.
4. den Umgang mit offenem Feuer.
 - Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Brandschutzstreifen ständig freizuhalten; Grasbewuchs ist kurz zu halten.
 - In Abständen von höchstens zwei Jahren hat der Betreiber die Feuerlöscher, die Hydranten und die besonderen Einrichtungen für die Löscharbeiten auf die Wirksamkeit zu prüfen und die Löscharbeiten durch Sachkundige prüfen zu lassen.

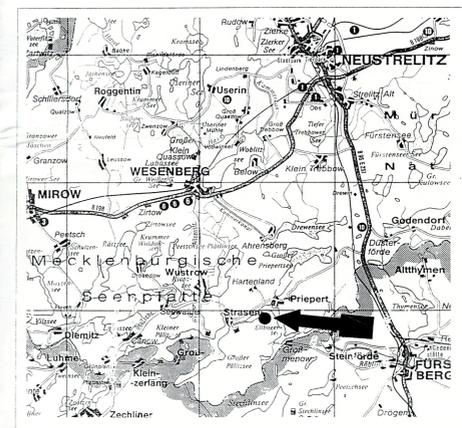
Zeichenerklärung

- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Begrenzung der Schutzbereiche: Gewässer und Wald
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Bewegungsfächen für Feuerwehrfahrzeuge 7m x 12m
- Löschwassersteich mit mind. 150 m³ Wassermenge Fläche ca. 100-150 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Brandschutzstreifen von 5 m Breite zur angrenzenden Waidfläche, Anlagen Rasenfläche und Anpflanzen einzelstehender Bäume ist zulässig.
- Darstellung ohne Normcharakter
- Badestelle – ohne Festsetzung, nur unverbindliche Vorkerker (Sanierung der vorhandenen Badestelle entsprechend Bestand)
- Geplante bauliche Anlagen

Satzung der Stadt Wesenberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/99 „Ferienhausgebiet Strasen“ östlich der Ortslage Strasen und südlich des Ellenbogensees

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1998 (GVBl. M-V S. 18 ber. S. 657) wird nach Beschlußfassung durch die Stadt Wesenberg vom ...20.7.00... Beschl.-Nr. ...34.7.00... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ...20.7.00... Az. VM 330/00... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/99 „Ferienhausgebiet Strasen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- VERFAHRENSMERKTE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ...20.7.00... bis ...26.7.00... erfolgt.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde mit Schreiben vom ...16.6.99... gemäß § 21 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes und des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996 zur Stellungnahme aufgefordert und beteiligt.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist am ...11.7.99... durchgeführt worden.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die von der Planung beruhen Träger öffentlicher Beange sind mit Schreiben vom ...28.03.99... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung Wesenberg hat am ...07.03.99... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ...12.06.99... bis zum ...12.06.99... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreiheit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, in der Zeit vom ...12.06.99... bis zum ...12.06.99... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Der katastralmäßige Bestand am ...31.08.00... wird als richtig dargestellt beschuldigt. Hinsichtlich der lagenrechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur großräumig, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßanprüche können nicht abgeteilt werden.
Neustrelitz, den 31.8.00
gez. Upterschrift
Der Leiter des Katasters
 - Die Stadtvertretung Wesenberg hat die vorgeschriebten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am ...20.03.00... geprüft. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...20.7.00... von der Stadtvertretung Wesenberg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung Wesenberg vom ...20.7.00... gebilligt.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am ...20.7.00... von der Stadtvertretung Wesenberg als Satzung beschlossen.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...26.09.00... Az. ...11.420.00... mit 1 ohne Auflagen / Nebenbestimmungen bestätigt.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die Auflagen / Nebenbestimmungen wurden durch den zuständigem Beschluß der Stadtvertretung Wesenberg vom ...26.3.01... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...26.3.01... bestätigt.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetüftigt.
Wesenberg, den 26.3.01
Der Bürgermeister
 - Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ...11.06.00... bis zum ...11.06.00... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich, die Vorhaben- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Freiligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Wesenberg, den 17.4.01 im Havelanzeiger
Die Satzung ist am ...15.9.01... in Kraft getreten.
Wesenberg, den 17.4.01
Der Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/99 „FERIENHAUSEGEBIET STRASEN“ DER STADT WESENBERG ÖSTLICH DER ORTSLAGE STRASEN UND SÜDLICH DES ELLENBOGENSEES

Ingenieur- & Architekturbüro Heike Wiewick
Hauptstraße 7, 17375 Mönkebude, Telefon/Fax 039774 / 20 153
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/99 Maßstab: M 1 : 500
Planverfasser: Dipl.Ing. Heike Wiewick Datum: März 2001