

SATZUNG DER GEMEINDE DRANSKE

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 16A "Ostseeblick-Heidehof". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.01.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 16A "Ostseeblick-Heidehof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO Beherbergung (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Beherbergung sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung, die die Nutzung nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Hotels und Pensionen, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen zur Verwaltung der Beherbergungsanlagen
 - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den Betrieben im Planbereich tätig sind,
 - Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit folgender Einschränkung: Im Teilbereich B sind Stellplätze und Carports unzulässig.
- Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche

I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§23(3) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 1 Schutz des gesetzlich geschützten Biotops durch Einzäunung

Die als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnete Fläche ist durch eine geeignete Einzäunung (z.B. Schloten o.ä.) dauerhaft gegen Betreten und Beeinträchtigung der Vegetationsdecke zu schützen. Es ist eine Zaunhöhe von 1,0 bis 1,2 m über OKG zulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer von Gebäuden mit einer Wandhöhe ≤ 4,5 m sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad, Dächer von Gebäuden mit einer Wandhöhe > 4,5 m sind mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Abweichend können eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile ein Flachdach erhalten. Flachdächer sind als begrünte Dächer mit einer Substratschicht von mind. 15 cm oder als begehbare Dachterrasse auszuführen.

II.1.2) Guben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Guben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachguben sind zulässig.

II.1.3) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 61 (1) Nr. 11 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Diese Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten. Selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

II.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.4.1 bis II.4.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis III.2) UND HINWEISE (III.3 bis III.4)

III.1) Bodendenkmäler

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 verbindlich 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 Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banitz.

III.3) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

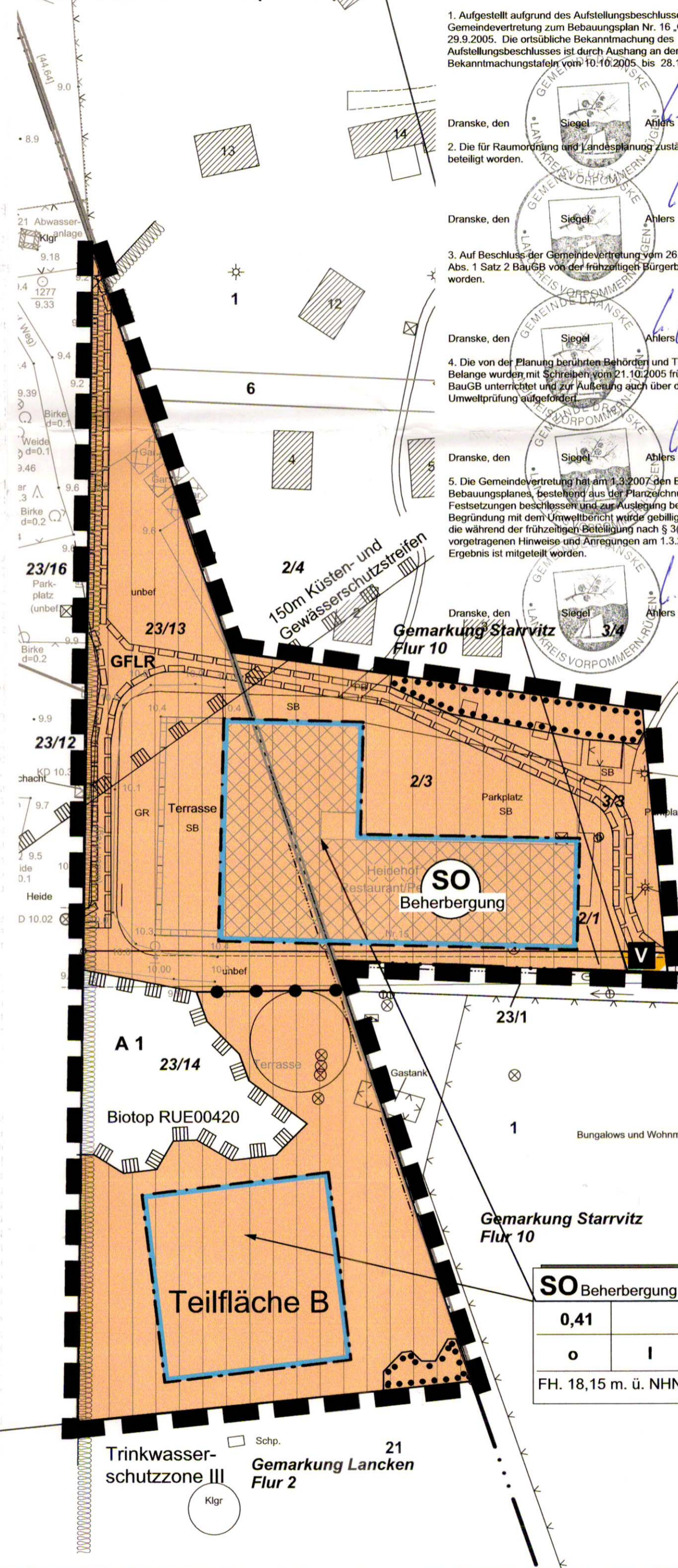
III.4) Küstenrückgang

Die wasserrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen erlischt entschädigungslos, wenn sich die obere Steiluferkante infolge etwaigen Küstenrückgangs den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass ein Abstand zur seeseitigen Front des jeweiligen Gebäudes von 15 m (Gefährdungslinie) unterschritten wird.

LEGENDE gemäß PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.04.01 SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BAUNVO) hier: BEHERBERGUNG
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)
 - 02.05.00 **0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 02.07.00 **I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
 - 02.08.00 **FH 18,15 m NHN.** FIRSTHÖHE ÜBER NHN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.05.00 BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 - 06.04.00 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9(6) BauGB)
 - 10.03.00 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone III
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)
 - 13.03.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB), hier: - 150 KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN - ABGRENZUNG BIOTOP
 - 13.02.02 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (7) BauGB)
 - 15.13.00 WEGERECHT FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGNUNGSTRÄGER
 - 15.14.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
 - 15.14.00 ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS hier (eng): unterschiedliche Teilflächen des Baugebiets

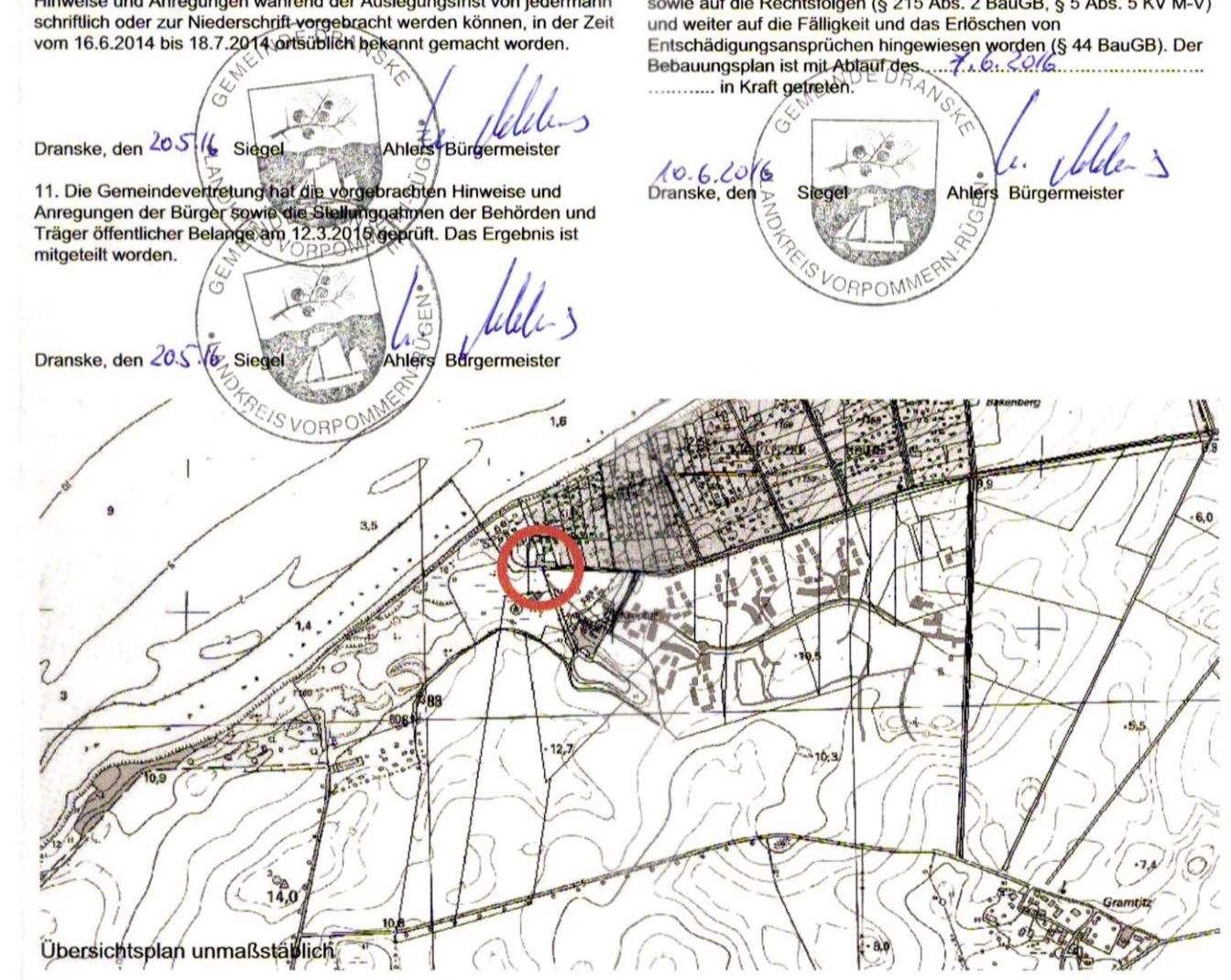
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Ostseeblick“ vom 29.9.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.10.2005 bis 28.10.2005 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.4.2007 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2005 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 1.3.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitige wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und §4(1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen am 1.3.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom 10.4.2007 bis 11.5.2007 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 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.3.2007 bis 13.4.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 14.3.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Mit Beschluss vom 18.3.2008 wurde das Gesamtplangebiet in zwei Plangebiet geteilt, und in zwei Planverfahren weitergeführt. Der Beschluss ist im Zeitraum vom 21.4.2008 bis 8.5.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 19.5.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 17.4.2014 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und eine Stellungnahme mit umweltrelevanten Hinweisen in der Zeit vom 16.6.2014 bis 18.7.2014 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 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.6.2014 bis 18.7.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 12.3.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Dranske
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 16A
"Ostseeblick-Heidehof"
Satzungsexemplar