



SO: Ferienhaus	
0,15	I
E	O

SATZUNG
über den vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 21 „Min Herzing“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V.
Aufgrund §§ 10, 12 BauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.2010, folgende Satzung über den vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 21 „Min Herzing“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftrags der Gemeindevertretung vom 27.10.2010, hier: Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2010, hier: Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2010.
- Die für Raumordnung und Umweltschutz zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 27.10.2010 bis zum 21.11.2010 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte online über die Website der Gemeinde Dranske am 27.10.2010 bis zum 21.11.2010. Zusätzlich sind die Unterlagen gem. § 4 Abs. 4 BauGB im Internet unter www.dranske.de veröffentlicht worden.
- Die von der Planung beauftragten Bauingenieur und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4(2) BauGB beauftragt, nach § 4(1) BauGB unterrichtet und die Auslegung nach dem Umfang der Umweltpflicht aufgeführt.
- Die von der Planung beauftragten Bauingenieur und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4(2) BauGB beauftragt, nach § 4(1) BauGB unterrichtet und die Auslegung nach dem Umfang der Umweltpflicht aufgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2010 den Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gestellt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen am 22.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist im Umweltbericht festgehalten.
- Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 28.11.2010 bis zum 24.12.2010 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Vermerk, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift werden können, in der Zeit vom 1.12.2010 bis zum 24.12.2010 bekannt gemacht worden. Zusätzlich sind die Unterlagen gem. § 4 Abs. 4 BauGB im Internet unter www.dranske.de veröffentlicht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2010 die Hinweise und Anregungen der Bürger gemäß der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 27.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist im Umweltbericht festgehalten.
- Der katastermäßige Bestand ist gegenüber dem im Umweltbericht festgehaltenen Bebauungsplan am 27.10.2010 richtig dargestellt beschleunigt.
- Berlin, den 22.10.13 Ovi Klauwisch
- Der vorbereitende Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 27.10.2010, von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gestellt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen am 22.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist im Umweltbericht festgehalten.
- Der vorbereitende Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
- Der vorbereitende Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind hiermit bekannt gemacht worden. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gestellt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen am 22.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist im Umweltbericht festgehalten.

LEGENDE gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)

01.04.01 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO); hier: Ferienhausgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)

02.05.00 0,15 GRUNDFLÄCHENZAHL, hier z.B. 0,15
02.07.00 I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHTAKS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUNVO, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 OFFENE BAUWEISE
03.01.00 EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.05.00 BAUGRENZE

6. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUNVO)

06.03.00 VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSGÄNGERBEREICH
ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUNVO)

09.01.00 ZWECKBESTIMMUNG:
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / PARKANLAGE
PRIVATER SPIELPLATZ

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS. 6 BAUNVO)

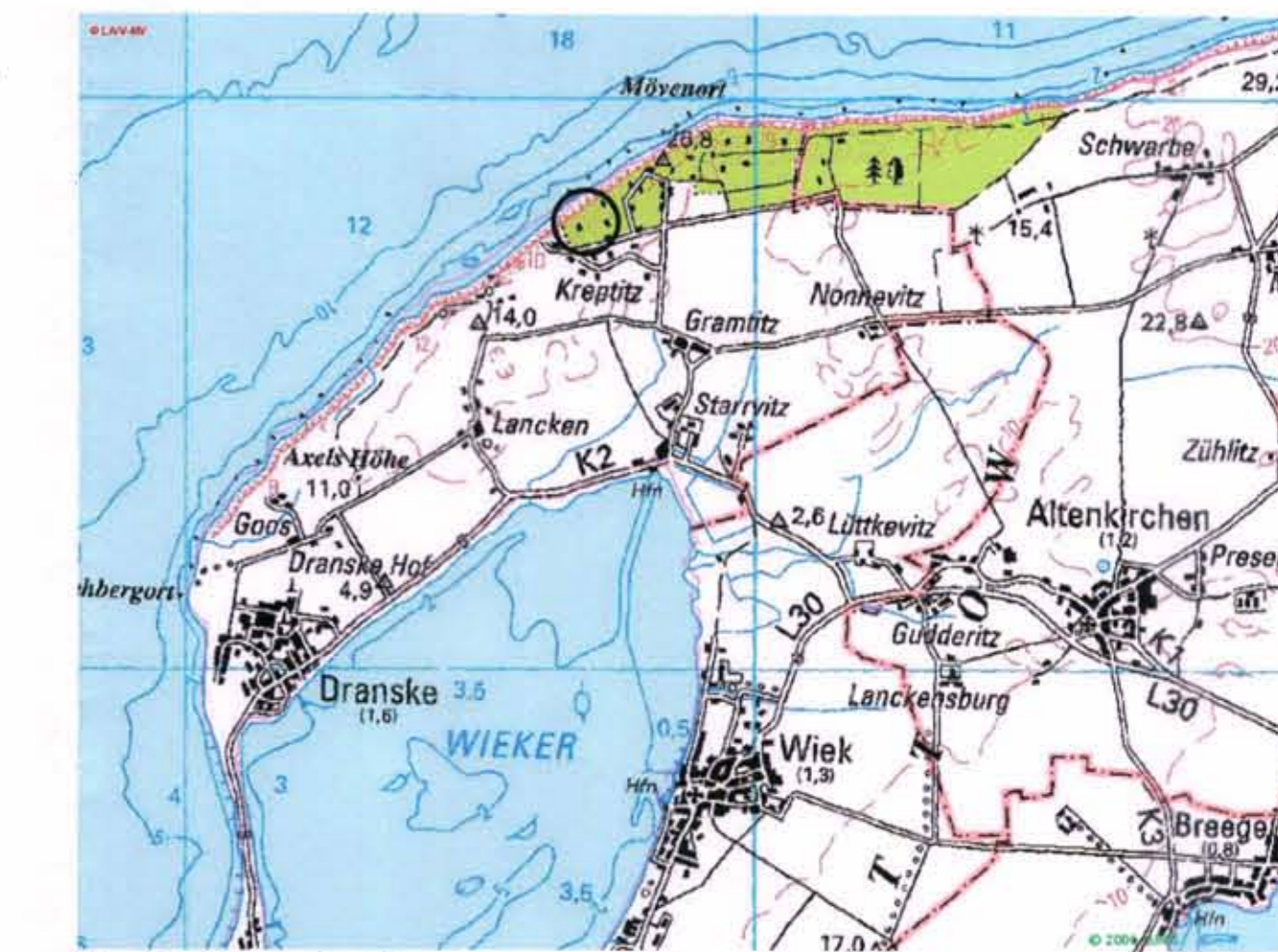
12.02.01 WALD
12.02.02 UMZUWANDELNDER WALD

PLANUNGEN, NÜTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUNVO)

13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUNVO)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO)

15.03.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUNVO); hier: Flächen für Nebenanlagen als selbstständige Gebäude
15.04.00 BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 9 BAUNVO); hier: Flächen für öffentliche WC-Anlage zur Straßenerhellung mit einer Fläche von bis zu 6 qm
15.05.00 MIT GEW. FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUNVO); hier: GPL; Gerecht für die Allgemeinheit für Fußgänger
15.08.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUNVO)
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUNVO)
15.14.01 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG; hier: ZWECKBESTIMMUNG DER GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 7 BAUNVO)
15.15.01 Ersatz; Kennzeichnung eines Baufestlers mit Bedingung nach § 9(2) BauGB, vgl. Text. Fests. 1.1.2
15.15.02 Kennzeichnung zukünftig fortfallender Gebäude, vgl. Text. Fests. 1.1.2



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu denen Durchführungen sind im Vorhabenvertrag zuvor im Durchführungsvertrag vereinbart (§ 9(2) BauGB).
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet
Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung durch touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- die dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Betätigung der Gäste und sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Benutz.
- Wohnungen für Betreiberinhaber und Betriebsleiter sowie Personen, die in dem im Plangebiet anreisenden Beherbergungsbetrieben tätig sind.
- Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Läden und sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.
I.1.2) Bestimmung für die Bebauung der Ersatzflächen (§ 9(2) BauGB)
Die mit „Ersatz“ gekennzeichneten Baufestler (PlanZ 15.15.01) dürfen nur bebaut werden, sofern gleichzeitig ein mit „zukünftig fortfallend“ gekennzeichnetes Ferienhaus (PlanZ 15.15.02) aufgegeben und abgerissen wird (Nutzungsaufgabe des Bestandsgebäudes gleichzeitig mit In-Nutzung-Nahme des Neubaus).
I.1.3) Nebenanlagen als Gebäude
Nebenanlagen als selbstständige Gebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung angegebenen Flächen zulässig.
I.1.4) Überschreitung der Vollgeschosse
Bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von bestehenden Gebäuden vor vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes im Dachbereich nicht wesentlich verändert wird und eine Firsthöhe von 18,5 m HN eingehalten wird.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen
I.2.1) Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Die im Plangebiet außerhalb der festgesetzten Wäldchen befindliche Bäume (Laub- und Nadelgehölze) sind als einem Stammumfang von 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe, zu erhalten (Erhaltungsgesamt). Das Erhaltungsgesamt umfasst das Verbot, die genannten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Bäume sind bei Baummaßnahmen zu schützen. Im Traufbereich (Unterhalb der Baumkrone) sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.
Ausgenommen vom Erhaltungsgesamt sind
a) Bäume, von denen Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen, sowie Bäume, die die natürliche Altersgrenze erreicht oder überschritten haben oder die krank sind und eine Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist; b) Fichten und Tannen, c) Bäume, die für die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Bebauung (Baufestler) entfernt werden müssen.
I.2.2) Pflanzgebiete (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
Rückungen nach 12.1 b und c von Bäumen mit einem Stammumfang von über 1,0 m sind durch Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm im Pflanzgebiet zu ersetzen in einem Verhältnis von 1:1, ab einem Stammumfang von über 1,5 m in einem Verhältnis von 1:2. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste 1 BauNVO zu entnehmen.
Pflanzliste 1 Bäume
Acer campestre Feld-Ahorn, Acer platanoides Spitz-Ahorn, Betula pendula Hänge-Birke, Carpinus betulus Hainbuche, Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn, Fagus sylvatica Rot-Buche, Pinus sylvestris Wald-Kiefer, Prunus avium Vogel-Kirsche, Quercus robur Stieleiche, Sorbus aucuparia Vogelbeere, Sorbus aria Mehlbeere

I.2.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Oberflächenwasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.
I.2.4) Maßnahmen zum Geotopschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Bei Neubauten von Hauptgebäuden innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geotops sind Räume, deren Fußböden unterhalb des natürlichen Geländes liegen, unzulässig.

III) FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG

III.1) Dachform / -material
Dächer von Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 20 bis 90qm sind mit flach geneigten Dächern bis maximal 20 Grad auszuführen. Die Dächer aller übrigen Hauptgebäude können als geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 50 Grad auszuführen.
III.2) Giebeln
Gebäude müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
III.3) Einfriedungen
Einfriedungen auf Grundstücken von Ferienhäusern sind unzulässig.
III.4) Werbeanlagen
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V; selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

III.5) Nachrichtliche Übernahmen (III.2) und Hinweise (III.3)

III.1) Bodendenkmälern (§ 11 DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbündlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baummaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).
III.2) Auflassende Bedingung für Baugenehmigungen im Küffbereich (§ 89 Abs.3 des LWaG)
Die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach § 89 Abs.3 des LWaG erlischt entschädigungslos, wenn die Küffkante infolge Küstenerosions der Gefährdungslinie erreicht hat. Diese Gefährdungslinie liegt 25 m seawärts des jeweiligen Gebäudes.
III.3) Bodenschutz
Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1996 und die DIN-Normen 18915 „Bodenarbeiten“ und 18300 „Erdarbeiten“ zu beachten.