PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

I. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baus NVO und der PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Baus NVO)

SO — Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Baus NVO)

0,3 — Grundflächenzahl – GRZ

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 Baus NVO)

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser

E — nur Einzelhäuser

Baugrenze

Firstrichtung, zwingend

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Wundstreifen als Waldbrandsicherungsmaßnahme

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Pflicht für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen
Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
private Parkflächen

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenverkehrsflächen, privat

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Sportplatz (Bolzplatz)

Zweckbestimmung:
Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser (Pumpwerk)

Abfall

Wasser (Brunnen für Löschwasserversorgung)

Elektricität

Plangebiet
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht
Begünstigte (Wasser- und Abwasserzweckverband Malchow

Leitungsrecht
Begünstigter : E. DIS Aktiengesellschaft

Leitungsrecht
Begünstigter: Deutsche Telekom

Leitungsrecht
Begünstigter: Heidepark Silz e.V.

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

100 m Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V)

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen
(§ 10 Baus NVO)

SO a > — Ferienhausgebiet § 10 Abs. 4 Baus NVO
Es sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, Abwechsel und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

SO b > — Sondergebiet § 10 Abs. 3 Baus NVO
Es sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Heideparks Silz und der Campingplätze sowie sportlichen und Erholungszwecken dienen, außerdem die Errichtung von Ferienhäusern bzw. Ferienapartments. (§ 10 Abs. 2 Baus NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen — SO a > zulässig sind Traufhöhen bis 3,80 m zulässig sind Firsthöhen bis 8,50 m

SO b > zulässig sind Traufhöhen bis 3,80 m zulässig sind Firsthöhen bis 8,50 m

Die zul. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die OF Gelände im Umkreis von 5 m um das zu errichtende Bauwerk.

Grundfläche — SO a > zulässig sind je Grundstück maximal 72 m² Grundfläche des Gebäudes
die versiegelte Fläche wird auf max. 80 m² je Grundstück begrenzt

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
(§ 23 Abs. 5 Bau NVO)

Ferienhäuser Garagen und Carports sind nicht zulässig.
In den Ferienhäusern integrierte Garagen sind zulässig.
Im Bereich des 30 m Waldabstandes sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
Im Bereich des 30 m Waldabstandes sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Die gilt auch für baulische Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Befestigung von Flächen
außerhalb und innerhalb der Grundstücksparzellen sind Straßen, Wege und Stellplätze nur als Sand-, Schotterwege bzw. als Befestigung mit Rasengittersteinen zulässig. Ausgenommen ist die Hauptverkehrsdurchgangsstrasse zum Campingplatz und zum SO b > - Gebiet. Diese ist als Asphaltstrasse zulässig.

5. Lebensräume Bauweise
(§ 23 abs. 4 Baus NVO)

Auf Grund der besonderen südländischen Verhältnisse des Ferienhausgebietes SO a > wurden gemäß § 4 Abs. 14 und 15 LBauO M / V geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen.
Es ist eine einzelne Unterschreitung der Abstandsflächen bzw. Grenzbebauung zulässig.
Für die Grundstücke, die aus dem Bestand resultierend die erforderlichen Grundstücksflächen an anderen Grundstücksgrenzen nicht einhalten, kann die Unterschreitung der Grenzabstände ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Mit Geb- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem entsp. Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zugunsten des Heidepark Silz e.V. sowie des Ver- und Entsorgungsunternehmen mit einem Leitungsrecht belastet.
Dieses Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit, auch mit Fahrzeugen zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein.

7. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen im Bereich des SO b > Gebietes sind in einer Breite von 3 m mit Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind einheimische Sträucher wie Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Brombeere, Hasselnuss, Feldahorn oder Eberesche zu wählen.
(Pflanzdichte: 1 Strch. / 1,5 - 2,0 m², mots 3 Sträuch. je Art).
Die Strauchpflanzungen werden durch Pflanzung von Stieleichen im Abstand von 12 m ergänzt.
Im östlichen Plangebietsbereich des SO b > - Gebietes sind die Bepflanzungen auszunehmen, so das die Sichtverbindung zum Wasser erhalten bleibt.
Die im südwestlichen Plangebietsbereich (Bolzplatz) festgesetzten Flächen sind in einer Breite von 2 m mit einheimischen Sträuchern wie vor zu bepflanzen.
Die Pflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerad zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen

Im nördlichen Plangebietsbereich der SO b > - Gebietes sind Baumpflanzungen (Stieleichen) im Abstand von 12 m vorzunehmen.
Auf den Flurstücken 124/170; 124/171; 124/172; 124/173; 124/174; 124/177; 124/199; 124/180; 124/187; 124/186; 124/185; 124/184; 124/183 sind entlang des südlich angrenzenden Verkehrswegs Bäume (Stieleiche) zu pflanzen, wobei das der Abstand der Bäume 15 m beträgt.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerad zu erhalten.
In die bestehenden Baumreihen sind die Wallvorstandsicherungsmaßnahme Laubhölzer (Trauberaucheiche bzw. Buche) einzupflanzen
(Pflanzbeetgr. 3.000 bis 4.000 Stck. /ha).

Erhaltung von Bäumen

Auf den Baugrundstücken, ausgenommen der Flächen, die als Wald- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Auf die erforderliche Anzahl von Baumpflanzungen sind vorhandene Bäume, sofern sie der Pflanzliste und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, anzurechnen.

Pflanzliste:
Traubenesche
Stieleiche
Birke
Gemeine Kiefer

B: Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

1.0 Dachform und Dachneigung:

Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 grd. bis 45 grd. zulässig.
Abweichend hiervon ist zulässig, das bei Anbauten an bestehende Gebäude mit weniger als 25 % der verb. Gebäudefläche, die Dachform und Dachneigung des vorhandenen Gebäudes übernommen und weitergeführt werden kann.

Als Dachform sind zulässig: Satteldächer
Krüppelwalmdächer

Neue Dachziegeln sind mit roten bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Dachsteinen zu eindecken.
Bei Doppelhäusern ist nur gleiche Dachdeckungen zulässig.

2.0 Fassadengestaltung:

Zulässig ist: Holz – naturfarben oder hell gestrichen
Mauerwerk gepatzt in hellen Farben
Verblendmauerwerk
Doppelhäuser sind bezüglich der Fassadenmaterialien jeweils einheitlich zu gestalten.

An der Fassade der Gebäude des Sondergebietes SO b > ist eine Begrünung mit der Fertigstellung der Gebäude anzupflanzen und mit mind. 15 % der Ausschließflächen zu entwickeln und zu erhalten.

3.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zugelassen als Hecken und begrünte Zäune mit einer Höhe bis 1,20 m.
Für Hecken und Begrünung sind Sträucher wie Weißdorn, Schwarzdorn, Rosebrere, Hasselnuss, Feldahorn oder Eberesche zu wählen.

4.0 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

IV. Hinweise

1.0 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr.1 der LBauO M-V handelt wer:

1.- Grundstücksteilveräußerungen entgegen dem Pkt. 3.0 der gestalterischen Festsetzungen ausführt.

2.0 Archäologische Bodenfunde
Sollten während der Durchführung von Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gesetz vom Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB
Der Bebauungsplan Nr.01 „Heidepark Silz" wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geä. durch das Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 S. 137) zuletzt geä. durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. 09. 2004 (BGBl. I, S. 7160 aufgestellt.

Baunutzungsverordnung – BauNVO
Für den Bebauungsplan Nr. 01 „Heidepark Silz" gilt die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des FNG vom 22. 04. 1993 (BGBl. I s. 470).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzes in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I No. 3, Anlage).

Landbauordnung – LBauO M- V
Es gilt die Landesverordnung für Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 6.; 05. 1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), mit geä. durch das Gesetz vom 14.12.2003 (GVBl. M-V S. 690).

Bundes - Naturschutzgesetz – BNatSchG
Es gilt das Bundes – Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 03. 2002 (BGBl. I, Nr. 23 v. 03.04.2002 S. 1193 ...).

Landesnaturschutzgesetz – LNatG M – V
Es gilt das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 22. 10. 2002 (GVOBl. 2003 S. 1), ind. geä. am 14.12.2003 (GVOBl. M-V S. 687).

Verfahrensvermerke

01. Aufstellung
Der Bebauungsplan wurde für das Gebiet des Ferienzentrum Nr. 01 „Heidepark Silz" aufgestellt.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

02. Bekanntmachung
Ortsübliche Bekanntmachung des aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Silz über den Bebauungsplan Nr 01 „Heidepark Silz".
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

03. Planverfassung und Landespflege
Die Pr die Bearbeitung und Landespflege zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

04. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.06.2006 durchgeführt worden.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

05. TÖB – Beteiligung
Die von den Planungen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.06; 19.06.06; 19.06.06; 20.06.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

06. Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr 01 „Heidepark Silz" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr 01 „Heidepark Silz" mit Begründung (T-A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.06 bis 07.08.06 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Stellen, die Anregungen vorgebracht haben, sind von der Auslegung benachrichtigt worden. Die vorgebrachten Anregungen wurden von der Gemeindevertretung am 07.07.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

07. Beschluss und Satzungsgabe
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.07.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

08. Satzungsausfertigung
Die Satzungsbestimmungen sowie die Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

09. Satzungsbeschluss
Der Satzungsgeber, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.07.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung mit Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.06 gebilligt.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

10. Genehmigung
Die Genehmigung dieser Satzungsgenehmigung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde durch das Landrat des Landkreises Sülze mit Verfügung vom 22.06.06 erteilt.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

11. Ausfertigung
Die Satzungsgenehmigung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

12. Öffentliche Bekanntmachung Inkrafttreten
Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan und Texte (Teil B) mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ist am 22.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit Begründung in Kraft getreten.
Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sind innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung nicht geltend gemacht worden und Fehlgriffe und Fehlerfolgen von Gesetzesbestimmungen nach § 214 BauGB, Begründungen mängel, sind innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung nicht geltend gemacht worden.
Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geä. durch das Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 S. 137) zuletzt geä. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466), der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern vom 06.Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geä. durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.06.2002 (GVOBl. S 62) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) wird nach erfolgter öffentlicher Auslegung nach der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Müritz beschlossen.

Silz, den 22.06.2006 (Siegel, Unterschrift)
Gemeinde Silz Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB
Der Bebauungsplan Nr.01 „Heidepark Silz" wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geä. durch das Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 S. 137) zuletzt geä. durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. 09. 2004 (BGBl. I, S. 7160 aufgestellt.

Baunutzungsverordnung – BauNVO
Für den Bebauungsplan Nr. 01 „Heidepark Silz" gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des FNG vom 22. 04. 1993 (BGBl. I s. 470).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzes in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I No. 3, Anlage).

Landbauordnung – LBauO M- V
Es gilt die Landesverordnung für Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 6.; 05. 1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), mit geä. durch das Gesetz vom 14.12.2003 (GVBl. M-V S. 690).

Bundes - Naturschutzgesetz – BNatSchG
Es gilt das Bundes – Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 03. 2002 (BGBl. I, Nr. 23 v. 03.04.2002 S. 1193 ...).

Landesnaturschutzgesetz – LNatG M – V
Es gilt das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 22. 10. 2002 (GVOBl. 2003 S. 1), ind. geä. am 14.12.2003 (GVOBl. M-V S. 687).

SATZUNG DER GEMEINDE SILZ

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 01

HEIDEPARK SILZ