

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2004

Ferienhausgebiet Zeulenrodaer Wald / Am Ellbogensee Strassen

Vorhabenträger: Frau Dr. R. Neumann-Spieß
Keilaer Str. 2
22885 Barsbüttel



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO Sondergebiete die der Erholung dienen gem. § 10 BauNVO
FE Ferienhausgebiet
Zweckbestimmung
FE Ferienhausgebiet

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

GR 100m² Grundfläche mit Flächenangebe
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat
Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

P Grünflächen
Zweckbestimmung
Badeplatz
Spielplatz

Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserflächen
Wasserflächen

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

F Flächen für Wald
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
S Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
GSt Umgestaltung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
SD Satteldach max. 30° Dachneigung als Höchstmaß

Küsten- und Gewässerschutzstreifen – 100m Uferzone

Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Darstellung ohne Normcharakter

Böschung
Flurstücksgrenze
104 Flurstücksnummer
Grenze – Brandschutzstreifen
Ferienhausgebiet, Teilgebiet
Angaben von Abständen bzw. Ausmaßen in (m)

Abbruch vorhandener baulicher Anlagen

Flüssiggas
abflusssichere Sammelgrube
Höhenlinien

Nutzungsschablone

Teilgebiet	Geschoßzahl
GR 100m²	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Gemarkung: 131455 / Strassen
Flur: 104/1, 104
Die Höhen beziehen sich auf den Wasserspiegel Ellbogensee mit einer angenommenen Höhe von 54,6m ü.NN

Teil B - Textliche Festsetzung

1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen:

- In dem Sondergebiet, Ferienhausgebiet, sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
 - Teilgebiet A1, A3 - A7
 - Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser, mit einer maximalen Grundfläche von 85m² allgemein zulässig. ausnahmsweise zulässig sind:
 - Teilgebiet A8: Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsleiter einschl. Rezeption und Verkauf von Nahversorgung der Ferienhäuser mit einer max. Grundfläche von 180m²
 - Teilgebiet B1: Bauliche Anlagen, die der Nutzung und Versorgung von Badegästen und Wassersportlern dienen, mit einer max. Grundfläche von 180m², ausschließlich zulässig sind:
 - Sanitäräume, Versorgung von Tages- und Ersatzbedarf für Wasser- und Angelsport, Aufenthaltsraum für Badegäste und Wassersportler
 - Teilgebiet B2: Errichtung eines Boots- und Gerätehauses mit einer max. Grundfläche von 85m²
- Die Traufhöhe der Gebäude in den Teilgebieten A1, A3 - A8, B1 und B2 darf max. 3,50m betragen. Bezugspunkt für die Teilgebiete A1, A3-A8 ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses dieser Gebäude darf maximal 50cm über diesem Bezugspunkt betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilgebiete A1, A3 - A7 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i.S.d. § 23 nicht zulässig. Ausgenommen hiervon Pergolen, Müllboxen sowie die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.
Gemäß § 12 Abs. (6) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich offene bzw. überdachte Stellplätze zulässig, Garagen sind nicht zulässig.
In dem Teilgebiet A2, GSt, sind ausnahmsweise 2 Garagen zulässig.

2. Grünordnerische Festlegungen:

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Es dürfen ausschließlich nur die Bäume gefällt werden, die im Bereich der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen sowie der sonstigen baulichen Anlagen stehen.
- Die Anpflanzung von Ziersträuchern und Zierpflanzen ist grundsätzlich nicht zulässig. In den Teilgebieten A1, A3-A8 sind in lockerer, naturnaher Anordnung heimische Einzelsträucher und kleine Strauchgruppen nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (1Stk / 100m² Freifläche) Die Sträucher sind 3 Jahre lang zu pflegen und in diesem Zusammenhang vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzäunhew, Drahtlose).
- An der Grundstücksgrenze (Süden) ist als Sichtschutz und gleichzeitig ökologische Kompensationsmaßnahme eine Fläche von 5 x 120 = 600m² mit Sträuchern nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen. (Pflanzung locker, ohne Reihen; 1Stk auf 4m²) = 150 Stk Sträucher
- Die Gehölze des Waldrandes (Nordrand) sind zur Erhaltung festgesetzt.
- Umwandlung von Waldflächen nach § 15 Landeswaldgesetz
Für die Umwandlung von Waldflächen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ersatzaufforstungen) auf der Gemarkung Strassen, Flur 2, Flurstück 118/1 durchzuführen.
- Beschränkung der Bodenversiegelung
Die Verkehrsflächen sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.
Pflanzliste 1 zu textl. Fest. 2:
Besenginster - Cytisus scoparius 2xv, 60/80 m. Tb - An lichten Standorten
Färberginster - Genista tinctoria 2xv, 60/80 m. Tb - An lichten Standorten
Faulbaum - Frangula alnus
Hartriegel - Cornus sanguinea
Hundsrose - Rosa canina - An lichten Standorten
Schlehe - Prunus spinosa
Wacholder - Juniperus communis 2xv, m.B. 60/80
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hasel - Corylus avellana
Wenn nicht anders angegeben: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 3-4Tr. 100/150cm
Achtung: Der Wacholder muss nachweislich als Wildform aus Samen herangezogen worden sein, vegetativ vermehrte Pflanzen sind nicht zulässig!

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

- Gestaltung der Einfriedung
Einfriedungen sind nicht zulässig
- Dachform / Dachneigung
Für die Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° zulässig.
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Bei den Einzelhäusern sind Dachaufbauten und Einschnitte bis max. 0,5 der Traufhöhe der jeweiligen Dachlänge zulässig.
- Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur folgende Dacheindeckungsmaterialien zulässig:
 - Ziegeleindeckung rot bis rotbraun und anthrazit
- Fassadengestaltung
Als Fassadenmaterial ist ausschließlich eine Holzbekleidung, naturbelassen oder mit Farbanstrich zulässig.
- Hinweise:
Gemäß § 39 L.WaG soll unbelastetes Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüberhinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 318, 635, 388), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wessenberg vom 23.03.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2004, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 25.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.3.2004 im Havelan... bekannt gemacht worden.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2004 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 02.07.2004.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 17.03.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2005 bis zum 27.05.2005, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.04.2005 in "Der Kleinspinn" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Die Äußerungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses der Stadtvertretung am 25.08.2005 geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist mitgeteilt worden.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2005 bis zum 07.11.2005, während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.10.2005 in "Der Kleinspinn" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, am 26.3.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 02.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neustrelitz, den 03.03.2006
Stadtsiegel
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt gemacht.
Wessenberg, den 27.3.2004
Stadtsiegel
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.3.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 27.3.2006 in Kraft getreten.
Wessenberg, den 27.3.2006
Stadtsiegel
Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO ZSCHOYAN
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDB

17235 Neustrelitz - Kastanienallee 1 -
Tel: 03981/237974
eMail: zschoyan-neustrelitz@t-online.de
www.zschoyan.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2004
Ferienhausgebiet Zeulenrodaer Wald / Am Ellbogensee Strassen
Entwurf M 1:1000 Stand: 02.03.2006

