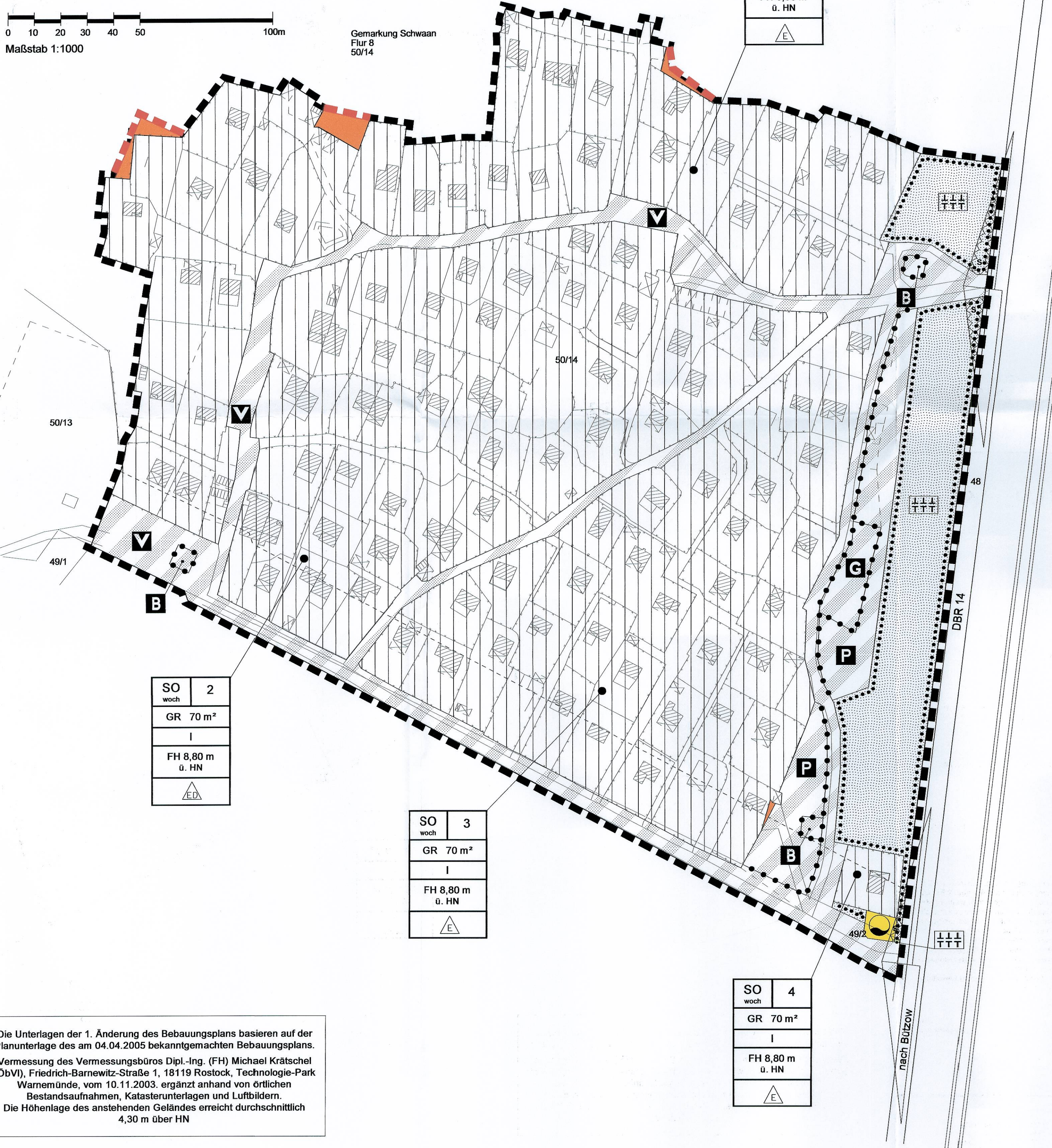
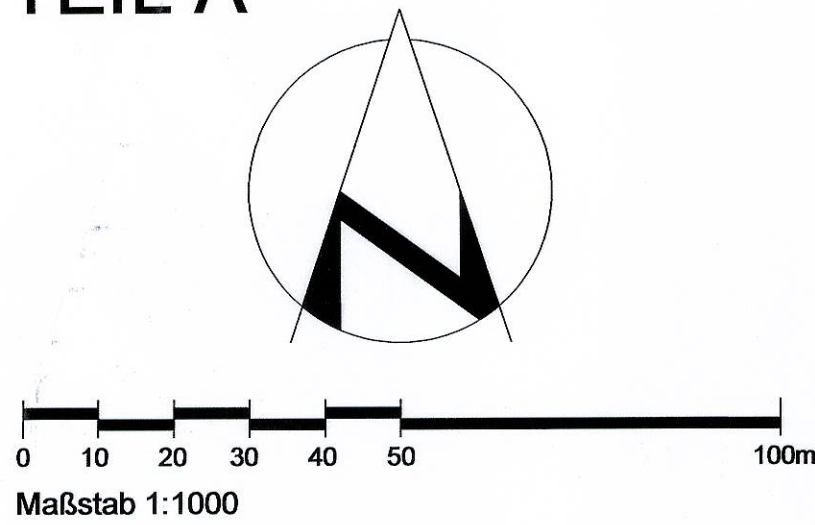


SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 4 FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET "SANDGARTEN"



PLANZEICHNUNG
TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 Abs. 3 BauNVO)
woch	Wochenendhausgebiet	
	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:	Wasser	
GRÜNFLÄCHEN		
GRÜNFLÄCHEN		
GRÜNFLÄCHEN		
Zweckbestimmung:	Schutzgrün	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:	s Sichtflächen in Sichtdreiecken	
	Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 2008. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwauer Anzeigenblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Swaan, am 2008 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 2008 bis zum 2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Schwauer Anzeigenblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Swaan, am 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 2008 die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 2008 von der Stadtvertretung die Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 2008 gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck Schwauer Anzeigenblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Swaan, am 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 für das Wochenendhausgebiet "Sandgarten", westlich der Kreisstraße DBR 14 nach Bützow, bis zum Ferienhausgebiet und dem Campingplatz, auf Teilen der Flurstücke 49/2 und 50/14 der Flur 8, Gemarkung Swaan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Übersichtsplan M 1 : 20000



Stadt Swaan

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 für das Wochenendhausgebiet "Sandgarten"

- Entwurf -

Planverfasser
Bauleitplanung:



BAUPROJEKT NORD GmbH
Schweriner Str. 44
18069 Rostock
Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 8 01 80 38
FAX: (0381) 8 01 80 10
ISDN: (0381) 8 01 80 15
E-MAIL: hochbau@bnp-rostock.de

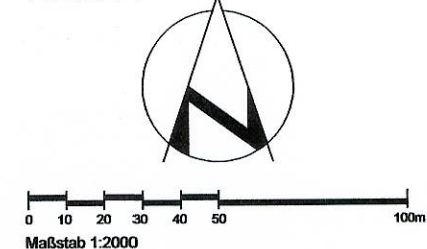
Swaan,

Faix
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET "SANDGARTEN"



PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BaunVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

S0 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

woch Wochenendhausgebiet

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 70 m² Grundfläche als Höchstmaß hier: 70 m²

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 1

FH 8,80 m Firsthöhe als Höchstmaß über HN hier: 8,80 m

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser ausnahmsweise zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: **P** Parkfläche **V** Verkehrsberuhigter Bereich

G Grünschnittlangerplatz **B** Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: **+** Schutzgrün

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Zweckbestimmung: **s** Sichtflächen in Sichtdreiecken

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen

II. KENNZEICHNUNGEN

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgränze

50/14 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Sichtdreieck

TEIL B

TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Wochenendhausgebiete festgesetzt.

Die Wochenendhausgebiete dienen dem zeitlich begrenzten -also nicht dauernden- Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in der sonstigen Freizeit.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO,

- Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die ausschließlich der Versorgung des Gebiets und sportlichen Zwecken dienen.

Unzulässig sind:

- Garagen,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Kleinfahrt).

(§ 10 Abs. 3, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächen der Wochenendhäuser dürfen 70 m² je Grundstück nicht überschreiten.

- Die höchstzulässige Grundfläche darf um bis zu 50 % um die Flächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz, bleibt unberührt.

- Die Zahl der Vollgeschosse darf (1 Vollgeschoss) nicht überschreiten.

- Für die Firsthöhe der Gebäude wird ein Höchstmaß von 8,80 m über HN festgesetzt.

(§ 10 Abs. 3, § 16 Abs. 3 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 3 BauNVO

- In allen Baugebieten dürfen Wochenendhäuser als Einzelhäuser errichtet werden.

Im Baugebiet 2 dürfen Wochenendhäuser ausnahmsweise als Doppelhäuser (keine Hausgruppen) errichtet werden, wenn die notwendigen Abstandsflächen nicht anders sinnvoll eingehalten werden können.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (S= Sichtflächen) innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und sonstige sich behindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m (Hochstamm) ansetzt.

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

Stellplätze sowie Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete, die keiner betriebsbedingten Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, sind in einer durchsicherungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerplaster).

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5.2 Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei naturnahem Abgang in der gleichen Art zu ersetzen.

5.3 Auf die festgesetzten Pflanzungen sind bestehende Bäume anzurechnen.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche Zweckbestimmung -Schutzgrün- sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei naturnahem Abgang in der gleichen Art zu ersetzen. Dabei sind die Bestimmungen der Festsetzung Nr. 3 zu beachten (Sichtflächen).

6.2 Innerhalb der Baugebiete sind bestehende Bäume während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18250 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Entgegen § 6 Abs. 5 LBauO M-V wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

A Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 richtet sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll nach § 34 Abs. 1 und BauGB. Die Bestimmungen des § 64 LBauO M-V (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Anwendung.

B Bodendenkmale

- Es ist wahrscheinlich, dass jederzeit unvermutet archaische Fundstellen auftreten können. Die Bauschließung ist davon zu unterrichten. Beim Auftreten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zu fünf Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen und die untere Denkmalschutzbehörde sofort zu informieren (§ 11 DSchG M-V).

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich mitzuteilen, um Beobachten und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen zu können.

- Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

- Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet und die entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 26 DSchG M-V).

C Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass verdrängte Einzelteile auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt Schwaan hinzuzuziehen.

D Trinkwasserschutzzone / vorbeugender Gewässerschutz

Das Bebauungsplanungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung "Warnow". Die sich aus den Bestimmungen der Schutzverordnung vom 22.03.1992 (Beschluss Nr. 22 des elern. Bezirkes Schwaan) ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind konsequent einzuhalten.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

E Bauschutzbereich

Das Bebauungsplanungsbereich befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Leage. Sollte die Aufstellung von Baukränen erforderlich sein, ist dies gesondert bei der Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel - zu beantragen.

Beschwerden und Einsatzenprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, werden nicht anerkannt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.12.2003. Die erstellte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom 29.01.2004 bis zum 13.02.2004 durch Aushang erfolgt.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

3. Die schneidende Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.04.2004 durchgeführt worden.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 22.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in "Schwaan Anzeiger", amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Schwaan, am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

7. Der katastrale Bestand am 10.11.2003 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Rognossensprüche können nicht abgelehnt werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Dipl.-Ing. (FH) Michael Krütschel Obv.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.2004 auf dem ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

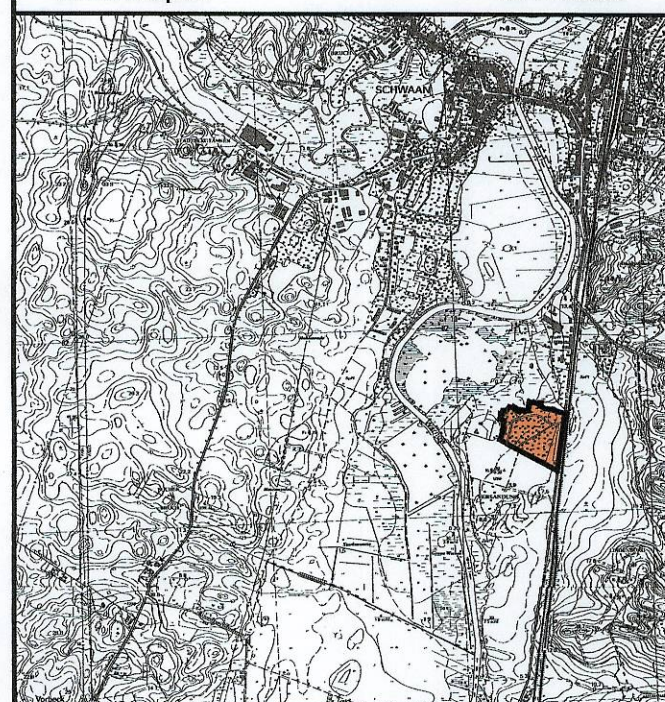
10. Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Vorlesung von Verträgen und Formenschriften und von Mängeln der Anlegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Schwaan, (Siegelabdruck) Faik Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 40000



Stadt Schwaan

Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis Bad Döberan

Einfacher Bebauungsplan Nr. 4 für das Wochenendhausgebiet "Sandgarten"

- Entwurf -

Schwaan, Faik Bürgermeister

Arbeitsstand 02.08.04