VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 2002
"FERIENDORF STRASEN - ELLBOGENSEE"

STADT WESENBERG /LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

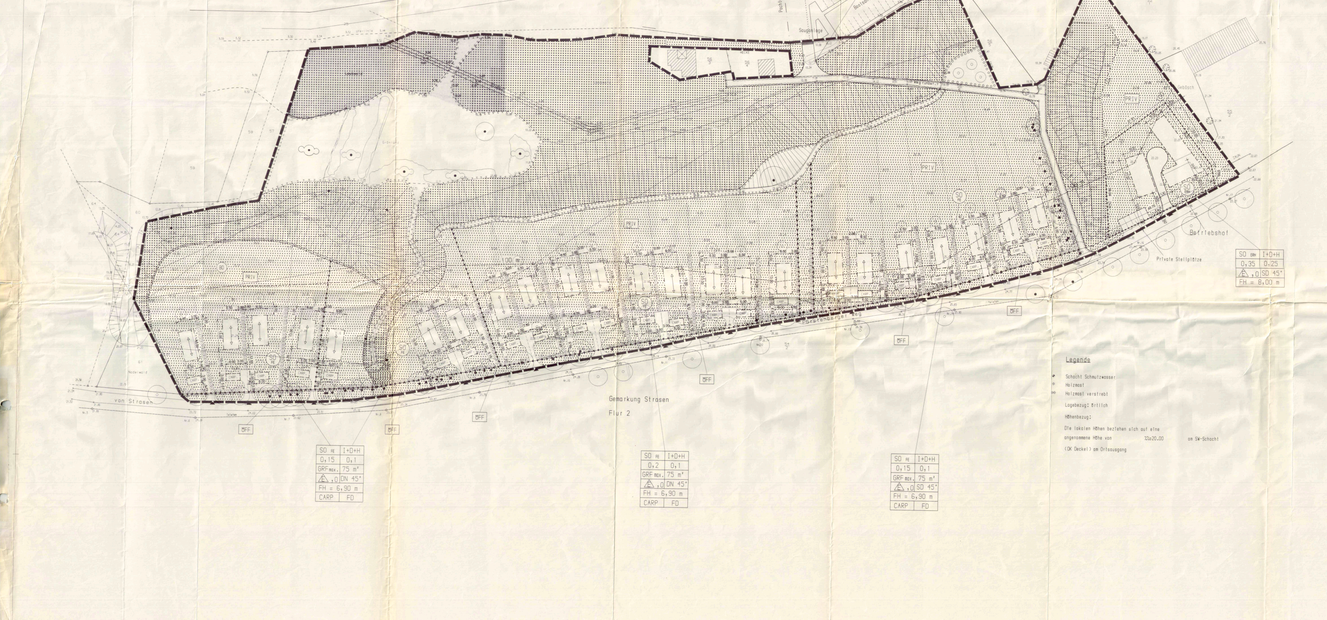
PLANTEIL A

SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2002 "FERIENDORF STRASEN - ELLBOGENSEE

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. S. 2141, 199 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBL. I S. 3762) und § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBL. M-V S. 60) wird nach Fassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom 25.06.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungs folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2002 - Feriendorf Strasen/Ellbogensee, bestehend Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Wesenberg, den 24.7.2003

Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
SO	Sondergebiet Erholung (Ferienhäuser)	§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB
SO	Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung Betriebe + Personal Wohnen Cafe, Bistro	§ 10 (4) Bau NVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,2	Geschossflächenzahl GFZ	§ 16 (2) Bau NVO
I + D + H	Grundflächenzahl GRZ Bezugsfläche: lfd. "Text Festsetzungen (Teil B)" Pkt. 4.2	§ 16 (2) Bau NVO § 19 (1) Bau NVO
75 m²	Grundfläche Ferienhaus Höchstmaß	§ 19 (4) Bau NVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) Bau GB § 18 Bau NVO
HG + DG	Hanggeschoss + Dachgeschoss	§ 9 (1) Bau GB
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 18 (1) Bau GB
SD	zulässige Dachform Satteldach	
FD	Flachdach	
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN		
O	Offene Bauweise	§ 9 (1) Bau GB § 22 (2) Bau NVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Bau GB
	Hauptfirstrichtung	§ 9 (1) Bau GB
	Baugrenze überbaubarer Bereich nicht überbaubarer Bereich Baulinie	§ 9 (1) Bau GB
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Private Wege als Verkehrsfläche	§ 9 (1) Bau GB
	Einfahrt	§ 9 (1) Bau GB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 (1) Nr. 21 Bau GB
	Private Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 Bau GB
GRÜNFLÄCHEN		
PRIV	private Grünflächen	§ 9 (1) Bau GB
OFF	öffentliche Grünflächen	
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 Bau GB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a Bau GB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 (1) 25 a Bau GB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 (1) 25 b Bau GB
	Erhaltungsgebot für Gehölze	§ 9 (1) 25 b Bau GB
	Heckenanpflanzgebot	§ 9 (1) 25 a Bau GB
	Wald	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
BD	Nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal gem. § 3 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (Veränderung nach Genehmigung)	§ 5 § § 6 § (1) "7) - 7 Bau GB
	Umgrenzung von Flächen für Heizcontainer und Carport mit Nebengrünen	§ 9 (1) 4 Bau GB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) Bau GB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten	
NUTZUNGSSCHABLONE		
SO Ho I D+DH 0,15 0,1 GRF max. 75 m² FH + 8,80 m	Ferienhaus Erholungsgebiet Maß der Nutzung Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse Dachform Dachneigung Traufhöhe	Ferienhaus / Erholungsgebiet / Dachgeschoss / Hanggeschoss Grundflächenzahl 0,15 Zwei Vollgeschossen Dachneigung 45 ° Traufhöhe 8,80 m
CARP FD	Carport	Flachdach
SO EWH I+DH 0,35 0,25 FH + 8,00 m SD 45°	Sondergebiet Erholung Gebäudeart Maß der Nutzung Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse Dachform Dachneigung Firsthöhe	Ferienhaus / Dachgeschoss + Hanggeschoss Grundflächenzahl Satteldach 45 ° Firsthöhe 8,00 m
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Bestehende Flurstücksgrenzen	
	Einziehung	
	Geplante Flurstücksgrenzen	
100 m	Abstand zu Gewässer 100 m Entfernung vom Gewässer	
	Privatweg	
	Vermaßung der Baugrenzen	
	Zufahrt zu den Carports	
	Bootslager	
	Anlegestelle außerhalb des Geltungsbereiches B - Plan Weiter lief innerhalb des Geltungsbereiches	
CARP	Bezeichnung Carports mit den festgesetzten Zulässigkeiten	
	Bestehende Böschungen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 Bau GB)
1.1. Art der Nutzung
1.1.1. Sondergebiet Erholung : § 10 Bau NVO

Zulässig sind Ferienhäuser und die dazugehörigen Nebenanlagen wie Carport und Lagerraum für Gartengeräte.

1.1.2. Sondergebiet Erholung/Betriebshof

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betreiber und Personal für die Bewirtschaftung der Ferienhäuser.
Zulässig sind:
- Wohnungen für Betreiber und Mitarbeiter
- die dafür nötigen Nebenanlagen, wie Garagen, Unterstellmöglichkeiten und Lagerflächen für Gartengeräte, Maschinen, Traktor usw.
- Cafe, Bistro, Kiosk
- Werbeanlagen und Hinweisschilder für die Anlagen im SO rE

1.1.3. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Innerhalb der mit „PRIV" „Grünfläche" gekennzeichneten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:
- Gartenwege zum Gebäude
- Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von max. 25 m² Fläche Haus angrenzend an das Gebäude

1.1.4. Öffentliche Grünfläche

Diese Flächen sind entsprechend den grünordnungsrechtlichen Festsetzungen zu bepflanzen und zu erhalten. Unterpflanzungen sind nur durch Zuwegungen zulässig.

2. Nebenanlagen und Garagen : § 9 (1) 4 Bau BG L. V. mit § 12 Bau NVO

- Carports mit Lagerraum für Gartengeräte und Müllplatz sind nur auf den mit „Carp" gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Terrassenflächen mit eine Größe bis zu 25 m² sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

3. Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) Bau NVO

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFH) des Erdgeschosses muss mittel 0,8 m und max. 1,2 m unter der mittleren Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Fortentfernger Weg) liegen.
- Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist der Bezugspunkt die oben genannte mittlere Straßenhöhe.
- Die Firsthöhe des Gebäude im SO rE darf 8,80 m nicht überschreiten (gemessen von FFH).
- Im Dachgeschoss ist ein Drempel (Kniestock) von max. 0,90 m als Fertigfußboden zulässig.

4. Bauweise § 22 (4) Bau NVO

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1. Baulinie § 23 (2) Bau NVO

- Der Grenzabstand im SO rE muss mind. 3m betragen
Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker und Balkone bis max. 1,75m ist zulässig.
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ist bis max. 5,50 m zulässig.
Die Breite dieser Bauteile darf 3 m nicht überschreiten.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche GRZ, GFZ Bau NVO § 19 / § 20

GRZ:
- Bezugsfläche Ferienhäuser:
  Grundfläche von Grundstücksgrenze Straße bis Fläche „Zum Ellbogen - See" und auf Entwicklung von Natur und Landschaft" Sind die Fläche, die mit „PRIV" Grünfläche festgesetzt wurde
  Mitzurechnen sind
  - Grundfläche Bebauung, Carport
  - Wegefläche auf Baugrundstück
  Bezugsfläche Betriebshof
  - Die Fläche, die das Maßes der Nutzung max. Grundfläche: zulässig sind Gebäude mit einer max. Grundfläche von 75 m²
  (siehe Nutzungsschablone)

4.3. Einzelhäuser

Ferienhäuser als Einzelhäuser dürfen max. 1 Ferienwohnung ausweisen.

5. Verkehrswege und Flächen § 9 (1) Nr. 11 Bau GB

- Die privaten Wegeflächen dienen den Nutzern des Gebietes sowie den Anliegern.

Hinweis außerhalb des Geltungsbereiches (Bundeswasserstraße), abgestimmt mit Strasen und Schriftführamt Eisenwaldo)

Stellplätzen und Anlegestelle

Bootslagerplatz:
- Bootslager für 26 Boote

Anlegestelle

6. Versorgungsanlagen und Leitungen §9 (1) Nr. 13 Bau GB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Wegfläche dient den angrenzenden Anliegern.

7. Bauordnungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzung , § 9 (4) Bau GB i.V. mit § 86 LBauO M.-V.

7.1. Dächer

- Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B – Planes sind nur Dächer mit symmetrischen Neigungsdächern zulässig. Die Neigungsgleichen werden wie folgt festgelegt und sind unbedingt einzuhalten: (SD) Fd. 45° (Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.
- Carports sind mit Flachdach zu versehen.
- Als Dachdeckung sind nur Tondachziegel in rotter und ziegelroter Farbe zulässig.
- Als Grundfarben für die zulässigen Farbtöne gelten die Farbwerte nach RAL 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3011, 3013 und ich sind gemacht.
- Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind max. 4 Stck.Haus zulässig mit einer max. Größe 1,001 x2 m. Alle Dachflächenfenster in einem Haus müssen gleich groß sein.

7.2. Außenwand und Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind als geschlossene Wände mit stehend – rechteckigen Öffnungen auszuführen. (Maßverhältnis max. B/H = 2/3 bei Fenstern, 1/2 bei Türen)
- Aufgesetzte Rollladenkästen an den Hauptfronten sind unzulässig.
- Die Fassaden Rollladen sind in Holzbauweise zulässig.
- Die Oberfläche der Außenwände sind in hellen Farbtönen zu gestalten. (RAL 1000/ 1001/ 1002 eind. bis 50% aufgehellt bzw. nach NCS – Karte)
- Untergeordnete Bauteile sind in Holzverkleidung oder in Verklinkerung zulässig.
- Ungegliederte geschlossene Wandflächen sind, sowel, bautechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen zu versehen.

7.3. Einfriedungen

- Entlang der Grundstücksgrenzen (im dafür vorgesehenen Bereich) sind Einfriedungen als lebende Hecken ggf. mit Maschendrahtzaun (entlang der Straße) an der Innenseite der Hecke, max. 1,20 m Höhe vorzusehen.
- Die Einfriedungen dürfen nicht in Grell Metallcharakter sowie Nadelgehölze und nicht einheimische Gehölze sind in Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B – Planes nicht zulässig.

7.4. Müllbehälterstandplätze gem. § 86 LBauO M.- V.

- Müllbehälterstandplätze sind auf den mit „CAR" gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen (Bereich Carport). Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

7.5. Flüssigkeitsbehälter und Gasanlaa

Diese Einrichtungen dürfen nur als Sammelanlage unterirdisch auf der Fläche des Betriebshofes eingebaut werden

7.6 Werbeanlagen

- Grossflächige Werbeanlagen (Grosswerbeanlagen) sind nicht zulässig.
- Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude und selbeauchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit einer Fläche bis zu 2,000.00 m sind im SO Ehn Betriebshof zulässig im Fenstern und das Feriengebiet.

8. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) Bau GB

BD 2 – Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs. 5 DSchG M-V (veränderbar nach Genehmigung)
Die Farbe (blau) kennzeichnet Gebiete, in denen nach Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Genehmigung verursachten Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Gemäß § 6 Abs. 3 DSchG M-V DGB Mecklenburg Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1996, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäler ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu ertellenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Bau GB

9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

9.2 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz durch gleichwertige Ersatzpflanzungen durch Anpflanzen zu schützen. Legen Wurzelbereiche (Kronentraufdurchmesser + 1,50 m) zu erhaltender Bäume innerhalb von zukünftigen Einfahrt- oder Carportflächen, so sind immer stets Pfahlbeteiligte, überfahrbare Wurzelschutzbrücken zu installieren. Im Bereich der Kronen zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig.

9.3 Baumpflanzungen im öffentlichen Strassenraum sind gegen Befahren zu schützen.

9.4 Entfernte Gehölze dürfen erst kurz vor Baubeginn gefällt werden. Vorher ist eine Verschlimmerung zu prüfen.

9.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Gehölze der folgenden Arten zulässig:
-Buchsbaum (Buxus sempervirens),
-Eibe (Taxus baccata),
-Cotoneaster (Cotoneaster),
-Liguster (Ligustrum),
-Lebensbaum (Thuja),
-Zierkirsche (Prunus cerasifera),
-Zierapfel (Malus),
-Zierstrauchrosen (Rosen),
-Zierstauden und -Gräser,
-Rasenflächen (Rasenansaat),
-Blumenwiese (Blumenmischung),
-Zierrasen (Rasenansaat),
-Zierbeete (Blumenbeete),
-Zierteiche (Teichanlagen),
-Zierbrunnen (Springbrunnen),
-Zierbäume (Bäume),
-Zierhecken (Hecken),
-Zierbüsche (Sträucher),
-Zierkiesbeete (Kiesbeete),
-Zierwege (Wege),
-Zierplatten (Platten),
-Zierpflasterflächen (Pflasterflächen),
-Zierbrücken (Brücken),
-Zierleuchten (Leuchten),
-Zierbänke (Bänke),
-Zierbrunnen (Brunn