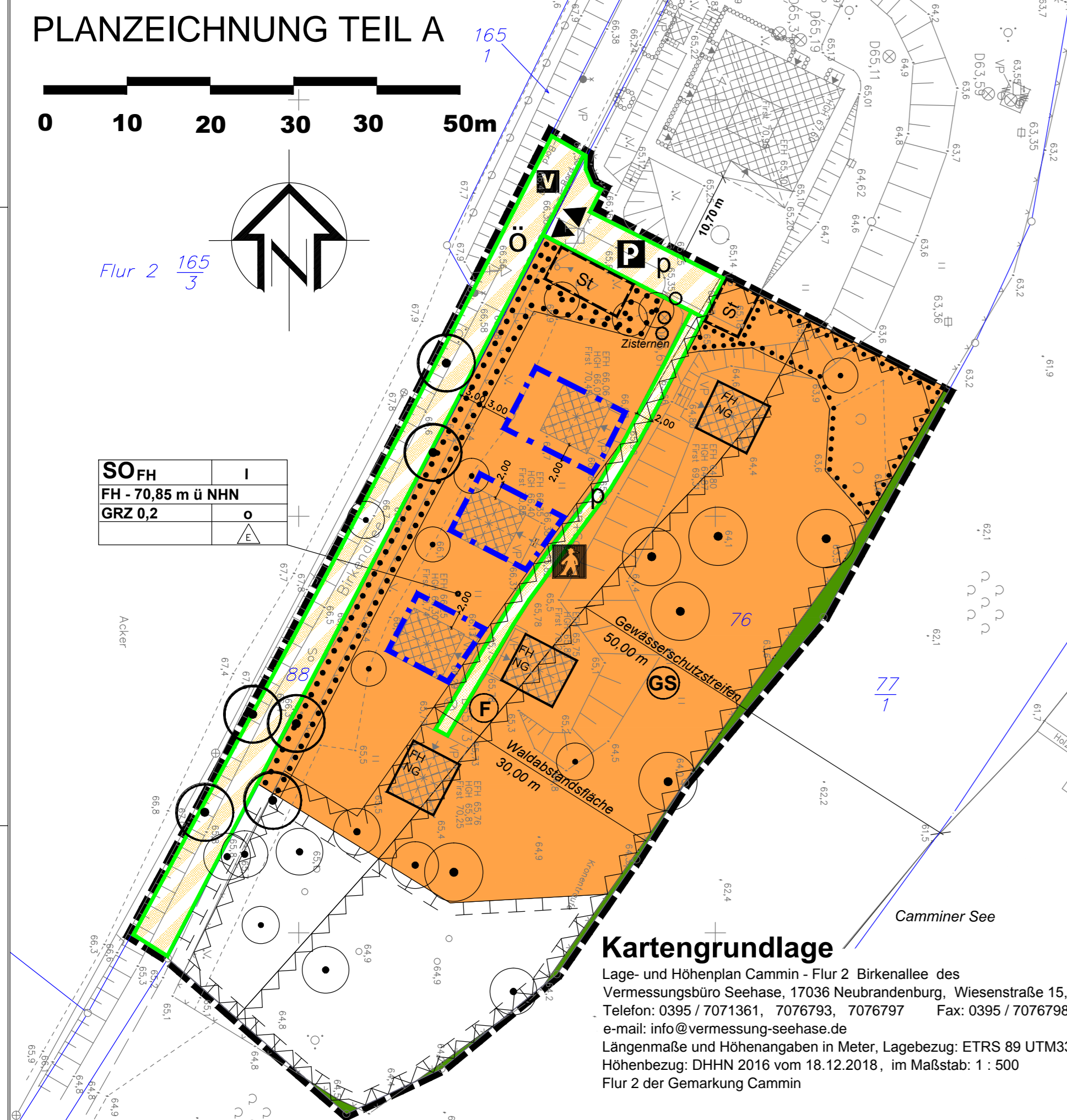


STADT BURG STARGARD Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21

Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Burg Stargard vom 2020 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, dem Text - Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert §15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen			
1.1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
SO_{FH}	Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser	§ 10 BauNVO	
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GRZ 0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO	
I	Zahl der Vollgeschosse		
FH 70,85 m ü NHN maximale Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt NHN		§ 16 BauNVO	
2. Bauweise / Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO	
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 3 BauNVO	
---	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO	
3. Verkehrsfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
---	Straßenbegrenzungslinie		
▨	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		
P	Parkplatz		
A	Fußweg		
▽▲	Ein- und Ausfahrten		
▽	öffentlich		
p	privat		
4. Flächen für Wald		§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB	
■	Flächen für Wald		
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB			
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
○	Erhaltung Bäume		
6. Sonstige Planzeichen			
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, zugeordnet zur Hauptnutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB	
7. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB	
GS	Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen bedingt durch den Waldabstand und die Überschutzzone	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB	
○	geschützte Bäume (Einzelbäume) nach § 18 NatSchAG		
8. Darstellung ohne Normcharakter			
76	Flurstücksgrenzen		
76	Flurstücksnummer		
▨	vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude		
3,00	Bemassung	62.2	Höhenpunkt
---	Zaun		
FH/NG	Gebäude mit erweitertem Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO		
Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse		
Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)	Bauweise		
Grundflächenzahl	nur Einzelhäuser zulässig		

TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

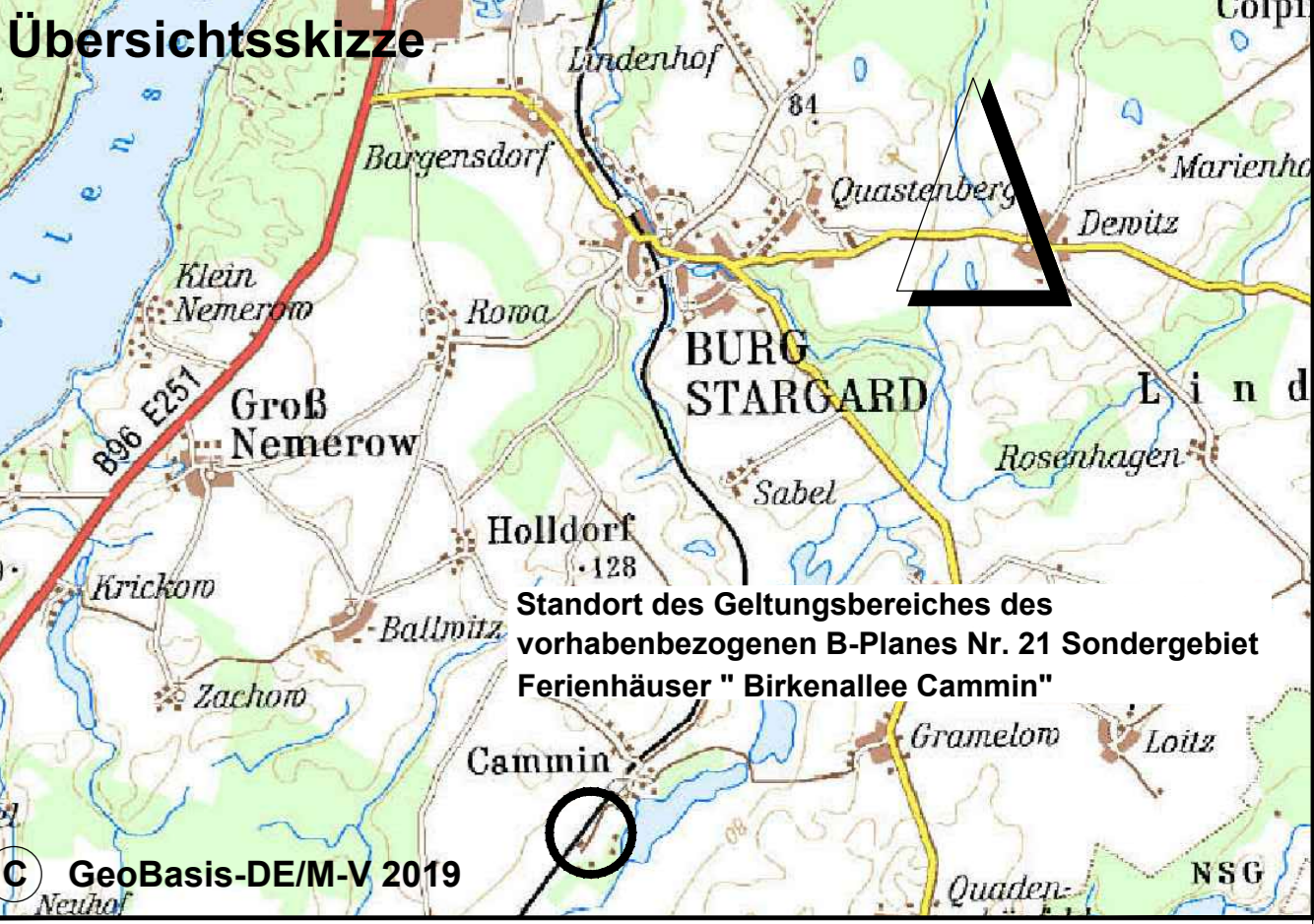
- Zweckbestimmung und Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO**
Das Sondergebiet Ferienhäuser dient zum Zwecke der Erholung, dem touristischen freizeitgemäßen Wohnen. Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Ferienhäuser
- Stellplätze, Nebengebäude, eine Sauna für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) bestimmt. § 18 Abs. 1 BauNVO
- Nebenanlagen sind nur durch Umnutzung der Bestandsgebäude zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet außer innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.
- Beschränkte Anzahl der Ferienwohnungen im Ferienhausgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
3.1 Im Sondergebiet Ferienhäuser ist maximal 1 Wohnung je Ferienhaus zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Fläche von mindestens 1025 m² eine Strauchpflanzung aus folgenden einheimischen fruchttragenden Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m)
Hundsrose *Rosa canina*
Schneeball *Viburnum opulus*
Schlehe *Prunus spinosa*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Hassel *Corylus avellana*
4.2 Zur Pflege der Natur und Landschaft sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen sind die Sträucher und Bäume nachzupflanzen.
- Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO**
5.1 Für die drei außerhalb des Baufeldes liegenden Gebäude besteht erweiterter Bestandsschutz. Eine Nutzung, wie bisher als Ferienhaus/Unterkunftsgebäude und /oder als Nebengebäude /Sauna, die dem Ferienhausgebiet dient, ist zulässig.
5.2 Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion sind nicht zulässig.
5.3 Die Errichtung von Terrassen hinter der östlichen Bauflucht dieser Gebäude ist zulässig.
- Zulässig sind nach § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom mit der Stadt verpflichtet hat.**
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBauO M-V**
7.1 **Gestaltung von Fassaden**
Zulässig sind nur Holz, Glas und anteilig 20% Putz und Mischformen dieser Materialien.
7.2 **Gestaltung von Dächern**
Es sind nur steile Dächer von 55° und in der Farbe grau zulässig.
7.3 **Ordnungswidrigkeit (84 LBauO M-V)**
Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer
7.3.1 die Fassaden nicht wie in Punkt 7.1 in Putz, Holz, Glas und Mischformen diese ausbildet,
7.3.2 die Dächer nicht gemäß Punkt 7.2 als steile Dächer mit 55° und in der Farbe grau ausbildet.
7.3.3 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodes, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Gebäudeabbrüche und Rodungen- sowie Rückschnitt von Gehölzen/Hecken ist nur außerhalb des Zeitraumes 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.
- Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" überlagert den Geltungsbereich der noch rechtskräftigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" der Gemeinde Cammin. Mit Satzungsbeschluss über den neuen Plan verdrängen dessen Festsetzungen das frühere Recht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am 17.10.2018 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" und in Internet.
Burg Stargard, den Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Burg Stargard, den Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom..... 2019 bis einschließlich2019 durchgeführt worden
Burg Stargard, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs.1 BauB mit Schreiben vom..... 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme und zu einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs.2 BauGB beteiligt.
Burg Stargard, den Bürgermeister
- Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat am 2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
Burg Stargard, den Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21, sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes und im Internet ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der "Stargarder Zeitung" und im Internet bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Burg Stargard, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und amzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Burg Stargard, den Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Burg Stargard, den Bürgermeister

9.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gebilligt. Der Durchführungsvertrag lag vor Satzungsbeschluss vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 ersetzt. Burg Stargard, den Bürgermeister
10.	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Neubrandenburg, den Siegel Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Kataster- und Vermessungsamt
11.	Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt. Burg Stargard, den Bürgermeister
12.	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 wird hiermit ausgefertigt. Burg Stargard, den Bürgermeister
13.	Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am2020 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des 2020 in Kraft getreten. Burg Stargard, den Bürgermeister

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Stadt Burg Stargard



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser " Birkenallee Cammin"

Vorentwurf

Datum: September 2019 **Maßstab im Original 1:500**