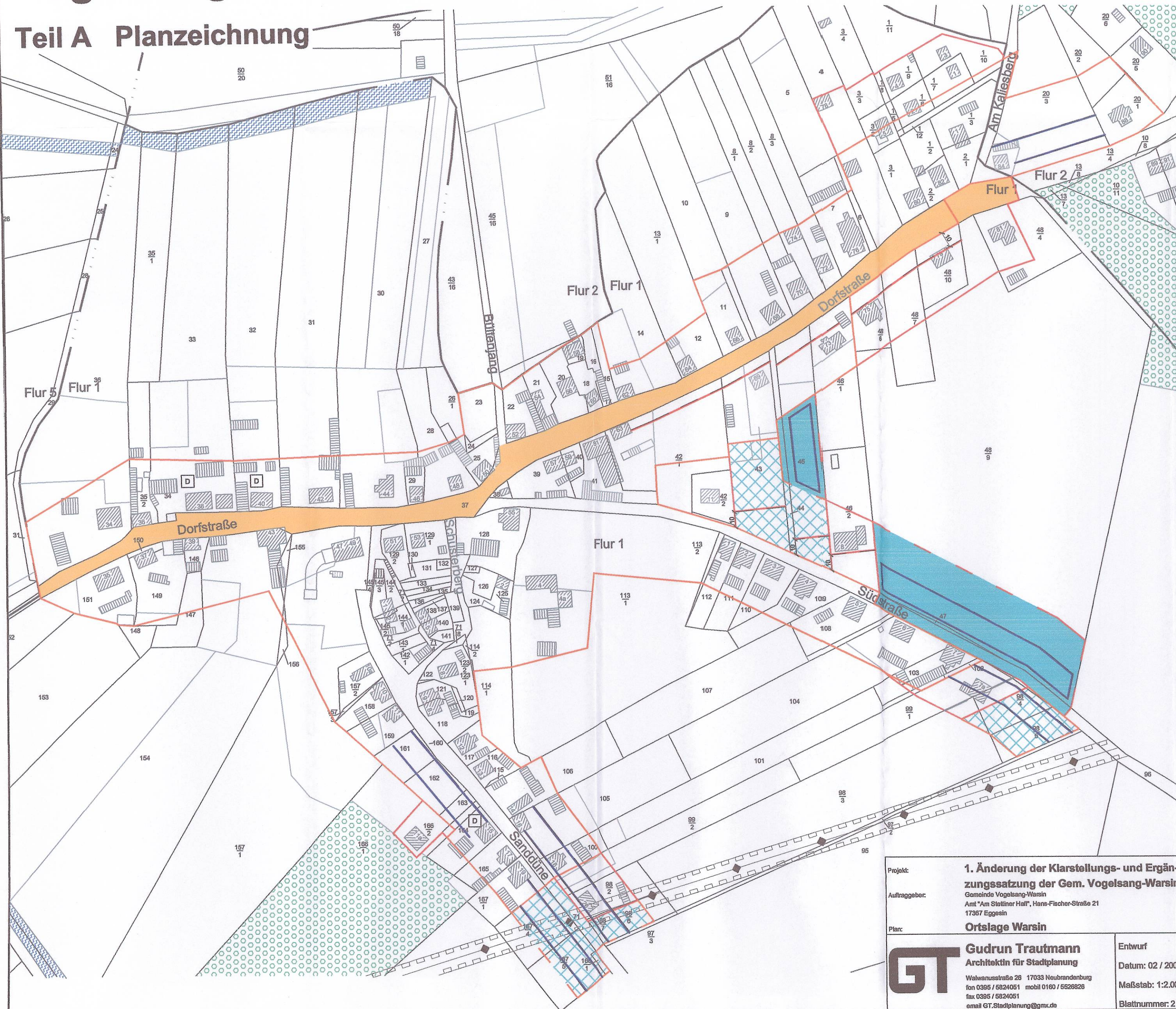


1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Vogelsang-Warsin Ortslage Warsin

Teil A Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

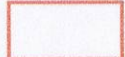
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB.
- Aufgrund der unmittelbaren Hafelage sowie der Gemeindefunktion, den Fremdenverkehr und Tourismus weiter zu entwickeln, sind Ferienwohnungen und untergeordnete Ferienhäuser im gesamten räumlichen Geltungsbereich der Satzung zulässig. Eine nachträgliche Nutzungsänderung von Ferienwohnungen in Wohngebäude ist in der „zweiten Reihe“ nicht zulässig.
- Wohngebäude sind bei Festsetzung von Baulinien auf traufseitig auf dieser Baulinie und bei Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung innerhalb dieser Baugrenzen zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebengebäude und Nebenanlagen sind hinter die Gebäudefront der Wohngebäude zurückgesetzt ein zu ordnen.
- Für die Bauflächen im Ergänzungsbereich ist der Eingriff pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück wie folgt auszugleichen:
 - 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen bestehend aus mindestens zwei Straucharten
 - 1 Stück Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10 – 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V**
 - Zur Einhaltung des Ortsbildes werden folgende Dachformen für Hauptgebäude festgesetzt:
 - Satteldach
 - Krüppelwalmdachmit einer Dachneigung von 37° bis 48°.
 - Die Höhe der Oberfläche des Fußbodens im Erdgeschoss darf 0,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte nicht überschreiten.
 - Die Außenwände von Wohngebäuden sollen aus Ziegelsichtmauerwerk, Putz, Feldsteinmauerwerk oder Fachwerk bestehen. Eine Holzverkleidung ist zulässig. Blockbohlenhäuser und Blockbohlenverkleidungen der Fassade sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

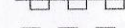
Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen 20-kV-Stromleitung
Die Planung der Gebäude ist mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen, damit die Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- | | | |
|---|--|----------------------|
|  | Klarstellung der Satzung aus dem Jahr 1997 nach § 34 Absatz 4 BauGB | |
|  | Bereiche, die zusätzlich nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB klargestellt werden | |
|  | Abrundungsflächen der Satzung aus dem Jahr 1997, die bisher noch nicht bebaut sind | |
|  | Baufläche im Ergänzungsbereich | |
|  | Baulinie | § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
|  | Baugrenze | § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
|  | oberirdische 20-kV-Stromleitung | § 9 (1) Nr. 13 BauGB |

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahme

- | | | |
|---|--|------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 6 BauGB |
|  | Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt | § 9 Abs. 6 BauGB |
|  | Sicherheitsstreifen der 20-kV-Stromleitung | § 9 Abs. 6 BauGB |

Projekt: 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gem. Vogelsang-Warsin
Auftraggeber: Gemeinde Vogelsang-Warsin
Amt "Am Stettiner Hof", Hans-Fischer-Straße 21
17367 Eggen
Plan: Ortslage Warsin

GT Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanstraße 26 17033 Neubrandenburg
fon 0395 / 5824051 mobil 0160 / 5526826
fax 0395 / 5824051
email GT.Stadtplanung@gmx.de

Entwurf
Datum: 02 / 2008
Maßstab: 1:2.000
Blattnummer: 2