



Textliche Festsetzung - Teil B

1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB

- 1.1 Das Ferienhausgebiet 'Wustrower Freiheit' dient gem. §10 Abs. 1 BauNVO dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern.
- 1.2 zulässig sind Ferienhäuser.
- 1.3 Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser nach §22 BauNVO.
- 1.4 Gem. §10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird die Grundfläche pro Ferienhaus aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes im Bau Feld A auf max. 80m² und in den Bau Feldern B-D auf max. 60m² je Doppelhaushälfte bestimmt. Zusätzlich sind Terrassen oder ein Wintergarten von bis zu 20m² zulässig.
- 1.5 im Bau Feld A ist eine eingeschossige Nutzung zulässig, in den Bau Feldern B-D eine zweigeschossige Bebauung
- 1.6 Die Festlegung der Oberkante der Baulichen Anlage im Bau Feld A erfolgt gem. §18 Abs. 1 BauNVO mit 3,5m über Oberkante Fußboden der eingeschossigen Bebauung. Die Festlegung der Bezugshöhe gem. §9 Abs 2 BauGB muss aufgrund der Hanglage im einzelnen Bewertet werden.
- 1.7 Gem. §18 Abs. 1 BauNVO wird zur Bestimmung der Höhenlage der Ferienhäuser in den Bau Feldern B, C und D die Firsthöhe mit max. 6,5m über OKFF und die Traufhöhe mit 4,5m im Mittel bestimmt. Die Festlegung der Bezugshöhe gem. §9 Abs 2 BauGB muss aufgrund der Hanglage im einzelnen Bewertet werden.
- 1.8 Eine Bebauung ist gem. §23 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Bau Feldern zulässig.
- 1.9 Bau Feld D ist gem. §9 (1) Nr.12 BauGB für gemeinschaftliche Infrastruktur, Versorgungs- und Gemeinschaftsgebäude bestimmt.

2 Grünflächen gemäß §9 (1) Nr.15 BauGB

- 2.1 Die nicht überbauten oder für Verkehrsflächen genutzten Flächen werden als Grünflächen festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen für Gärten, Spiel und Sport sowie das Aufstellen zugehöriger Nebengebäude und Anlagen gem. §61. Abs. 9 und 10.

2.2 Flachdächer sind als Gründach herzustellen

3 Verkehrsflächen gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB

- 3.1 Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung sind die Erschließungsflächen, Stellplätze und Gehwege aus fugigem Pflaster, bzw. mit wassergebundener Wegedecke herzustellen.
- 3.2 Gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Wege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die privaten Wege dienen in einer breite von max. 2m als Fußweg zur Erschließung der Ferienhäuser und Sport- und Spielwiesen. Abweichungen davon sind zulässig wenn für die Erschließung durch die Feuerwehr gefordert.
- 3.3 Stellplätze für PKW sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.4 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §9 (4) BauGB i.V.m. LBauO Mecklenburg Vorpommern

- 4.1 Folgende Dachformen sind zulässig:
 - Bau Feld A, Flachdach Ausführung als Gründach
 - Bau Felder B u. C, Satteldächer Firstausrichtung gem. Bebauungsplan
 - Bau Feld D, Sattel- oder Flachdächer Firstausrichtung gem. Bebauungsplan
- 4.2 Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur Tondachziegel oder Beton-Dachsteine in roter und rotbraune oder dunkeltonige Farbe zulässig
- 4.3 Die Oberflächen der Außenwände sind als Holzverschalung herzustellen.
- 4.4 Das Grundstück erhält eine offene Einfriedungen mit der Höhe von bis zu 2m gem. §86 Abs. 5

Planzeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung

- geplante Bebauung
- Bestandsbebauung
- Bestandsbebauung abzurechen
- Sondernutzung Ferienhausgebiet

zulässige Firstrichtung

Maß der Baulichen Nutzung

SO	O
ED	I-II
0,2	0,3

Nutzungsschablone

SO Sondernutzung Ferienhausgebiet

ED Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

I-II Anzahl Geschosse

O offene Bauweise

0,2 zulässige GRZ

0,3 zulässige GFZ

Bau- und Grundstücksbegrenzungen

- Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze
- 50m Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V

Kennzeichnung Bau Feld

Grenzen Pachtland

Verkehrsfläche

- private Verkehrsflächen
- privater Weg
- private PKW Stellplätze
- Ein- u. Ausfahrt

Landschaft u. Grünflächen

- Wasserflächen
- private Grünflächen
- Spielen
- Sport
- Bereichsweise Aufschüttung
- Bereichsweise Abgrabung
- Baum
- Landschaftsschutzgebiet
- Höhenlinien

Verfahrensvermerk

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

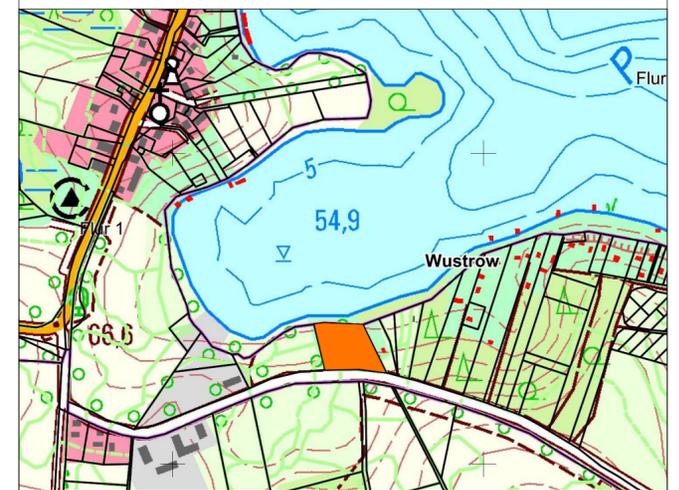
"Wustrower Freiheit"

Gemeinde Wustrow
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Strasener Chaussee 6, 17255 Wustrow

Bearbeiter: urbanplaces Projektentwicklung
Marcus Schröder, Malte Schröder GBR

c/o URBANSKY ARCHITEKTEN
WINSSTRASSE 12 · 10405 BERLIN
FON +49 30 702381 81 · FAX +49 30 702381 87

info@urban-places.net
www.urban-places.net



Übersichtskarte