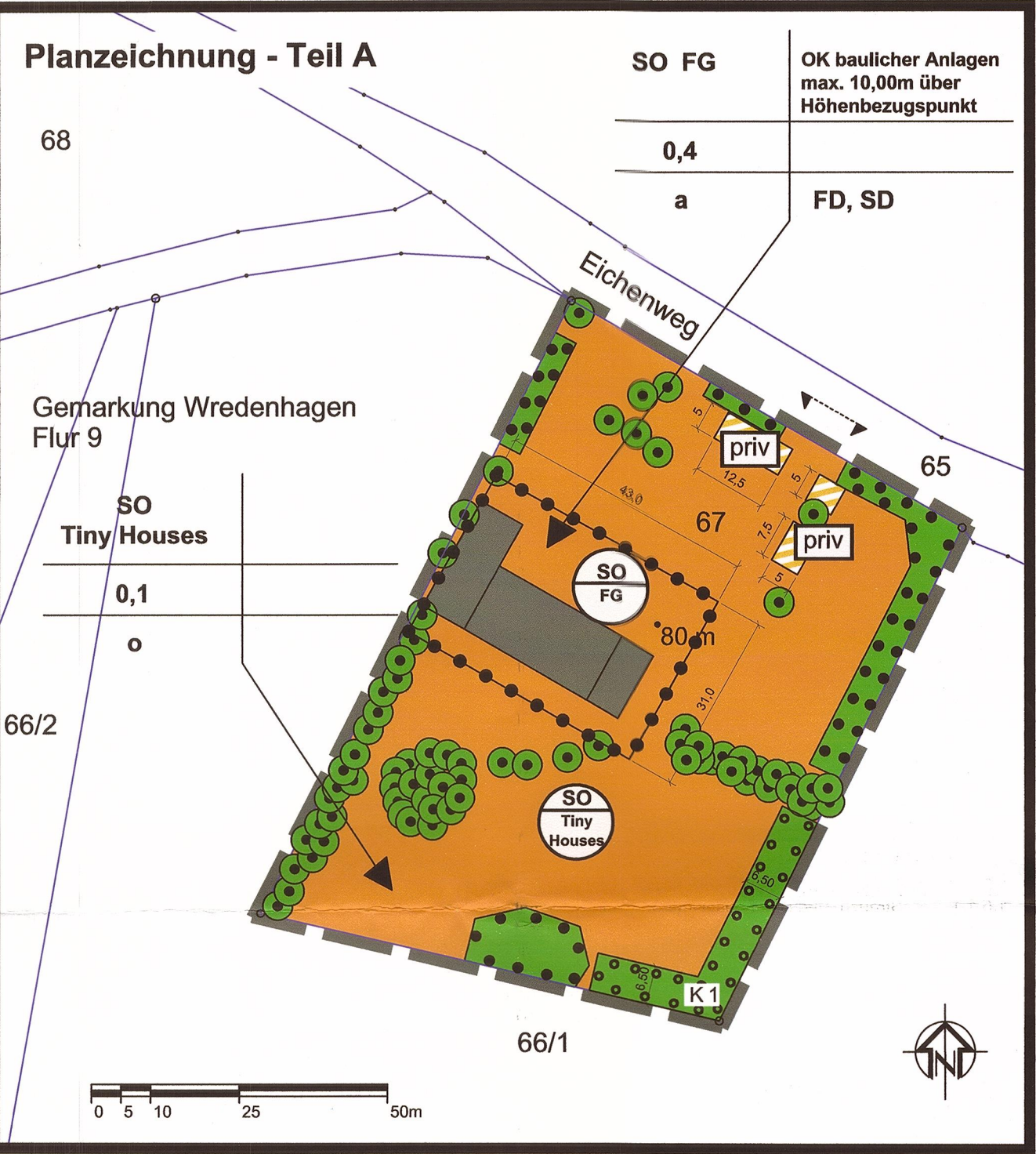


SATZUNG DER GEMEINDE WREDENHAGEN
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 3 "Tiny House Resort"




Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344, 2016 S. 28) geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOB. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



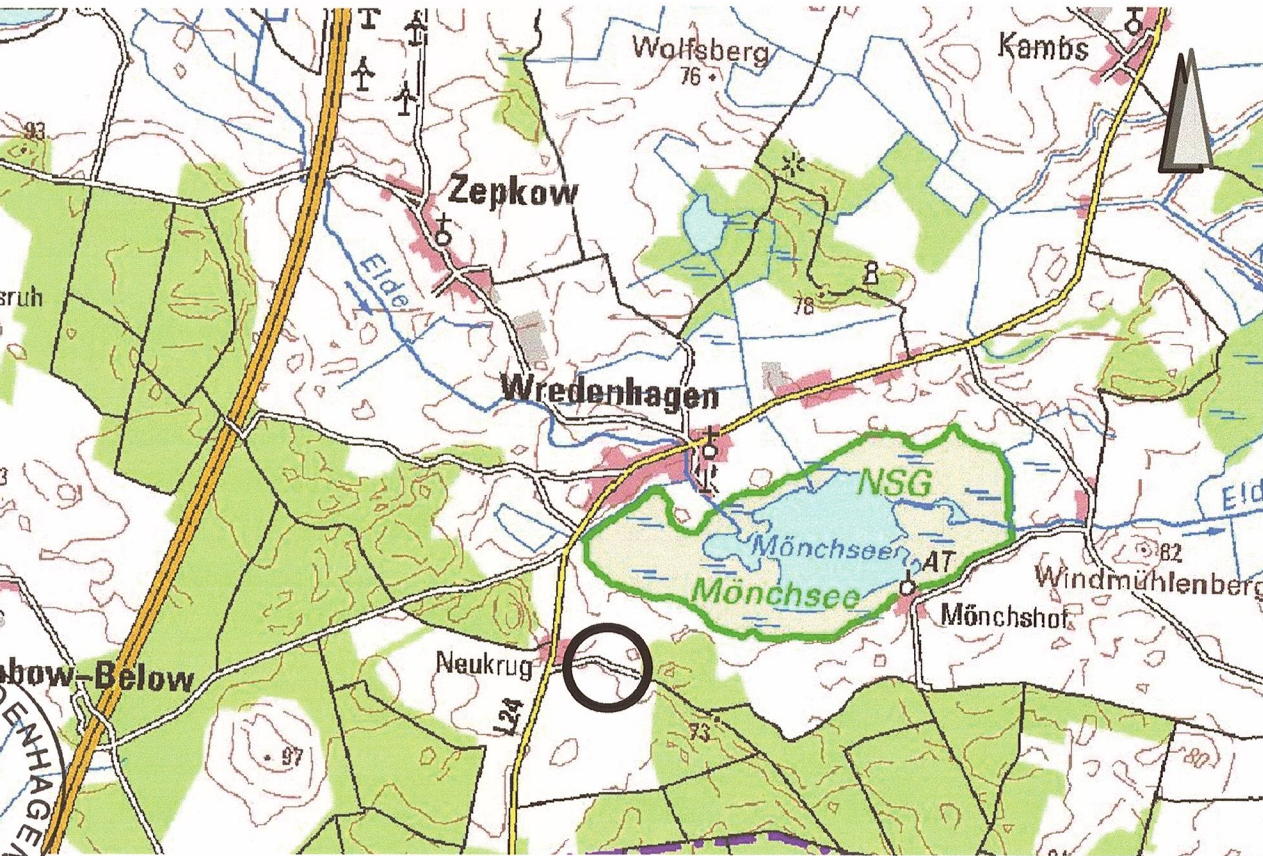
Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Sonstige Sondergebiete	§ 11 Abs. 1 BauNVO
Zweckbestimmung: Ferienwohnen (SO Tiny Houses)	
Funktionsgebäude (SO FG)	
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
SD Satteldach	
FD Flachdach	
OK 10,00m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugshöhenpunkt	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
private Stellplätze	
4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Zufahrtbereich	
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Buchstabe a) 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 Buchstabe b) BauGB
Bestandsbaum - Erhaltungsgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebiets	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
7. Darstellungen ohne Normcharakter	
Gebäude, Bestand	
Flurstücksgrenzen mit -nummer	
Maßkette/Bemaßung	
Kompensationsmaßnahme 1	
Höhenbezugspunkt über NHN	

Text - Teil B	
1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 „Tiny House Resort“	
1.1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 Abs. 1 BauNVO]	
1.1.1 Sondergebiet - mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses)	
Der Teilbereich des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung mobile Kleinhäuser (Tiny Houses) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.	
Im SO Tiny Houses sind maximal sieben mobile Kleinhäuser (Tiny Houses) zulässig.	
Die mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) sowie die mit der Zweckbestimmung verbunden Anlagen, sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.	
1.1.2 Sondergebiet - Funktionsgebäude (SO FG)	
Der Teilbereich des Plangebiets wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Funktionsgebäude (SO FG) festgesetzt.	
Im SO FG sind die Einrichtungen für die touristische Bewirtschaffung, eine Ferienwohnung, die Betriebswohnung, die Verwaltungs-, Gemeinschafts-, Unterstell-, Lager- und Hausanschlussräumlichkeiten, ein Seminarraum sowie ein Vertriebs- und Planungsbüro allgemein zulässig.	
Räumlichkeiten für die Herstellung der mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) sind unzulässig.	
1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB] im Sonstigen Sondergebiet	
1.2.1 Sondergebiet - mobile Kleinhäuser (SO Tiny Houses)	
Es wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.	
Die maximal zulässige Grundfläche der mobilen Kleinhäuser (Tiny Houses) beträgt 30 m².	
1.2.2 Sondergebiet - Funktionsgebäude (SO FG)	
Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.	
1.3 Höhe baulicher Anlagen	
1.3.1 Unterer Bezugshöhenpunkt für die Höhe baulicher Anlagen im SO FG ist die Höhe 80 m ü. NHN (18 Abs. 1 BauNVO).	
1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im SO FG wird auf 10,00m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt des Dachfirstes bestimmt.	
1.4 Bauweise und Baugrenzen/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	
1.4.1 Für das SO mobile Kleinhäuser (Tiny Houses) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.	
1.4.2 Für das SO FG wird eine vom § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Der Abstand von baulichen Anlagen zur westlichen Grundstücksgrenze 90 cm nicht unterschreiten. Ansonsten gilt die offene Bauweise zu den vorderen, rückwärtigen und östlichen Grundstücksgrenzen.	
1.4.3 Die Länge der baulichen Anlagen im SO FG darf maximal 43 m betragen.	
1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	
1.5.1 Vermeidungsmaßnahmen	
1.5.1.1 Strauch- und Baumbesetzungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.	
1.5.1.2 Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durchzuführen.	
1.5.1.3 Auf die Modellierung der Geländeoberfläche wird weitestgehend verzichtet.	
1.5.1.4 Die Gebäudehülle der bestehenden Scheune bleibt erhalten.	
1.5.1.5 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Bäumen ist der Bereich Kronentraufe zuzüglich 1,5 m zu vor jeglichen Beeinträchtigungen wie Verdichtungen, Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Durchörterungen, Fremdstoffeinträgen, Material- und Abfallablagerungen zu bewahren.	
1.5.2 Kompensationsmaßnahmen	
1.5.2.1 Auf der 320 m² großen Fläche (K 1) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei einem Abstand der Pflanzen untereinander von 1,5 m zwei Reihen einheimische Sträucher im Abstand von 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sollen eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen und heimischen Baumschulen entstammen.	
1.6 Aussagen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB	
1.6.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	
1.7 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	
1.7.1 Als Dachformen für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet - Funktionsgebäude (SO FG) sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.	
1.7.2 Als Dacheindeckung für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet - Funktionsgebäude (SO FG) sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit sowie Metall zulässig.	
1.7.3 Auf dem Dach des Hauptgebäudes im Sondergebiet - Funktionsgebäude (SO FG) sind Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.	
2. Hinweise	
2.1 Kartengrundlage	
Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Stand Liegenschaftskataster: 28.08.2017	
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN).	
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Höhe, Oberkante der baulichen Anlagen über Höhenbezugspunkt
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform
Rechtsgrundlagen:	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)	
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)	
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOB. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOB. M-V S. 431, 436)	
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOB. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOB. M-V S. 258)	
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOB. M-V 2011, S. 777),	
- Hauptsatzung der Gemeinde Wredenhagen	

Verfahrensvermerke	
1. Die Gemeindevertretung Wredenhagen hat am 07.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 "Tiny House Resort" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.	
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPIG M-V beteiligt worden.	
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.08.2017 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.09.2017.	
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 08.09.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.	
5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 08.09.2017 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 26.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.	
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03 "Tiny House Resort" der Gemeinde Wredenhagen sowie die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am 05.12.2017 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen: Montag - Dienstag: 08.30 - 12.30 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr Mittwoch: 08.30 - 12.30 Uhr Donnerstag: 08.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 17.30 Uhr Freitag: 08.30 - 12.30 Uhr	
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt am 16.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Wredenhagen, den 14.06.2018	
	
Bürgermeisterin	
7. Der katastermäßige Bestand am 02.05.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Wredenhagen, den 07.05.2018	
	
Wredenhagen, den 26.04.2018	
8. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2018 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
9. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.	
10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.09.2018, AZ 234/2018-502 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschlüsse der Stadtvertretung vom 23.09.2018 erfüllt; die Hinweise wurden beachtet. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Wredenhagen, den 25.09.2018	
11. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes sowie der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von zu jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.10.2018 durch Veröffentlichung 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 (§§ 214 und 215 BauGB) sowie Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.	
Wredenhagen, den 08.11.2018	
	
Bürgermeisterin	

Übersichtslageplan



Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, Stand: 24.08.2017

Satzung

Satzung der Gemeinde Wredenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03 "Tiny House Resort"	
Gemarkung Wredenhagen, Flur 9 Flurstück 67	
Größe des B-Plan Geltungsbereichs: ca. 0,8 ha	
Auftraggeber:	Gemeinde Wredenhagen über Amt Röbel-Müritz Marktplatz 1 17207 Röbel/Müritz Tel. 039931 / 800 Fax 039931 / 80 111
städtebauliche Planung :	lutz braun architekt+stadtplaner architektur.fabrik:nb Augustastraße 16, 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 / 363 171-52 Fax 0395 / 369 499-19
Planteil I: M 1:1.000	Datum: 20.03.2018