

# vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2004 Ferienhausgebiet Zeulenrodaer Wald / Am Ellbogensee Strassen

Vorhabenträger: Frau Dr. R. Neumann-Spieß  
Keilaer Str. 2  
22885 Barsbüttel



**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 318, 635, 388), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wismar vom 17.03.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2004, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

**Verfahrensvermerke**

- Die Stadtvertretung hat am 25.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.3.04 im Heydewitz bekannt gemacht worden. Wismar, den 27.3.04
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Behörde ist gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2004 beteiligt worden. Die landesrechtliche Stellungnahme erfolgte am 02.07.2004. Wismar, den 27.3.04
- Die Stadtvertretung hat am 17.03.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Wismar, den 27.3.04
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2005 bis zum 27.05.2005, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.04.2005 in "Der Kleinemle" ortsüblich bekannt gemacht worden. Wismar, den 27.3.04
- Die Äußerungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses der Stadtvertretung am 25.08.2005 geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist mitgeteilt worden. Wismar, den 27.3.04
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2005 bis zum 07.11.2005, während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.10.2005 in "Der Kleinemle" ortsüblich bekannt gemacht worden. Wismar, den 27.3.04
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, am 16.3.06 als Satzung beschlossen. Die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Wismar, den 27.3.04
- Der katastermäßige Bestand am 02.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Neustrelitz, den 02.03.2006
- Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt gemacht. Wismar, den 25.6.06
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.6.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 27.6.2006 in Kraft getreten. Wismar, den 27.6.2006

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

**SO FE** Sondergebiete die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO

**Zweckbestimmung**  
FE Ferienhausgebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GR 100m² Grundfläche mit Flächenangabe  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat  
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Grünflächen  
Zweckbestimmung  
Bedeplatz  
Spielplatz

**Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

Wasserflächen

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)**

Flächen für Wald  
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuern  
Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuern

**Sonstige Planzeichen**

Gst Umgestaltung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze  
SD Satteldach max. 30° Dachneigung als Höchstmaß

**Küsten- und Gewässerschutzstreifen - 100m Uferzone**

Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Darstellung ohne Normcharakter**

Böschung  
Flurstücksgrenze  
104 Flurstücknummer  
Grenze - Brandschutzstreifen  
Ferienhausgebiet, Teilgebiet  
Angaben von Abständen bzw. Ausmaßen in (m)

**Abbruch vorhandener baulicher Anlagen**

Flüssiggas  
abflussslose Sammelgrube  
Höhenlinien

**Nutzungsschablone**

| Teilgebiet | Geschoßzahl |
|------------|-------------|
| GR 100m²   | Bauweise    |
|            | Dachform    |
|            | Dachneigung |

Gemarkung 131485 / Strassen  
Flur 2  
Flurstück 104/1, 104  
Die Höhen beziehen sich auf den Wasserspiegel Ellbogensee mit einer angenommenen Höhe von 64,6m ü.NN.

**Teil B - Textliche Festsetzung**

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen:
  - In dem Sondergebiet, Ferienhausgebiet, sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
    - Teilgebiet A1, A3 - A7  
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser, mit einer maximalen Grundfläche von 85m² allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig sind:
      - Teilgebiet A8: Wohnung für Aufsichts- und Bereichspersonen bzw. Betriebsleiter einschl. Rezeption und Verkauf von Nahversorgung der Ferienhäuser mit einer max. Grundfläche von 180m²
      - Teilgebiet B1: Bauliche Anlagen, die der Nutzung und Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, mit einer max. Grundfläche von 180m², ausschließlich zulässig sind: Sanitäräume, Versorgung von Tages- und Ersatzbedarf für Wasser- und Angelport, Aufenthaltsraum für Badegäste und Wassersportler
      - Teilgebiet B2: Errichtung eines Boots- und Gerätehauses mit einer max. Grundfläche von 85m²
  - Die Traufhöhe der Gebäude in den Teilgebieten A1, A3 - A8, B1 und B2 darf max. 3,50m betragen. Bezugspunkt für die Teilgebiete A1, A3-A8 ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses dieser Gebäude darf maximal 50cm über diesem Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt für die Teilgebiete B1 und B2 ist das vorhandene natürliche Gelände.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilgebiete A1, A3 - A7 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i.S.d. § 23 nicht zulässig. Ausgenommen hiervon Pergolen, Müllboxen sowie die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Gemäß § 12 Abs. (6) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich offene bzw. überdachte Stellplätze zulässig, Garagen sind nicht zulässig. In dem Teilgebiet A2, GSt, sind ausnahmsweise 2 Garagen zulässig.
- Grünordnerische Festlegungen:
  - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB  
Es dürfen ausschließlich nur die Bäume gefällt werden, die im Bereich der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen sowie der sonstigen baulichen Anlagen stehen.
  - Die Anpflanzung von Ziersträuern und Zierpflanzen ist grundsätzlich nicht zulässig. In den Teilgebieten A1, A3-A8 sind in lockerer, naturnaher Anordnung heimische Einzelsträucher und kleine Strauchgruppen nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (1Stk / 100m² Freifläche) Die Sträucher sind 3 Jahre lang zu pflegen und in diesem Zusammenhang vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun bzw. Drahtlose).
  - An der Grundstücks- (Süd-) Grenze ist als Sichtschutz und gleichzeitig ökologische Kompensationsmaßnahme eine Fläche von 5 x 120 = 600m² mit Sträuern nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen. (Pflanzung locker, ohne Rechen; 1Stk auf 4m²) = 150 Stk Sträucher
  - Die Gehölze des Waldrandes (Nordrand) sind zur Erhaltung festgesetzt.
  - Umwandlung von Waldflächen nach § 15 Landeswaldgesetz  
Für die Umwandlung von Waldflächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ersatzaufforstungen) auf der Gemarkung Strassen, Flur 2, Flurstück 118/1 durchzuführen.
  - Beschränkung der Bodenversiegelung  
Die Verkehrsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.  
Pflanzliste 1 zu textl. Fest. 2:  
Besenjinster - Cytisus scoparius 2xv, 60/80 m. Tb - An lichten Standorten  
Färbginster - Genista tinctoria 2xv, 60/80 m. Tb - An lichten Standorten  
Faulbaum - Frangula alnus  
Härtriegel - Cornus sanguinea  
Hundsrose - Rosa canina - An lichten Standorten  
Schlehe - Prunus spinosa  
Wachholder - Juniperus communis 2xv, m.B. 60/80  
Weißdorn - Crataegus monogyna  
Hasel - Corylus avellana  
Wenn nicht anders angegeben: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 3-4Tr. 100/150cm  
Achtung: Der Wachholder muss nachweislich als Wildform aus Samen herangezogen worden sein, vegetativ vermehrte Pflanzen sind nicht zulässig!
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:
  - Gestaltung der Einfriedung  
Einfriedungen sind nicht zulässig
  - Dachform / Dachneigung  
Für die Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° zulässig.
  - Dachaufbauten, Dacherschneite  
Bei den Einzelhäusern sind Dachaufbauten und Einschneite bis max. 0,5 der Traufhöhe der jeweiligen Dachlänge zulässig.
  - Dacheindeckung  
Für die Dacheindeckung sind nur folgende Dacheindeckungsmaterialien zulässig:  
- Ziegeldacheindeckung rot bis rotbraun und anthrazit
  - Fassadengestaltung  
Als Fassadenmaterial ist ausschließlich eine Holzbekleidung, naturbelassen oder mit Farbstrich zulässig.
- Hinweise:  
Gemäß § 39 LWaG soll unbelastetes Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfallt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüberhinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

