

TEIL A PLANZEICHNUNG

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO – Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet) (§ 10 BauNVO)
Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO) (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
Als Ausnahmen im Sinne von § 10 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
- Wohnbebauung des Verwalters/Betreibers
- Schank- und Speisewirtschaft
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablonen für jede Baufläche wie folgt konkret festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Max. Anzahl der Nutzungseinheiten	Max. Grundfläche je Einheit
Bauweise	Dachform / max. Dachneigung
Max. Traufhöhe	Max. Firsthöhe

Baufläche 1 (BF 1)	I
1 Wohnenheit	300 m²
TH 3,00 m	Satteldach, DN 45°
FH 9,50 m	

Baufläche 2 (BF 2)	II
4 Ferienwohnungen	70 m² je Einheit
2 Nebengießeis	75 m² je Einheit
TH 8,00 m	Satteldach, DN 45°
FH 9,50 m	

Baufläche 3 (BF 3)	I
Sport / Fitness / Sauna	250 m²
TH 3,00 m	Satteldach, DN 38°
FH 5,50 m	

Baufläche 4 (BF 4)	I
1 Nebengießeis	120 m²
TH 3,00 m	Satteldach, DN 38°
FH 5,50 m	

Baufläche 5 (BF 5)	I
1 Ferienenheit	65 m² je Einheit
1 Nebengießeis	20 m² je Einheit
TH 3,00 m	Satteldach, DN 38°
FH 5,50 m	

Baufläche 7 (BF 7)	I
3 Ferienenheiten	65 m² je Einheit
TH 3,00 m	Satteldach, DN 38°
FH 5,50 m	

Baufläche 8 (BF 8)	I
2 Ferienenheiten	60 m² je Einheit
TH 3,00 m	Satteldach, DN 38°
FH 5,50 m	

Baufläche 9 (BF 9)	I
2 Ferienenheiten	60 m² je Einheit
TH 3,00 m	Satteldach, DN 38°
FH 5,50 m	

Baufläche 10 (BF 10)	I
2 Ferienenheiten	60 m² je Einheit
TH 3,00 m	Satteldach, DN 38°
FH 5,50 m	

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

4. Flächen für Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Carports und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf der Gemeinschaftsstellfläche (GST) zugunsten der Ferienhaus-Nutzer zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen
Es wird 1 Stellplatz je Ferienhaus-Nutzungseinheit festgesetzt (§ 48 L BauO M-V i. V. m. VV L BauO M-V), auf der Gemeinschaftsstellfläche (GST).
Festgesetzt werden 4 Stellplätze als öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 16 BauGB)

- Es werden 4 Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Größe von je 7 m x 12 m festgesetzt. Die Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind von jeder Bebauung, Einfeldung, Nutzung und Beauftragung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Errichtung eines Löschwassersteiches mit einer Wassermenge von mindestens 150 m³ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1. Festsetzung der Arten zur Gehölzverwendung

- Bäume:
- Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Juglans regia (Walnuss)
 - Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie)
 - Betula pendula (Weißbirke)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Crataegus oxyacantha (Rotdorn)
- Sträucher:
- Corylus avellana (Haselnuss)
 - Prunus spinosa (Schele)
 - Hippophae charnoides (Sanddorn)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rosa ceae (Kartoffelrose)
 - Berberis vulgaris (Berberitze)
 - Cornaceae sanguinea (roter Hartreiger)
 - Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)

9.2. Baumpflanzungen entlang der Straße

Entlang der Straßen sind mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 80 cm Stammhöhe mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume beträgt 15-20 m. Die Bäume sind wirksam gegen Umknicken und Verbiss zu schützen. Der Anwachsenschutz ist durch Dreieck mit Baumgürtel bzw. überfahrbare Baumgitter zu sichern.

9.3. Grünflächen

Auf den freien Pflanzflächen nordwestlich und südlich der Bebauung des Plangebietes insbesondere um den Parkplatz sind Eingrünungen mit 2- bis 3-reihigen Strauchpflanzung mit mindestens 5 verschiedenen Gehölzpflanzen vorzunehmen. Einzelstehende groß- bis mittelkronige Bäume ergänzen die Strauchpflanzungen.

Es sind 5 Baumgruppen mit je 3 groß- bis mittelkronigen Bäumen zu pflanzen. Die verbliedenen Flächen sind mit Gebrauchsrasen und einzelnen anderen Pflanzungen wie Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Pflanzflächen der Parkplätze

Es sind je 10 Stellplatzflächen mindestens 1 mittelkroniger Baum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang in 80 cm Stammhöhe zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einer geschlossenen Vegetationschicht zu versehen.

Die Anlage um die Bebauung ist mit Gebrauchsrasen und einzelnen anderen Pflanzungen wie Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Abgrenzungen können mit 1- bis 2-reihigen Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festgesetzt wird, die gekennzeichnete Fläche (Flurstück 1/3 und nordöstlicher Bereich des Flurstückes 1/1) ist zu erhalten und zu pflegen.

11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Festgesetzt wird, daß ein Brandschutzstreifen von 5 m Breite zur angrenzenden Wäldfläche angelegt wird. Das Anlegen einer Brandfläche und Angrenschen stehende Bäume ist zulässig. Nicht zulässig ist das Anpflanzen mit Sträuchern und Büschen.

12. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Festgesetzt werden 4 Stellplätze als öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr.

II. Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Baufräfte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DschG M-V).
- Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
- Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

Satzung der Stadt Wesenberg über die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/99 „Ferienhausgebiet Strasen“

Aufgrund des § 36 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 647, 675) i.V. mit § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Wesenberg vom ...20.7.00... Beschluß-Nr.347/00... folgende Satzung erlassen:

- Höhenordnung**
Die OK-Fertigfußböden im Erdgeschoß darf max. 1 m über dem Niveau der Geländeoberfläche des zum Gelände gehörenden Geländeabschnittes liegen.
- Dachform**
Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer mit und ohne Kruppelwalm zulässig.
- Dachdeckung**
Für die Dachdeckung der Gebäude sind ausschließlich Hartdeckungen zulässig.
- Dachgauben**
Die Breite der Dachgauben darf max. 50 % der Traufhöhe betragen.
- Außenwände**
Als Außenhaut der Außenwände sind Holzverschalung, Blockbohlen, Sichtmauerwerk oder Putz zulässig. Die Umfassungswände sind feuerhemmend auszubilden. Grundsätzlich sind an den Außenflächen Signal- und Leuchtfarben, „Volllila“- sowie „Rasengrün“ unzulässig.

Nebenbestimmungen

Als Nebenbestimmung werden die Betriebsvorschriften des § 12 CWVO (Verordnung über Camping- und Wochenendplätze) vom 9. Januar 1996 (GVBl. M-V S. 84) festgesetzt:

§ 12 CWVO: Betriebsvorschriften

- Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Anlagen und Einrichtungen, an die in dieser Verordnung Anforderungen gestellt sind, in dem der Belegung des Platzes entsprechendem Umfang betriebsbereit zu halten. Der Betreiber eines Campingplatzes oder einer von ihm beauftragte Person muß zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung und eines geordneten Betriebes ständig erreichbar sein.
- Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes muß in einer Platzordnung mindestens festlegen:
 - Das Aufstellen von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und Zelten sowie von Wochenendhäusern.
 - Das Benutzen und Sauberhalten der Plätze, der Anlagen und der Einrichtungen.
 - Das Beseitigen von Abfällen und Abwasser.
 - den Umgang mit offenem Feuer.
- Der Betreiber eines Camping- oder Wochenendplatzes hat die Brandschutzstreifen ständig freizuhalten; Grasbewuchs ist kurz zu halten.
- In Abständen von höchstens zwei Jahren hat der Betreiber die Feuerlöscher, die Hydranten und die besonderen Einrichtungen für die Löschwasserentnahme durch Sachkundige prüfen zu lassen.

Zeichenerklärung

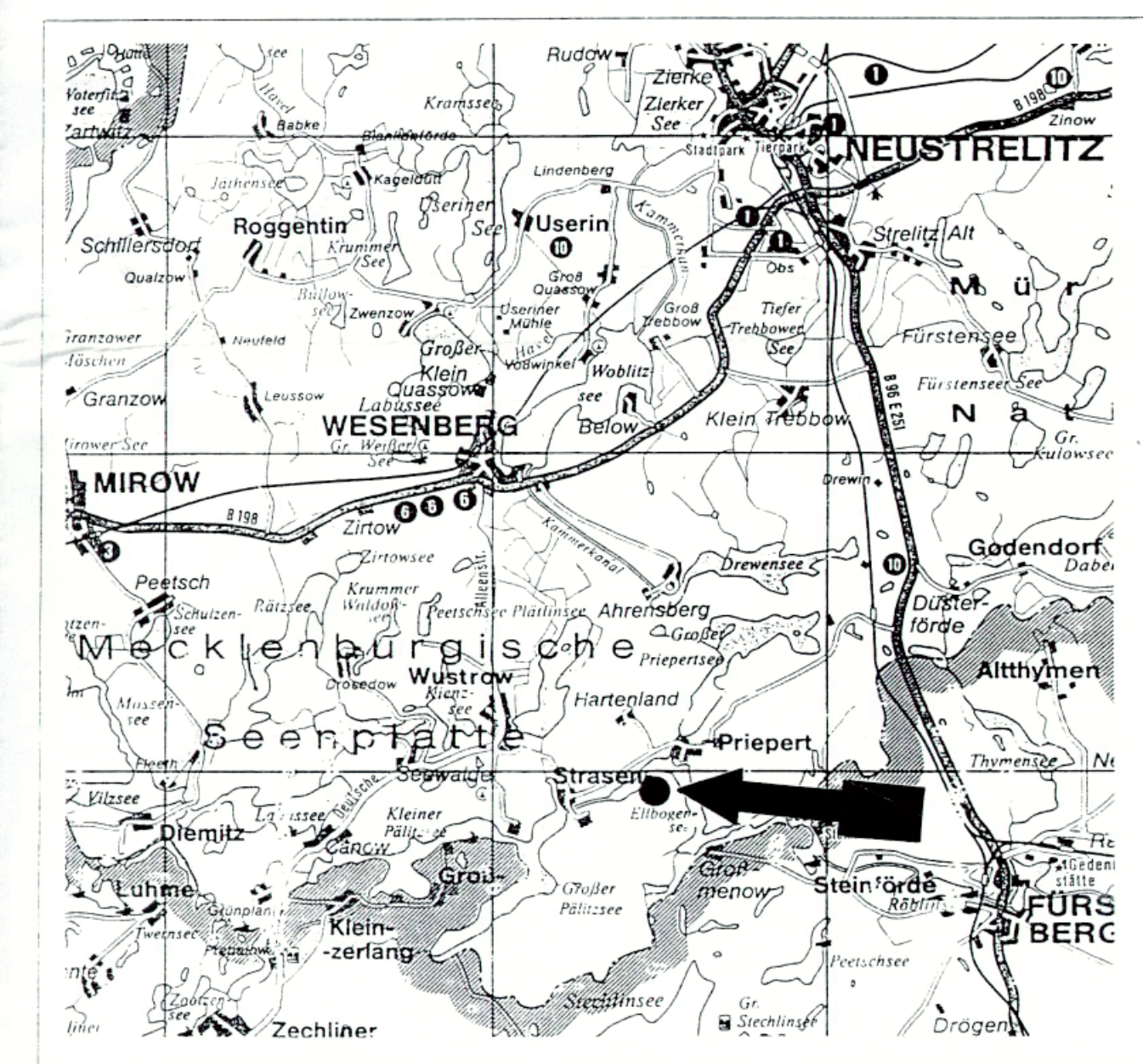
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge 7m x 12m
- Löschwassersteich mit mind. 150 m³ Wassermenge Fläche ca. 100-150 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Brandschutzstreifen von 5 m Breite zur angrenzenden Wäldfläche, Anlagen Rasenfläche und Anpflanzen einzelstehender Bäume ist zulässig.
- Darstellung ohne Normcharakter
- Badestelle – ohne Festsetzung, nur unverbindliche Vorkerker (Sanierung der vorhandenen Badestelle entsprechend Bestand)
- Geplante bauliche Anlagen

Satzung der Stadt Wesenberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/99 „Ferienhausgebiet Strasen“ östlich der Ortslage Strasen und südlich des Ellenbogensees

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1998 (GVBl. M-V S. 181 ber. S. 657) wird nach Beschlußfassung durch die Stadt Wesenberg vom ...20.7.00... Beschl.-Nr. ...347/00... und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom ...20.7.00... Az. VM 336/00... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/99 „Ferienhausgebiet Strasen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.10.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.10.99 bis 26.10.99 erfolgt.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde mit Schreiben vom 16.6.99 gemäß § 21 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes und des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996 zur Stellungnahme aufgefordert und beteiligt.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist am 11.11.99 durchgeführt worden.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Berange sind mit Schreiben vom 24.03.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Wesenberg hat am 20.03.99 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.04.99 bis zum 11.06.99 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsschicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.04.99 bis zum 11.06.99 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 31.08.00 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur großmaßstäbigen, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4950 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 31.08.00 gez. Upterschrift
Der Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtvertretung Wesenberg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Berange in ihrer Sitzung am 20.03.00 geprüft. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.7.00 von der Stadtvertretung Wesenberg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung Wesenberg vom 20.7.00 gebilligt.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 20.7.00 von der Stadtvertretung Wesenberg als Satzung beschlossen.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.08.00, Az. 412/00, mit 1 ohne Auflagen / Nebenbestimmungen bestätigt.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die Auflagen / Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluß der Stadtvertretung Wesenberg vom 20.7.00 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...20.7.00... bestätigt.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetüchtigt.
Wesenberg, den 26.3.01 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ...20.7.00... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich, Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Freiligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 15.9.01 in Kraft getreten.
Wesenberg, den 17.4.01 Der Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/99 „FERIENHAUSEGEBIET STRASEN“ DER STADT WESENBERG ÖSTLICH DER ORTSLAGE STRASEN UND SÜDLICH DES ELLENBOGENSEES

Ingenieur- & Architekturbüro Heike Wiewick
Hauptstraße 7, 17375 Mönkebude, Telefon/Fax 039774 / 20 153

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/99 Maßstab: M 1 : 500

Planverfasser: Dipl.Ing. Heike Wiewick Datum: März 2001