

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungs-Plans Nr. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl Gemarkung Strasen, Flur 3, Flurstücke 210/6 bis 216/2

Auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) und § 86 LBauO M-V in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V, S. 323) und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom 28.01.2016 wird folgende 1. Änderung des Bebauungsplans 02 / 2003 - Wochenendhausgebiet Pelzkuhl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 BauNVO
Wochenendhausgebiet, das der Erholung dient, zulässig ist die Errichtung von Wochenendhäusern.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO
2.6 Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 40 m² Grundfläche innerhalb der einzelnen Baugrenzen der Flurstücke 210/6 bis 216/2.

2.8 Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhe, § 18 BauNVO
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 2,40 m, die maximal zulässige Firsthöhe 4,10 m für die Flurstücke 210/6 und 211. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 2,80 m, die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m für die Flurstücke 212, 213/1, 214/1, 216/1 und 216/2. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des jeweiligen Straßenabschnitts im Bereich des jeweiligen Flurstücks.

3 Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
Festgesetzt werden Einzelhäuser.

9 Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Die nicht überbauten oder für Nebenanlagen genutzten Flächen werden als Grünfläche, Zweckbestimmung Eigentümergärten festgesetzt.

13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB
Uferstreifen von mind. 7 m Breite sind von jeglicher Bebauung, allen Anlagen und Einrichtungen, auch Zäunen, freizuhalten. Vorhandene heimische Gehölze, z. B. Bäume, Großgehölze, freiwachsende Hecken sind zu schützen. Ausnahmen sind für Bebauung, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Bei der Anordnung sollen die Gehölze soweit wie möglich geschont werden. Zur Begrünung sind heimische Gehölzarten zulässig. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Hinweise:
- Auf die Verbote gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets auf einer Teilfläche der Flurstücke 320 der Flur 3 Gemarkung Strasen durchgeführt. Als Maßnahme 1 wird eine Fläche von 1.066 m² aus der Ackernutzung genommen und zu einer naturnahen Wiese umgewandelt. Als Maßnahme 2 werden auf dieser Fläche 18 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm gepflanzt. Auf das auszugleichende Flurstück 210/6 entfallen 6 Obstbäume, auf das auszugleichende Flurstück 211 entfallen 12 Obstbäume. Die Pflanzung erfolgt spätestens im folgenden Frühjahr nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans 02/2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl.
Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.
Nachrichtliche Übernahme: Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet L38 Neustrelitzer Kleinsenplatte gemäß § 26 BNatSchG. Das Planungsgebiet befindet sich im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinsenplatte gemäß § 32 BNatSchG. Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V. Der Uferstreifen ist ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Für den Vorfluter L176 als Gewässer 2. Ordnung gilt als Uferstreifen die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landside der Böschungsoberkante, § 38 WHG. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig, dies gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art, § 38 WHG.

15.3 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 BauGB und § 12 BauNVO
Je Wochenendhaus ist ein nicht überdeckter Stellplatz zulässig, Carports und Garagen sind unzulässig.

15.3 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB und § 12 (2) und § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind nur zulässig als Gebäudebestandteil des Wochenendhauses und nur zu Lasten der maximalen Grundfläche. Zulässig sind eigenständige Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und mit dem Gebäude aufgrund der Eigenart der Einrichtung nicht verbunden werden sollten. Jedes Wochenendhaus ist an eine abflusslose Abwassergrube anzuschließen. Die jederzeitige Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Bestehende Abwassergruben müssen den geltenden Anforderungen entsprechen. Trinkwasserbrunnen und abflusslose Sammelgruben sollen mit größtmöglichem Abstand voneinander errichtet werden. Nicht zulässig sind eigenständige ober- und unterirdische Tankbehälter, überdachte Lagerplätze, die der Energieversorgung dienen, z.B. Öl-, Gastanks, überdachte Holzlagerplätze, eigenständige Solaranlagen u.ä.
Zulässig sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen und von der straßenseitigen Grundstücksgrenze an gerechnet auf einer Fläche von 25 m Tiefe bei den Flurstücken 210/6 bis 216/2.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 210/6 bis 216/2 der Flur 3, Gemarkung Strasen

Gestaltungsregeln gemäß § 86 LBauO M-V:
Festgesetzt wird
Gebäudeform: Die Gebäude sind giebelständig gemäß dargestellter Firstrichtung zur Straße zu orientieren. Das Seitenverhältnis beträgt zwischen 1 (Giebelseite) zu 2 (Traufseite) und 2 zu 3.
Dachform: Satteldächer mit 25° bis 35° Dachneigung sind zulässig. Gauben sind nicht zulässig.
Dachdeckung: Rote bis braunrote Farbtöne sind zulässig, Bahndeckungen und glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
Ausnahme: Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sind zulässig.
Fassade: Die Fassaden müssen jeweils zu mind. 50% aus Holz bestehen. Zulässig sind außerdem Holzwerkstoffe, Putz, im Sockelbereich auch Naturstein. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahme: Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien sind zulässig.
Einfriedungen: Zäune dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Freiwachsende Hecken und Schnithecken sind zulässig, immergrüne Hecken sind unzulässig.
Befestigungen: Befestigungen für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. sind nur wasser-luftdurchlässig zulässig.
Begrünung: Nicht für Gebäude und Nebenanlagen beanspruchte Flächen sind zu begrünen.

Verfahrensvermerke

Die Stadtvertretung Wesenbergs hat in ihrer Sitzung am 19.10.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 02 / 2003 - Wochenendhausgebiet Pelzkuhl beschlossen.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Kleinsenlocher am 16.02.2014.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Die Stadtvertretung hat am 05.03.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2015 bis zum 24.04.2015 während folgender Zeiten:
montags 9-12 u. 13-17 Uhr
dienstags 9-12 u. 13-17 Uhr
mittwochs 9-12 u. 13-16 Uhr
donnerstags 9-12 u. 13-16 Uhr
freitags 7.30 - 12 Uhr
öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2015 im Kleinsenlocher ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.01.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.01.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.01.2016 gebilligt.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Wesenberg, 09.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am 19.03.2016 im Kleinsenlocher bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.03.2016 in Kraft getreten.

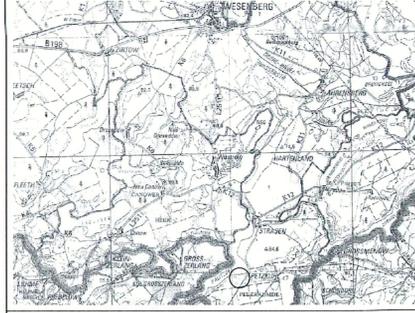
Wesenberg, 21.03.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Legende Planzeichen gemäß PlanZVO 90 und Anlage zur PlanZVO 90

| | |
|-------------------|---|
| SO WOCH | 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| | 1.4.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet § 10 BauNVO |
| GR | 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO |
| | 2.6 Grundfläche § 19 BauNVO |
| I | 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) Nr.3 und § 20 (1) BauNVO |
| TH | 2.8 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt § 18 BauNVO |
| FH | Traufhöhe |
| OK | Firsthöhe |
| E | 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO |
| | 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig |
| --- | 3.5 Baugrenze |
| [Gitter] | 9 Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB |
| [Kreuz] | Zweckbestimmung Eigentümergärten |
| [Kreuz] | 15 Sonstige Planzeichen |
| [Kreuz] | 15.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.21 BauGB (nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungstext) |
| --- | 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB |
| --- | 15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 (5) BauNVO |
| [Pfeil] | Gestaltungsregeln § 86 LBauO M-V |
| [Zahnrad] | Nachrichtliche Übernahme |
| [Zahnrad] | Gewässerschutzstreifen § 29 NatSchAG M-V |
| [Schraffur] | Sonstiges |
| [Schraffur] | Bestand |

1.ÄNDERUNG: BEBAUUNGSPLAN - NR. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl

GEMARKUNG STRASEN FLUR 3 FLURSTÜCKE 210 / 6 - 216 / 2



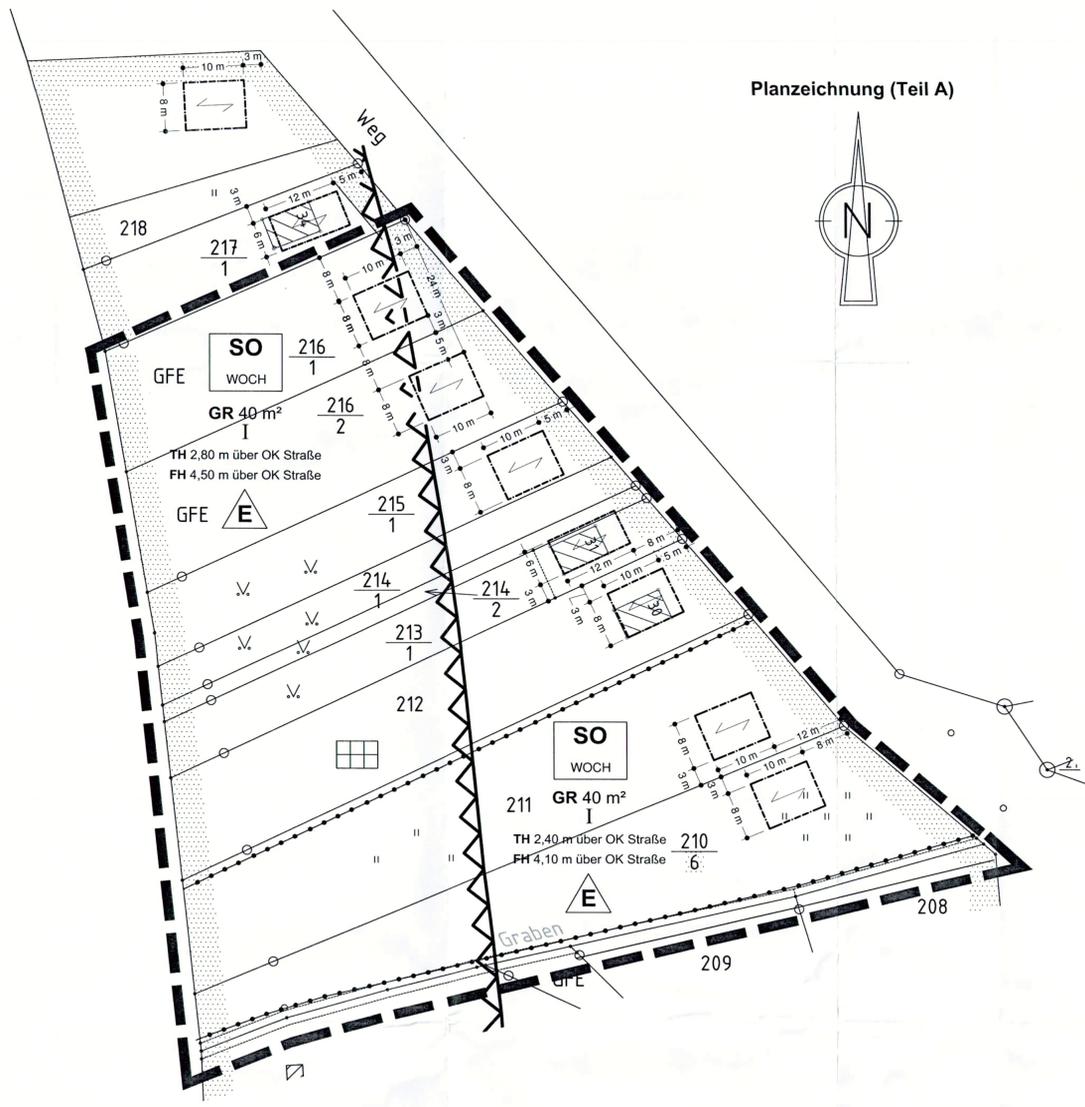
GEMEINDE
STADT WESENBERG
MARKT 3
17255 WESENBERG

VERFASSER
ISABELLA PEUKES
ARCHITECTIN DIPL.ING.
VOR DEM MÜHLENTOR 7
17255 WESENBERG

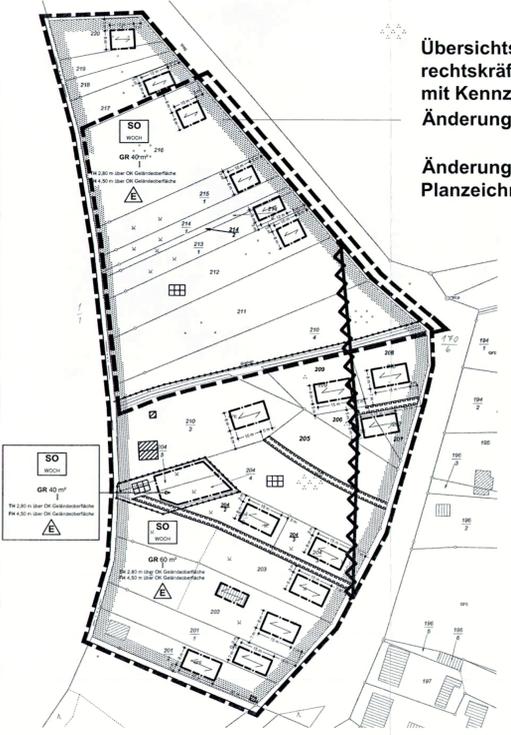
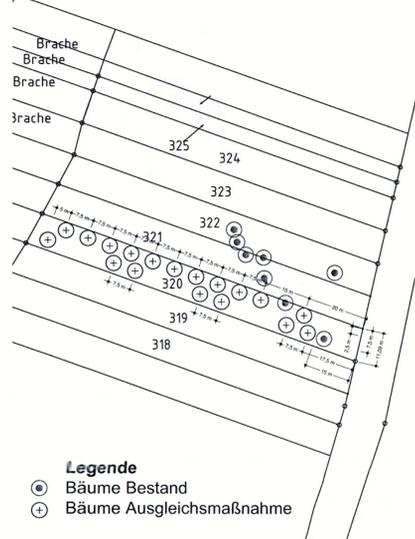
1.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN WOCHENENDHAUSGEBIET PELZKUHLE

| | | | | | |
|------------|----------------|-------|------------|-----------|---------|
| PLAN NR. | 02/2003/1.ÄND. | DATUM | 12.12.2015 | MASS-STAB | 1 : 500 |
| GEZEICHNET | PK | INDEX | | | |

Planzeichnung (Teil A)



Hinweis Lageplan Gemarkung Strasen, Flur 3, Flurstück 320 mit Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen



Übersichtsplan in der rechtskräftigen Fassung mit Kennzeichnung der Änderung

Änderungsbereich siehe Planzeichnung (Teil A)