

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD WUSTROW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20

"Strandstraße 17a" gemäß §12 Abs. 3a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Strandstraße“,
- im Osten durch vorh. Bebauung und Grünland,
- im Süden durch vorh. Grünland,
- im Westen durch vorh. Bebauung und Grünland.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom _____. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Internetseite <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-1/> vom _____ bis zum _____ erfolgt.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt, sowie im Internet auf der Internetseite <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne>, in der Zeit vom _____ bis zum _____ durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Internetseite <https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-1/> am _____.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden zusätzlich auf der Internetseite <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können am _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite <https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-1/> ortsüblich bekannt gemacht.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da der amtliche Auszug der Liegenschaftskarte, aus dem ursprünglichen Maßstab abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, _____
Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

9. Die Entwürfe des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden zusätzlich auf der Internetseite <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können am _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite <https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-1/> ortsüblich bekannt gemacht.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am _____ als Sitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

12. Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind mittels Veröffentlichung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter <https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-1/>, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Ostseebad Wustrow, _____
Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V Seite 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.20 der Gemeinde Ostseebad Wustrow für das Gebiet „Strandstraße 17a“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000:

Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung Tribseer Damm 1a 18437 Stralsund

Stand der Liegenschaftskarte: **05. Februar 2018**
und dem Lage- und Höhenplan:

Vermessungsbüro Stefan Reiche Rostocker Straße 27 a 18190 Sanitz

Stand: **18.04.2018**

Hinweis Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung werden in die vorhandenen offenen Gräben zum Versickern eingeleitet. Die Einleitung ist genehmigungspflichtig und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises V-R zu beantragen.

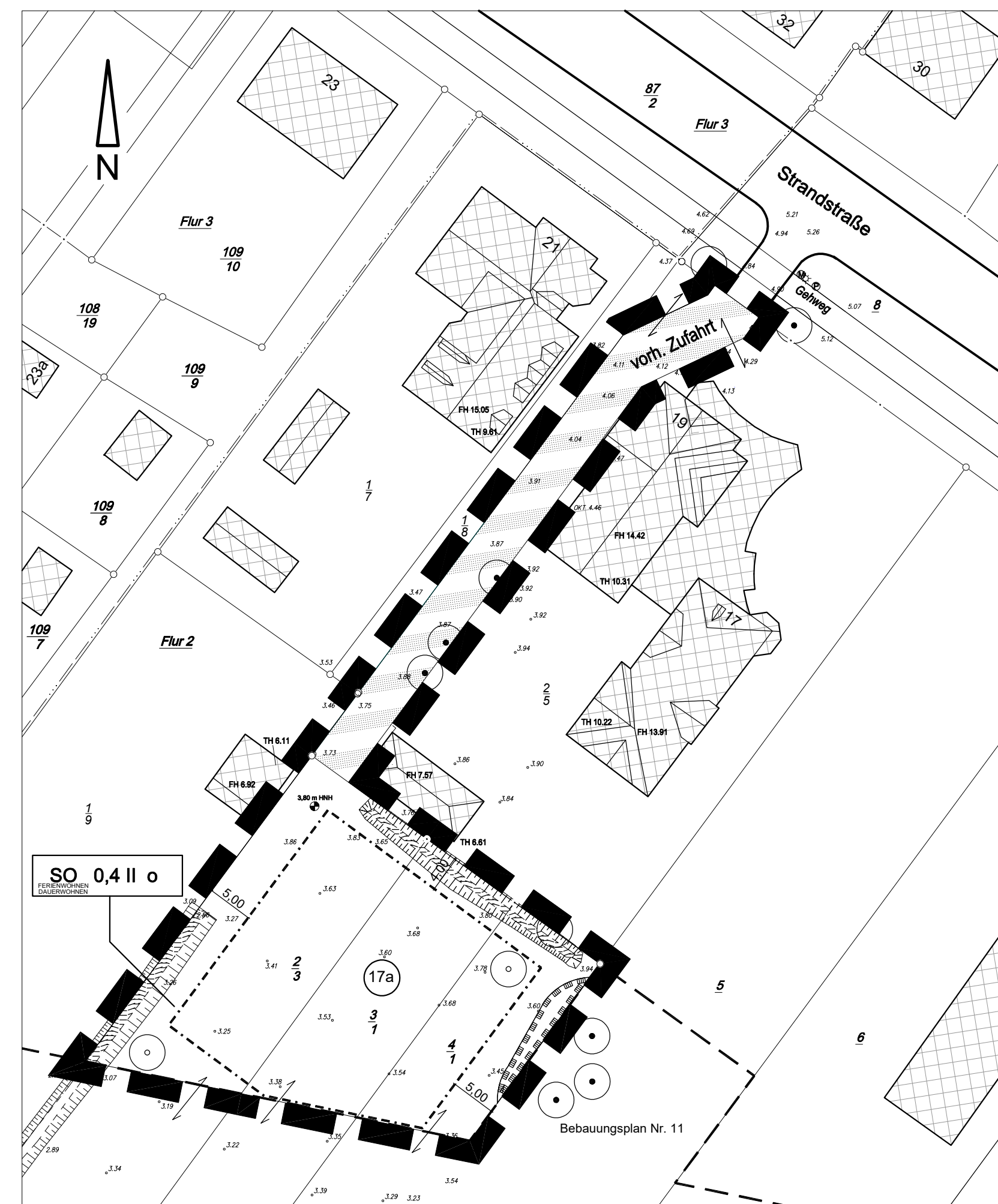
Hinweis zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung von Anlagen ist in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Teil B: Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

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

Das Plangebiet dient der Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen.

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Gebäude mit Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten.

2. **Maß der baulichen Nutzung** §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

2.1 Höhe der Gebäude: Gilt für alle Baufelder:
- Traufhöhe: 6,50 m -Firsthöhe: 11,50 m

Höhen aller Baufelder als Höchstmaß.
Bezugspunkt: NHN Höhenlage von 3.80 m NHN

3. **Gestaltung der Gebäude** §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V

3.1 Dächer: Gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Dachziegel, Dachsteine, Farbe: in Anlehnung an RAL DESIGN rot (RAL 040 50 70), rotbraun (RAL 030 30 30), anthrazit (RAL 000 20 00),

Gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Walmdach,
Dachneigung: 45° - 50°,

Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.

3.2 Fassadengestaltung: Gilt für alle Baufelder:
ausschließlich Putz oder Verblendmauerwerk, Kombinationen sind zulässig, Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.

Hinweis zu Bohrungen

Bohrungen für Erdaufschlüsse zur Wärmenutzung oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde gemäß §49 WHG anzeigepflichtig. Gleiches gilt bei dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, wie Heizöl nach §62 WHG. Sofern für Bauarbeiten eine Grundwasserabsenkung oder Wasserhaltung notwendig wird, bedarf dies ebenfalls der Anzeige beim Landkreis Vorpommern-Rügen.

Zeichenerklärung

1. Planzeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO
Sondergebiet:
Ferienwohnen und Dauerwohnen (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- GRZ 0,4
Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- II
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- O
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hier: Zufahrt Strandstraße 17a
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 Nr. 20 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ohne Normencharakter:

- 3
1
Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarktet)
Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarktet)
- Gebäude, vorhanden
- Gräben
- Überhaken
Bemaßung in m
- Höhenbezugspunkt
Höhenangabe
- 17a
künftige Hausnummer

Hinweis für die Kompensation

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 2254 m². Dieser Wert ist auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom eingerichteten Ökokonto VR 007 „Renaturierung der Fischlandwiesen“ abzuziehen.

Hinweis Artenschutz:

Im Hinblick auf Bodenbrüter und Amphibien sind bei der Baudurchführung folgende Maßnahmen zu beachten:

Bodenbrüter: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der tatsächlich oder potentiell in der Fläche brütenden Arten Feldschwirl, Sumpfrohrsänger, Rohrammer und Schlagschwirl außerhalb des Zeitraumes 01.04. - 31. 07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit kurzrasig oder vegetationsfrei zu halten.

Amphibien: Die Bauaufreimung darf unter Beachtung der potentiellen Winterhabitatfunktion der Hochstaudeinflur im Plangebiet erst nach Abwanderung der Amphibien in das Laichhabitat erfolgen, d.h. frühestens ab dem 01.04. Hiernach ist mittels Amphibienzäun eine Rückwanderung vom Laichgebiet in das Plangebiet zu verhindern. Bis spätestens zum 15.08. ist gewässernah innerhalb des Plangebietes (vorzugsweise im Umfeld der dreistämmigen Weide) ein Ersatzhabitat in Form eines Feldsteinriegels (Länge ca. 4 m, Breite ca. 1,5 m, Gesamthöhe ca. 1 m) anzulegen und auf der gewässerabseitigen Hälfte mit ca. 30 cm Oberboden abzudecken; zum Gewässer hin bleibt der Steinriegel unbedeckt und offen. Es sind Findlinge unterschiedlicher Größe zu verwenden. Um ein passendes Lückensystem aufzubauen, sind im unteren Bereich kleinere Steine von etwa 10 cm Kantenlänge zu verwenden, darüber sollen größere Steine bis 50 cm Kantenlänge liegen. Der Feldsteinriegel muss mindestens 40 cm in den Boden hineinreichen, um im unteren Bereich für die Tiere einen ausreichenden Frostschutz zu gewährleisten.

Zuordnungsfestsetzung

Als Ersatz für die gefälltten gesetzlich geschützten Bäume erfolgt die Pflanzung von 2 Stück Bäumen innerhalb des Plangebietes und außerhalb des Geltungsbereiches des VB-Plan Nr. 20 auf dem Flurstück 97/4, Flur 14, der Gemarkung Born, die Pflanzung von 18 Stück einheimischen und standortgerechten Bäumen. Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware, 3 x verpfanzt, Hochstämme, STU 14 - 16 cm (in 1,0 m Höhe gemessen), inkl. 3-5 Jahren Anwuchs- und Entwicklungspflege und Verblisschutz zu verwenden.

Pflanzliste innerhalb Bebauungsplangebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl
Weiden	<i>Salix caprea</i>	2 Stk

Pflanzliste außerhalb Bebauungsplangebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	6 Stk
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	6 Stk
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	6 Stk
Gesamt		20 Stk

Hinweis zum Durchführungsvertrag

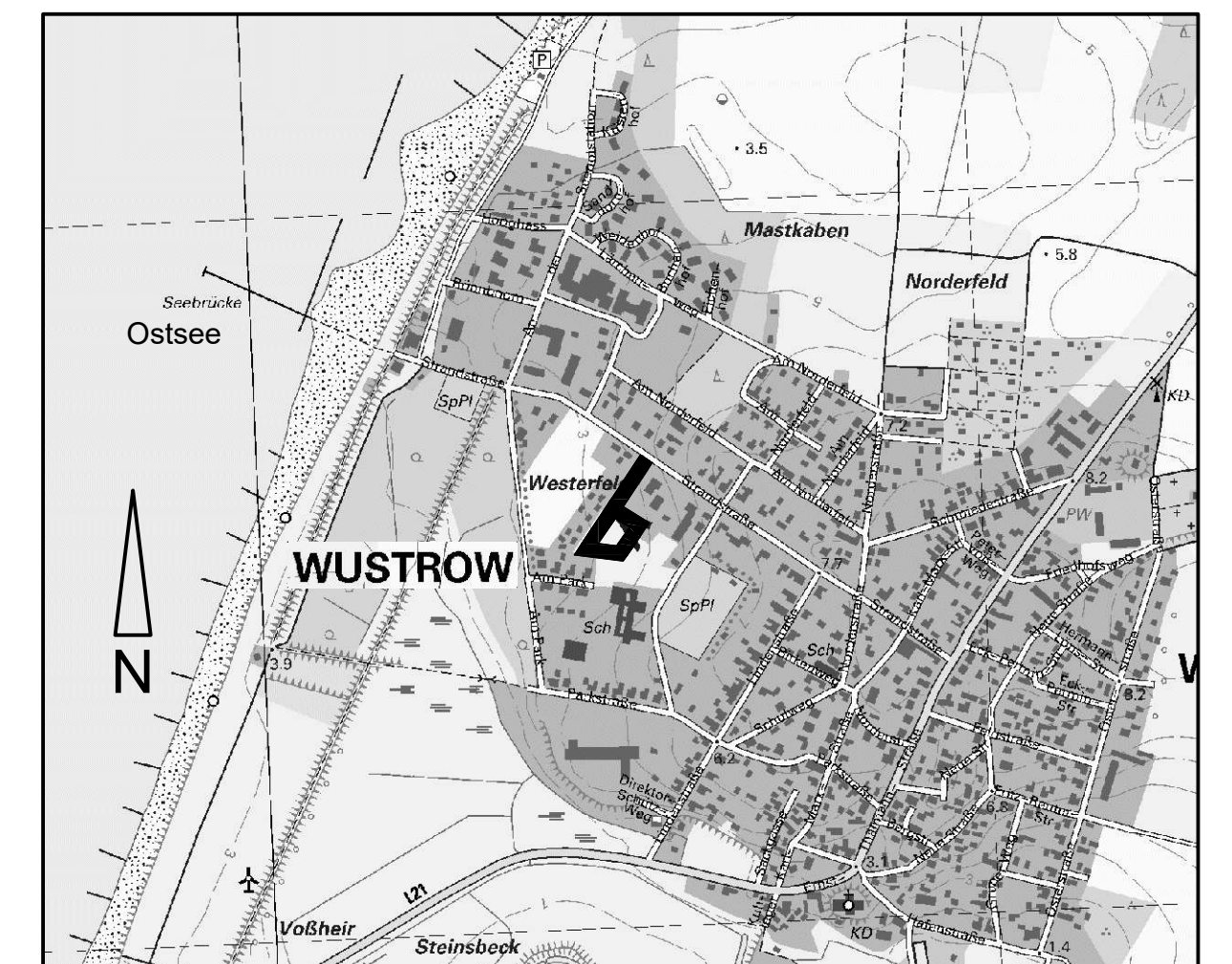
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu den sich der Vorhabenträger vertraglich mit der Gemeinde Ostseebad Wustrow, in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Durchführungsvertrag ist die Umsetzung des Vorhabens in seinen konkreten Einzelheiten geregelt.

Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten

Der § 84 Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ist für diesen Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gemeinde Ostseebad Wustrow, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Strandstraße 17a“ gemäß §12 Abs. 3a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

erstellt am : 13. April 2018
geändert : 21. Juli 2021
geändert : 23. Mai 2024



Übersichtsplan - M: 1:20000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV)

Gemarkung Wustrow,

Flur 2

Flurstück: 2/3 tw., 2/5 tw., 3/1 tw., 4/1 tw.

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Neue Klosterstraße 16,

Zul.Nr.0541-94-1-d