

# Bebauungs-Plan Nr. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl

## Gemarkung Strasen, Flur 3, Flurstücke 201/1 bis 220

Auf der Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141,199) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762) und § 86 LBauO M-V in der Fassung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVBl. M-V, S. 60) und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde wird folgende Satzung über den Bebauungsplan 02 / 2003 - Wochenendhausgebiet Pelzkuhl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Wesenberg, 14.2.06  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift) Der Bürgermeister

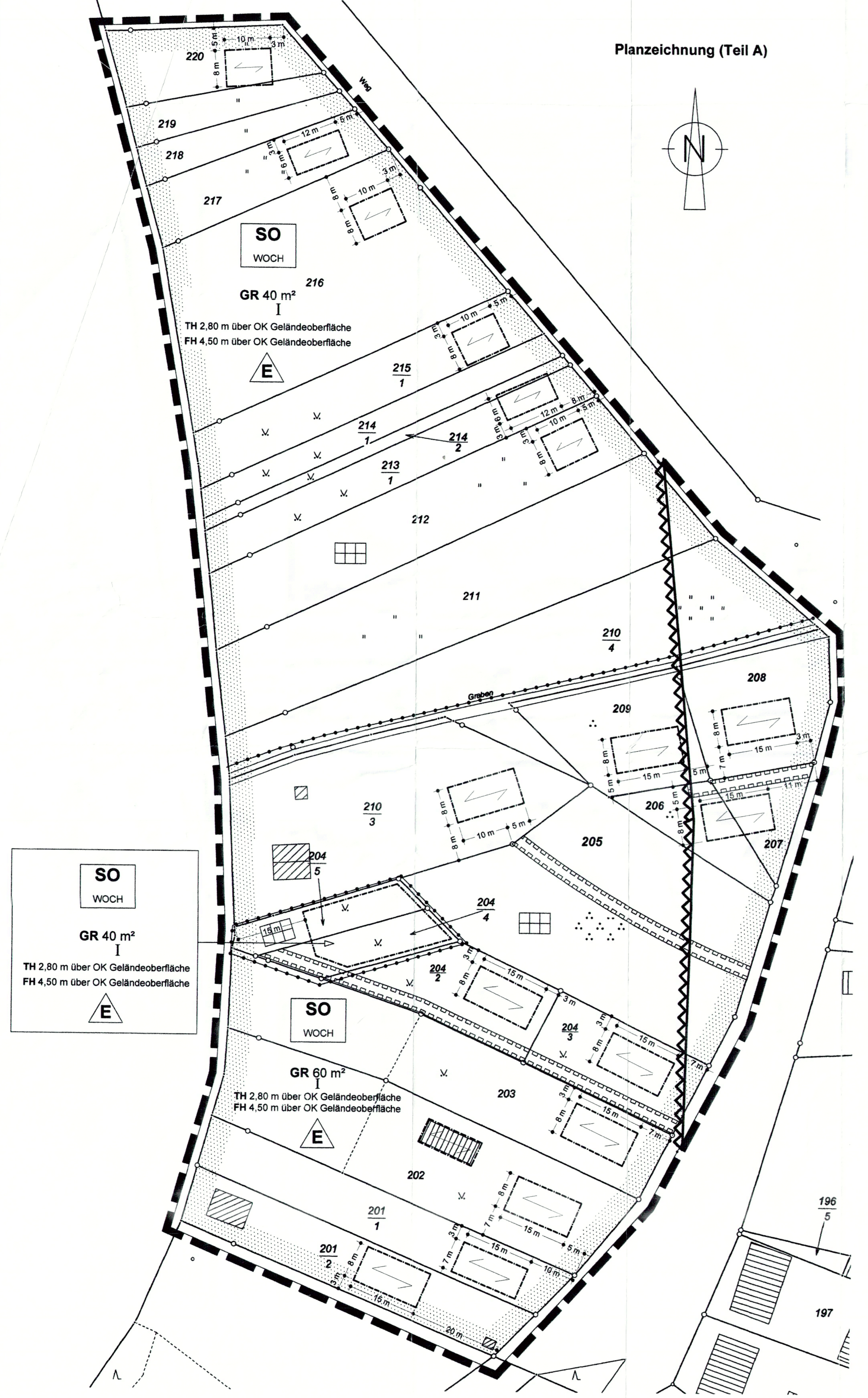
### Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB und § 10 Abs. 3 BauNVO 1990**  
Festgesetzt wird ein Wochenendhausgebiet, das der Erholung dient, zulässig ist die Errichtung von Wochenendhäusern.
- 2.6 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauGB und § 16 BauNVO 1990**  
2.6 Grundfläche  
Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 60 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Flurstücke 201/1 bis 204/3 und 206 bis 210/3 und 40 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Flurstücke 204/4, 204/5 und 212 bis 220.
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhe, § 18 BauNVO 1990**  
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 2,80 m, die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m. Bezugspunkt für die Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte.
- 3 Bauweise gemäß § 9 BauGB und § 22 BauNVO 1990**  
Festgesetzt werden Einzelhäuser.
- 9 Grünflächen gemäß § 9 BauGB**  
Die nicht überbauten oder für Nebenanlagen genutzten Flächen werden als Grünflächen, Zweckbestimmung Eigentümergärten festgesetzt.
- 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 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. Die Begrünung sind heimische Gehölzarten zulässig. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.  
**Hinweis:** Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets von Verein Wassersport und Erholung e.V. entsprechend städtebaulichem Vertrag durchgeführt. Die Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt.  
**Nachrichtliche Übernahme:** Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Kleinseenplatte gemäß § 23 LNatG M-V. Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V. Der Uferstreifen ist ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG 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 landseits der Böschungsoberkante, § 81 LWaG. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig, dies gilt auch für Nebengebäude und Einfriedungen jeglicher Art, § 81 LWaG.
- 15.3 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 BauGB und § 12 BauNVO 1990**  
Je Wochenendhaus ist ein nicht überdeckter Stellplatz zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.
- 15.3 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 BauGB und § 14 BauNVO 1990**  
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.a.  
Zulässig sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen und von der straßenseitigen Grundstücksgrenze an gerechnet auf einer Fläche von 30 m Tiefe bei den Flurstücken 201/1 bis 203, 204/3; auf einer Fläche von 25 m Tiefe bei den Flurstücken 212 bis 220; Zulässig sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Uferstreifens auf der Grundstücksfäche bei den Flurstücken 204/2, 204/4, 204/5, 206 bis 208, 209, 210/3.
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 BauGB**  
Mit einem 3 m breiten Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird belastet das Flurstück 204/3 zugunsten des Flurstücks 204/2, das Flurstück 204/3 und 204/2 zugunsten des Flurstücks 204/4; das Flurstück 204/3, 204/2 und 204/4 zugunsten des Flurstücks 204/5, das Flurstück 205 zugunsten des Flurstücks 210/3, das Flurstück 207 und 208 zugunsten des Flurstücks 209.
- Nachrichtliche Übernahme:**  
Mit einem im Grundbuch eingetragenen Wegerecht ist belastet das Flurstück 205 und 210/3 zugunsten des Flurstücks 195 (außerhalb des B-Plangebiets).
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB**  
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 201/1 bis 220 der Flur 3, Gemarkung Strasen
- Gestaltungsregeln gemäß § 86 LBauO M-V:**  
Festgesetzt wird  
**Gebäudeform:** Die Gebäude sind giebelförmig 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.  
**Einfriedigungen:** Zäune dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Freiwachsende Hecken und Schnitthecken sind zulässig, immergrüne Hecken sind unzulässig.  
**Befestigungen:** Befestigungen für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. sind nur wasser- und luftdurchlässig zulässig.  
**Begrünung:** Nicht für Gebäude und Nebenanlagen beanspruchte Flächen sind zu begrünen.
- Genehmigungsfreiheit nach § 84 LBauO M-V**  
Die Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstückfläche ist von einem Vermessungsingenieur nachzuweisen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wesenberg vom 29.10.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im HauseAnzeiger am 6.12.03.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.10.03 durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.5.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.5.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.5.05 bis zum 17.05 während folgender Zeiten:  
montags 7-12 u. 13-16 Uhr  
dienstags 7-12 u. 13-17 Uhr  
mittwochs 7-12 u. 13-16 Uhr  
donnerstags 7-12 u. 13-16 Uhr  
freitags 7-12 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.5.06 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Lotzen
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neustrelitz, den 14.2.06 Amtsleiter
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 10.11.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Wesenberg, 14.2.06 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... zum ... erneut öffentlich ausgelegt.  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.11.05 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.11.05 gebilligt.  
Wesenberg, 14.2.06 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmung wurde durch den satzungsergänzenden Beschluss der Stadtvertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind bescheid. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... bestätigt.  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Wesenberg, 23.2.06 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gem. § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB am 18.3.06 im amtlichen Verkündungsblatt 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.3.06 in Kraft getreten.  
Wesenberg, 22.3.06 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neustrelitz, den 29.11.05 Amtsleiter

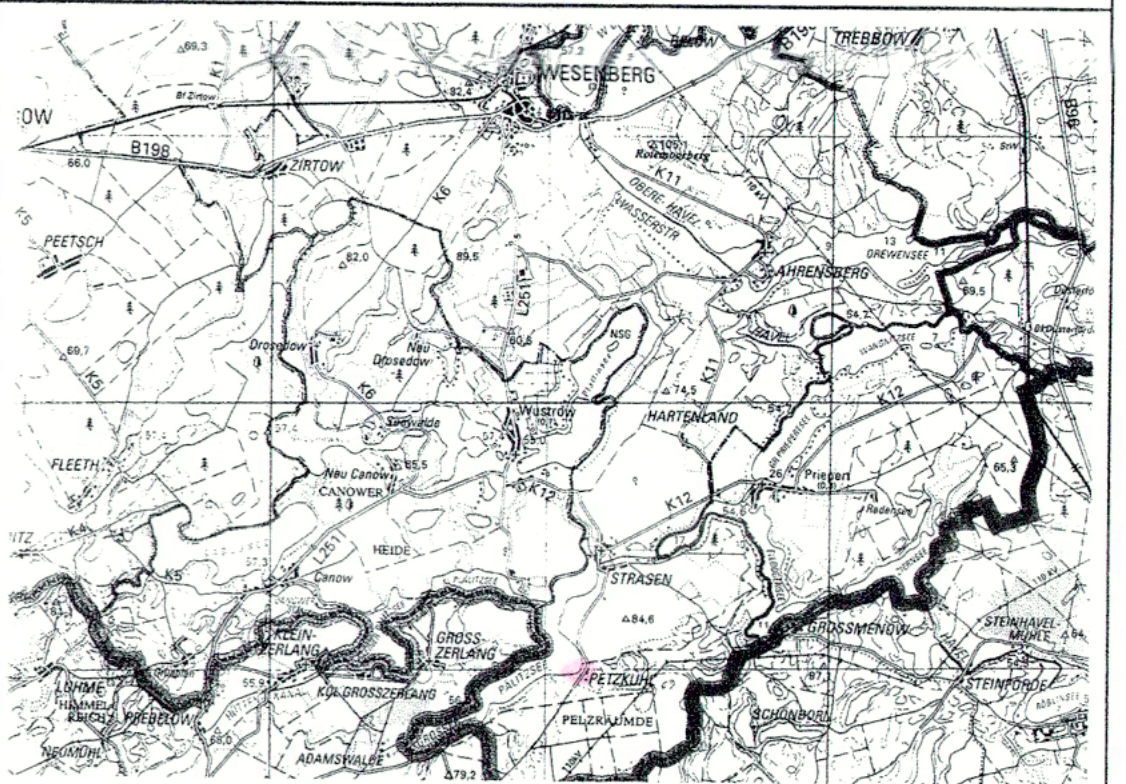


### Legende Planzeichen gemäß PlanVO 90

<b>SO</b> WOCH	<b>1</b> Art der baulichen Nutzung 1.4.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet
<b>GR</b>	<b>2</b> Maß der baulichen Nutzung 2.6 Grundfläche
<b>I</b>	<b>2.7</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>TH</b> <b>FH</b> <b>OK</b>	<b>2.8</b> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über einem Bezugspunkt Traufhöhe Firsthöhe Oberkante
<b>E</b>	<b>3</b> Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
---	<b>3.5</b> Baugrenze
[Stippled Box]	<b>9</b> Grünflächen
[Grid Box]	Zweckbestimmung Eigentümergärten
[Hatched Box]	<b>15</b> Sonstige Planzeichen
[Hatched Box]	<b>15.4</b> mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
---	<b>15.13</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	<b>15.14</b> Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
[Arrow]	<b>Gestaltungsregeln gemäß § 86 LBauO M-V</b> Firstrichtung
[Wavy Line]	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V)
[Hatched Box]	<b>Sonstiges</b> Bestand

### BEBAUUNGSPLAN - NR. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl

GEMARKUNG STRASEN FLUR 3 FLURSTÜCKE 201 - 220



**GEMEINDE**  
STADT WESENBERG  
MARKT 3  
17255 WESENBERG

**EIGENTÜMER** VERTRETEN DURCH DEN VEREIN  
WASSERSPORT UND ERHOLUNG PELZKUHL e.V.  
GERHARD HOVING  
GARTENSTRASSE 28, 17089 BUROW

**VERFASSER** ISABELLA PEUKES  
ARCHITECTIN DIPL.-ING. (FH)  
VOR DEM MÜHLENORT 7  
17255 WESENBERG

**BEARBEITER** NICO ALBRECHT  
DIPL.-ING. (FH)  
GERICHTSBERG 40  
19395 PLAU AM SEE

**BEBAUUNGSPLAN WOCHENENDHAUSGEBIET PELZKUHL**

PLAN NR.	02/2003/01	DATUM	03.01.2006	MASS-STAB	1 : 500
GEZEICHNET	NA	INDEX	1. ÄND / 04.10.2005		