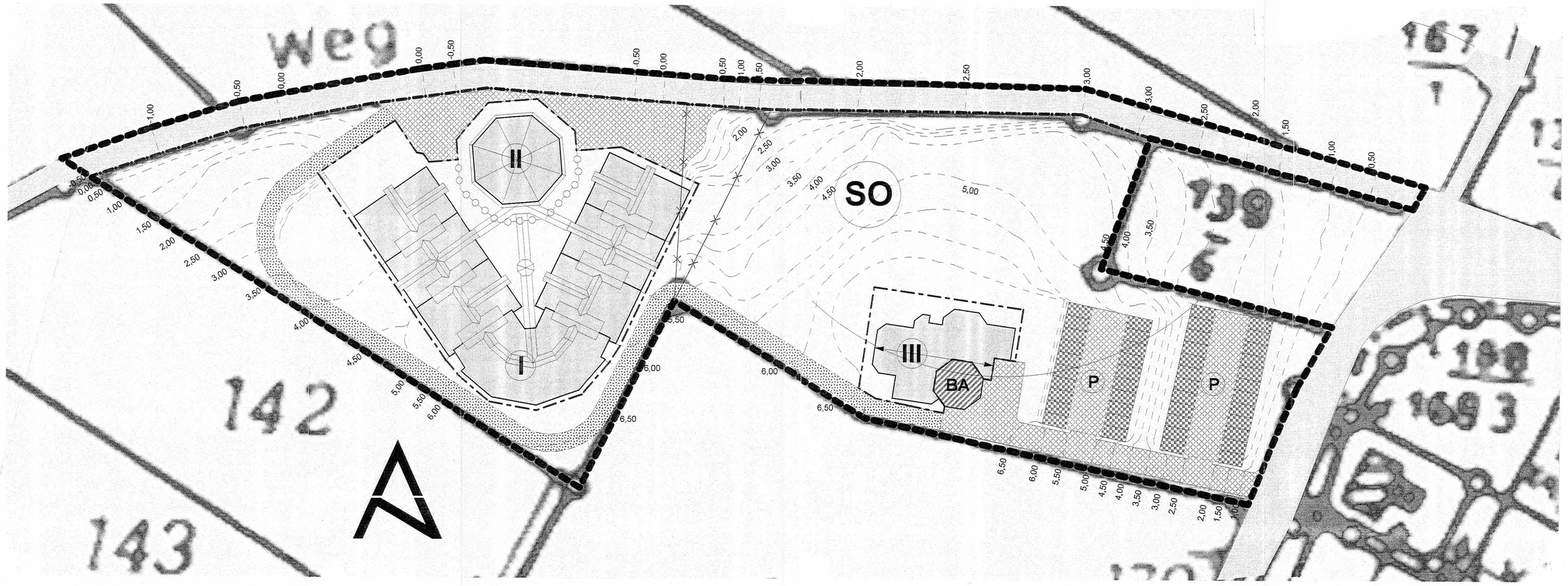
SEEHEILBAD BANSIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

SONSTIGES SONDERGEBIET KNEIPP-ZENTRUM MÜHLE BANSIN



Maßstab = 1: 500

SO	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Haustyp	Bauweise	Dachneigung	Dachform
I	I					0°	FD
II	III	0,5	0,40	E	o	max 30°	Zeltdach
III	I					max 30°	SD
BA	best. bauliche Anlage: Mühle wird restauriert						

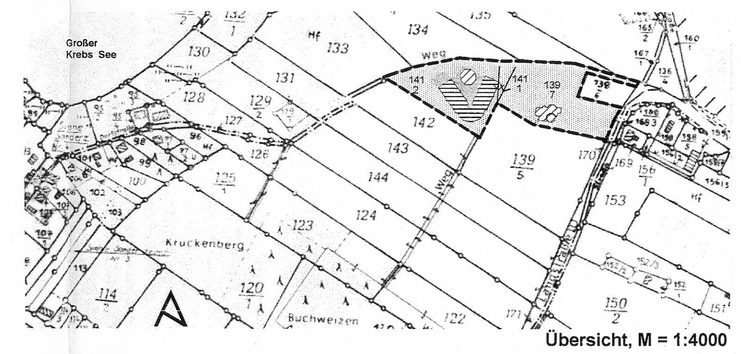
Legende:

a) Für die Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 - 4 +7 BauGB

- SO — Sonstiges Sondergebiet gem. §§ 1 +2 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5+6 BauNVO
- Aufzulassende Grunstücksgrenzen
- best. Grunstücksgrenzen im Geltungsbereich
- Höhenlinien
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- Hauptfirstrichtung
- Rasengittersteine
- Pflaster
- Schotterrasen
- öffentliche Straßen
- best. bauliche Anlagen

b) Für die Hinweise:

- bestehnde Wohngebäude
- bestehende Wirtschaftsgebäude
- bestende Grundstücksgrenzen
- 142/1 — Flurstück Nummer



Übersicht, M = 1:4000

TEIL B - FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1-4 der BauNVO)
Das mit SO bezeichnete Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung " Kur- und Erholungsgebiet ".

2. Mass der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 16, 17 der BauNVO)
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten als Höchstwerte die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen.

3. Bauweise:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, § 22 der BauNVO)
Gemäß der Eintragung im Plan wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Hausgruppen darf jedoch eine Länge von 70m erreichen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 ff des BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 der BauNVO)
4.1. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 BauNVO i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich zugelassen.
4.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Verkehrsflächen oder Stellplätze benötigt werden, zu begrünen. Hierbei ist das bestehende Gelände, einschließlich der vorhandenen Vegetation weitestgehend zu erhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 des BauGB, § 23 der BauNVO)
Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind zu begrünen. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht durch Fenster gegliederte Fassadenteile sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, § 16 der BauNVO)
6.1. Die im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind zwingend.
6.2. Die Höhen der Erdgeschossfußbodenoberkanten sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf HN anzugeben.
6.3. Die Stellung der Gebäude wird, wie im Plan dargestellt, festgesetzt.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen:
(§ 9 Abs. 4 des BauGB, LBauO M-V)
7.1. Dachform, Dachdeckung, Eindeckungen
Zulässig sind:
- Flachgeneigte Sattel- und Zeltdächer mit einer max. Dachneigung von 30°, Eindeckung mit Titanzinkblech bzw. Photovoltaik-Dachelementen.
- Flachdächer mit extensiver Begrünung.
- Mühlenhaube wird restauriert.

7.2. Firstrichtung
Die angegebene Firstrichtung ist zwingend.
7.3. Fassaden
- Die Fassaden sind zu verputzen und in hellen Erdfarben zu streichen.
- Fassadenverkleidungen, wie Blech, Faserzementplatten usw. und auffällige Dekorputze sind nicht zulässig.
- Holzschalungen sind in Einzelflächen zulässig.
- Fassade des Mühlenkörpers in Holzschindeln.

7.4. Fenster, Türen
Fenster und Türen sind in Holz, gestrichen oder lasiert, auszuführen.
7.5. Wintergärten
Wintergärten und raumhoch aufgegiaste Fassaden sind zulässig und ebenfalls in Holz, bzw. Holz-Aluminiumkonstruktion zu errichten.
7.6. Kniestock
Ein Kniestock ist grundsätzlich nicht zulässig.
7.7. Dachaufbauten
- Dachgauben und Erker auf geneigten Dächern sind nicht zulässig.
- Im Bereich der Flachdächer sind Dachaufbauten als Oberlichte bzw. Oberlichtbänder und Satteldächer zur Aufnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.

7.8. Balkone, Loggie
- Balkone sind nur am Oktaeder der med. Einrichtung in Form von offenen Umgängen zulässig.
- Loggien, auch in die Dachfläche eingeschnittene, sind unzulässig.

7.9. Heizanlagen
Für zentrale Heizanlagen ist Gas, bzw. Strom zu verwenden.
7.10. Materialien
Es sind umweltfreundliche und energiesparende Materialien zu verwenden.
7.11. Baueingabe
- Höhen: Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in m ü. HN des natürlichen Geländes beizufügen.
- Bepflanzung: Die Gestaltung der Außenanlagen ist in einem Bepflanzungsplan (M 1:100) darzustellen.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 des BauGB)
Der natürliche Geländeverlauf darf, außer über Einzelnachweis durch die Bauzeichnungen, nicht verändert werden.

9. Ruhender Verkehr:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB, § 12 u. § 21a Abs. 1 der BauNVO)
- Eine Tiefgarage ist nur unter dem Appartementbereich, mit Zufahrt von der Straße nach Sellin aus, zulässig.
- Sonstige Stellplätze sind in Gruppen anzulegen und mit Rasengittersteinen zu belegen.
- Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind zu pflastern.
- Feuerwehrzufahrten sind als Schotterrasen auszubilden.

10. Grünflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 des BauGB)
- Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Bepflanzung der Grünflächen hat spätestens in der, der Fertigstellung der Bauarbeiten folgenden, Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu erfolgen.
- Zur Ansaat der Rasenflächen ist Landschaftsrasen mit Kräutern zu verwenden.
- Wasserflächen als Gestaltungselemente sind zulässig.

11. Freiflächengestaltung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 des BauGB)
11.1. Baumanteil
- Pro 300m² Freifläche (befestigte und unbefestigte) ist mindestens 1 großkroniger heimischer Baum, bzw. Baum aus der Liste in Pkt. 13 zu pflanzen.
- Hiervon ausgenommen ist der mit Kiefern bestandene Bereich nördlich der Mühle. Der hier vorhandene Bestand ist fachmännisch durchzuforsten und zu erhalten. Bäume, die die Windmühle in ihrer Funktion gefährden, können gefällt werden.
- Zum Schutz der Baumbestände sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

11.2. Anteil von Sträuchern
Mindestens 10% der Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern, bzw. Sträuchern aus der Liste in Pkt. 13, zu bepflanzen
11.3. Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden sind mit Spalieren, Rankgerüsten oder selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen.
11.4. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen nachgepflanzt werden.
11.5. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist unzulässig.

12. Einfriedungen
(§9 Abs. 1 des BauGB, § 23 Abs. 5 der BauNVO)
- Die Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen ist aus Holz, Stein oder Heckenpflanzung herzustellen. Holz- und Steineinfriedungen sind zu hinterpflanzen. Die maximale Höhe beträgt 1,20m. Sockel sind nicht zulässig.
- Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Einfriedungen nicht gestattet.

13. Gehölzarten zur Begrünung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 des BauGB)
13.1. Großkronige Bäume (Mindestpflanzqualität STU 15-18 cm)
Hainbuche - Carpinus betulus*
Rotbuche - Fagus sylvatica*
Weißpappel - Populus alba
Traubeneiche - Quercus patraea*
Silberweide - Salix alba*
Sommerlinde - Tilia platyphylos
Schwarzerle - Alnus glutinosa
Gemeine Kiefer - Pinus sylvestris*
Schwarzpappel - Populus nigra
Stieleiche - Quercus robur*
Winterlinde - Tilia cordata*

13.2. Strauchgehölze (Mindestpflanzqualität Strauch oder leichte Heister)
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hartriegel - Cornus sanguinea
Besenginster - Cytisus scoparius*
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula*
Schottische Zaunrose - Rosa rubiginosa
Salweide - Salix caprea*
Kortweide - Salix viminalis
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
Kornelkirsche - Cornus mas
Haselnuß - Corylus avellana*
Pfaffenhütchen - Eurotymus europaeus*
Weichselkirsche - Prunus mahaleb
Kreuzdorn - Rhamnus catharticus*
Hundsrose - Rosa canina*
Ohrweide - Salix aurita*
Grauweide - Salix cinerea*
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind für die Belange des Naturschutzes zur Verwendung besonders zu empfehlen.

BESTÄTIGUNG DES KATASTERAMTES

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster, Stand ..... , übereinstimmen.

..... den ..... Siegel Katasteramt

VERFAHRENSNACHWEIS

1. Der Gemeinderat des Seebades Bansin hat am 23.11.2000 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Kneipp - Zentrum Mühle Bansin" für die Flurstücke 141/1, 141/2 und 139/7 der Flur 8 Gemarkung Bansin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... im "Amtsboten" ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle erfolgte mit Anschreiben vom .....
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen der Vorstellung des Vorentwurfes zum Planungsgebiet in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am ..... statt. Des weiteren wurde den Bürgern während öffentlicher Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden durch eine Planungsanfrage (Schreiben vom .....) frühzeitig am Verfahren beteiligt.
5. Der Gemeinderat des Seebades Bansin hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung und den Grünordnungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und Erläuterungen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung und der Grünordnungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und Erläuterungen haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .....bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... im "Amtsboten" ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand mit Anschreiben vom ..... statt.
8. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... über Bedenken, Hinweise und Anregungen entschieden und entsprechend dem Abwägeergebnis eine geringfügige Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen beschlossen.
9. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt und wurde am ..... im "Amtsboten" öffentlich bekannt gemacht.
10. Die von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und Versorgungsträger wurden mit Schreiben vom ..... zum geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert.
11. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung der 1. Auslegung im ..... erneut in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte im "Amtsboten" vom .....
12. Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange veranlasste die Gemeinde eine weitere geringfügige Änderung des Bebauungsplanes. Der von dieser Änderung betroffene Träger öffentlicher Belange (Landratsamt Ankiam) ist mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... aufgefordert worden.
13. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... über Bedenken, Hinweise und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan mit der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung in der Fassung vom ..... am ..... als Satzung beschlossen.

Seebad Bansin, den ..... Siegel Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

14. Die Höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung zum Bebauungsplan am ..... genehmigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

....., den ..... Siegel Unterschrift

15. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Bansin, den ..... Siegel Bürgermeister

16. Die Genehmigung der Satzung wurde am ..... im "Amtsboten" ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Seebad Bansin, den ..... Siegel Bürgermeister

Gemäß §12 i.V. mit §30 Abs. 2 BauGB und §86 LBauO M-V erlässt die

Gemeinde Seeheilbad Bansin folgende

Satzung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2

Sonstiges Sondergebiet "Kneipp-Zentrum Mühle Bansin"

Teil A - Planzeichnung
Teil B - textliche Festsetzungen / Hinweise

Gemeinde:	**Seeheilbad Bansin**
Gemarkung:	**Bansin**
Flur:	**8**
Flur Stück Nr.:	**141/1, 141/2, 139/7**

Antragsteller:
Prof. Dr. med. Wolfgang Schmidt
An den Krebsseen 44
17429 Seeheilbad Bansin

Vorhabenträger:
Prof. Dr. med. Wolfgang Schmidt
An den Krebsseen 44
17429 Seeheilbad Bansin

Maßstab: **1 : 500 und 1 : 4000**

Antragsteller: .....

Entwurfsverfasser: .....

BUNDESKAMMER DER ARCHITEKTEN UND ARCHITEKTINNEN LANDESKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN ARCHITEKT 183309 MITGLIEDSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN BAUVORLAGEN

Architekturbüro
Dipl. Ing. Martin Münich
Laubenzeile 100
91710 Gunzenhausen

im Januar 2001