

# Satzung der Gemeinde Fuhlendorf über den Bebauungsplan Nr. 13 "Ferienhäuser an der Danckwardtstraße"

## Präambel

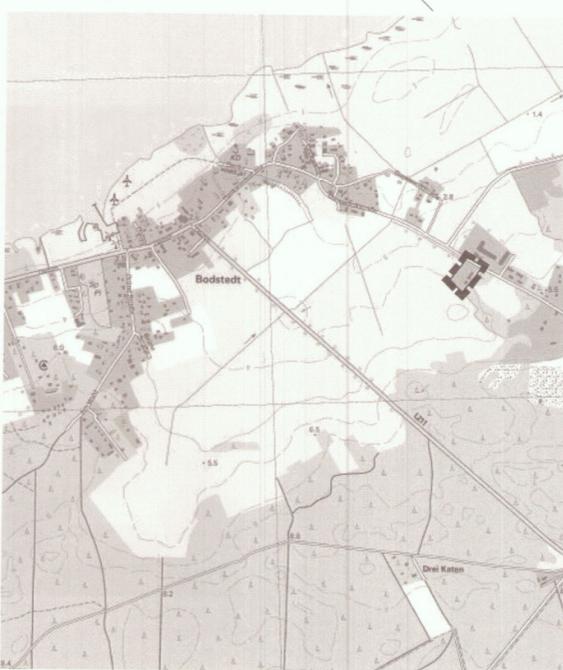
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Ferienhäuser an der Danckwardtstraße" der Gemeinde Fuhlendorf im Ortsteil Bodstedt zwischen der Danckwardtstraße im Nordosten, dem Graben im Nordwesten und Südwesten sowie dem benachbarten Grundstück (Flurstück 285/6, Flur 2, Gemarkung Bodstedt) im Südosten; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

## Teil A – Planzeichnung M 1: 500



Als Plangrundlage diente der Vermessungsplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. L. Bauer, Kanalstr. 20, 23970 Wismar, vom 2. Oktober 2007.

## Übersichtsplan M 1: 10.000



planung: blanck.  
architektur stadtplanung landschaftspflege verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz  
Turmstraße 13b D-23966 Wismar  
Tel. 03841-20 00 46 Fax 03841-21 18 63  
wismar@planung-blanck.de

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

SO FH Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
GH Gebäudehöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze  
SD Satteldach  
DN min 15° bis max. 20° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

o offene Bauweise

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
PV Private Verkehrsfläche  
Verkehrsrünst  
Abfall

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

Grünfläche (privat)  
Gliederungsgrün

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

geplante bauliche Anlagen (Gebäude)

vorhandene Grundstücksgrenzen

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

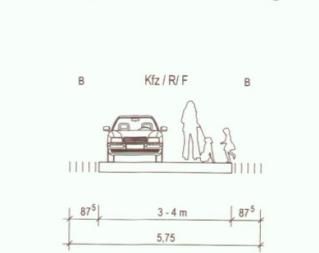
Flurstücksbezeichnung

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 LWaG M-V)

30-m-Waldabstand gem. LWaG M-V

## Straßenquerschnitt Anliegerweg M 1: 100



## Hinweise

- Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Anlage von Feldgehölzgruppen und die selbstständige Vegetationsentwicklung auf einer insgesamt 900 m<sup>2</sup> großen, bislang intensiv ackerbaulich genutzten Teilfläche des Flurstückes 48, Flur 2, Gemeinde Fuhlendorf, Gemarkung Bodstedt vorgesehen. Die Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Baulast in das Baulastverzeichnis.
- Die 12 Laubbäume auf den privaten Grundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezug der Häuser zu pflanzen.
- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft". Die erforderliche Erlaubnis für eine Bebauung wurde während des Planverfahrens erteilt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet "Ferienhäuser" dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Zulässig sind Ferienhäuser. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10, 16, 18 BauNVO)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten die folgenden oberen Bezugspunkte: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie) oder der Dachfläche mit der Wandfläche (Traufhöhe). Maßgebend ist die Oberkante des eingedeckten Daches.

(3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

**3. 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. 25a und 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die die Schutzmaßnahmen von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

(2) Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen in der Grünfläche "Gliederungsgrün" sind Gehölze in der Qualität v. Str., l. Str. bzw. 2xv. Baumstulwale in den Arten gemäß Pflanzliste (Auswahl) im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Gehölzaufwuchs ist innerhalb dieses Streifens zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

### Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere	Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sorbus aucuparia	Eberesche

(3) Innerhalb des Waldabstandstreifens ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dafür zu sorgen, dass der Gehölzaufwuchs sich nicht zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V entwickelt.

(4) Als Ersatz für erfolgte Baumrodungen sind in der Grünfläche "Gliederungsgrün" pro Baugrundstück jeweils 2, beim südlichsten Baugrundstück 4 Laubbäume, also in der Summe 12 Bäume, mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gepflanzt werden können die Arten Steleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides) oder Winterlinde (Tilia cordata) oder gleichwertig. Die Bäume sind als freiwachsende Bäume zu entwickeln.

**4. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

### Fassaden

(1) Im festgesetzten Sondergebiet "Ferienhäuser" sind für Hauptteile der Außenwandflächen von Gebäuden nur Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen aus holzähnlichen Baustoffen zulässig. Putz, Sichtmauerwerk und Glasfassaden sind in untergeordnetem Umfang zur architektonischen Akzentuierung bzw. als untergeordnetes Bauteil zulässig.

(2) Die Fassadenlänge der Gebäude darf maximal 12m betragen.

(3) Sichtbar angebrachte Rolllädenkästen sind unzulässig.

### Sonstige bauliche Anlagen

(1) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(2) Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

### Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 13 vom 17. Dezember 2007. Die ortsüblich Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung als öffentlicher Aushang, ausgehängt am 17. Januar 2008, abzunehmen am 1. Februar 2008, abgenommen am 7. Februar 2008.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.6.1998 beteiligt (zuletzt mit Schreiben vom 31. März 2009).

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 1. Februar 2008 bis zum 3. März 2008 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der vorgenannten Frist gegeben ist, durch öffentlichen Aushang, ausgehängt am 17. Januar 2008, abzunehmen am 1. Februar 2008, abgenommen am 7. Februar 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 9. Januar 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden auch Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erbeten.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 31. März 2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 5. Mai 2008 bis zum 09. Juni 2008 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch öffentlichen Aushang, ausgehängt am 10. April 2008, abzunehmen am 25. April 2008; abgenommen am 16. Mai 2008, ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. April 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 30. März 2008 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben erneut in der Zeit vom 30. April 2009 bis zum 20. Mai 2009 verkürzt während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch öffentlichen Aushang, ausgehängt am 02.04.2009, abzunehmen am 22.04.2009, abgenommen am 29.04.2009, ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31. März 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 7. Juli 2009 geprüft. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 31. August 2009 eine Teiländerung des Beschlusses über die Berücksichtigung der Anregungen beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 28.07.2009 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

13. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 31. August 2009 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31. August 2009 gebilligt.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Fuhlendorf, den 07.09.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

15. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die örtlichen Bauvorschriften 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 öffentlichen Aushang, ausgehängt am 5. Oktober 2009, abzunehmen am 28. September 2009, abgenommen am 5. Oktober 2009, ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1. September 2009 in Kraft getreten.

Gemeinde Fuhlendorf, den 03.11.2009 (Siegel) Der Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Fuhlendorf über den Bebauungsplan Nr. 13 "Ferienhäuser an der Danckwardtstraße"

für das Gebiet in der Gemeinde Fuhlendorf im Ortsteil Bodstedt zwischen der Danckwardtstraße im Nordosten, dem Graben im Nordwesten und Südwesten sowie dem benachbarten Grundstück (Flurstück 285/6, Flur 2, Gemarkung Bodstedt) im Südosten.