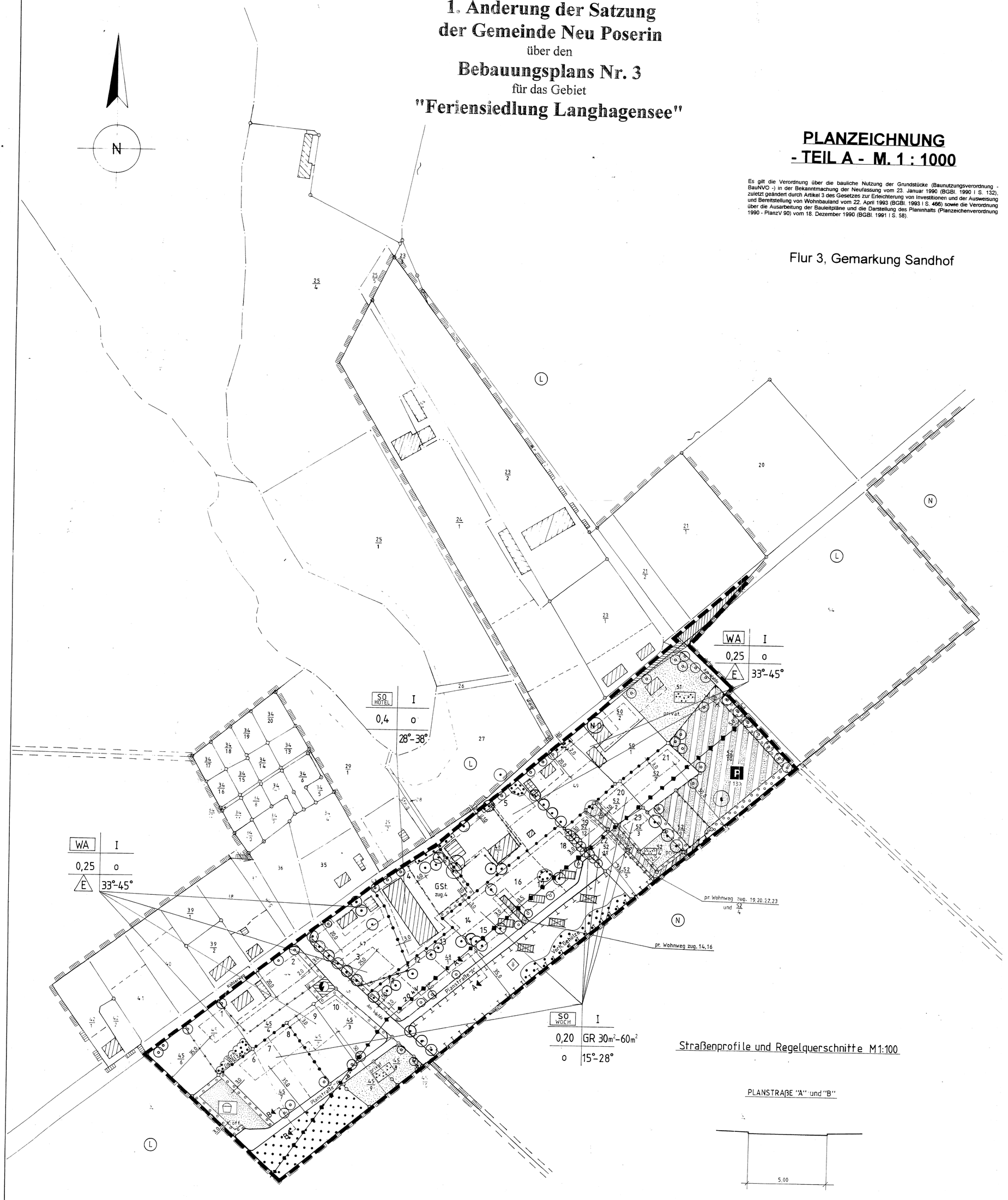
1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neu Poserin über den Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet "Feriensiedlung Langhagensee"

PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Flur 3, Gemarkung Sandhof



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.04.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.04.1998 bis 19.05.1998 erfolgt.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.04.1998 durchgeführt worden.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 19.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 09.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.11.1998 bis 10.12.1998 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Mühlenriz, Lübzer Straße 9 in Goldberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 21.10.1998 bis 23.12.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

7. 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 : ____ vorliegt. Zugehörigkeitsrisse können nicht abgeleitet werden.

Lübz, den ____ Siegel ____ i.A. Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.05.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.1999 gebilligt.

Neu Poserin, den 21.06.1999 — Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.07.1999 Az: ____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neu Poserin, den 12.08.1999 — Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ____ erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____ Az: ____ bestätigt.

Neu Poserin, den 12.08.1999 — Siegel — Der Bürgermeister

12. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Neu Poserin, den 12.08.1999 — Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 6.09.1999 bis zum 14.09.1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.09.1999 in Kraft getreten.

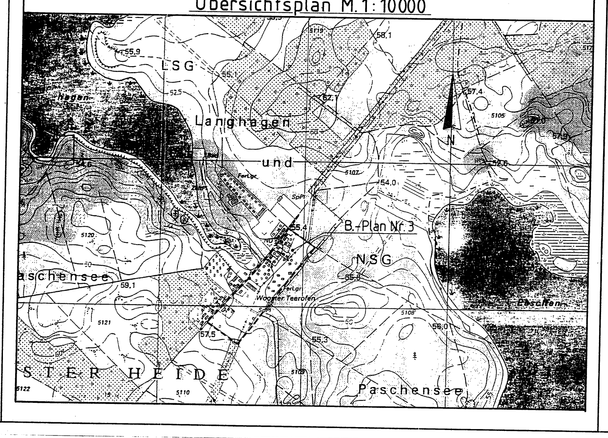
Neu Poserin, den 01.10.1999 — Siegel — Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENERKLÄRUNG 1990 - PlanzV 90 -

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN:	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
SO WOCH	SONDERGEBIET FÜR WOCHENENDHÄUSER	§ 10 BauNVO
SO HOTEL	SONDERGEBIET FÜR DIE FREMDENBEHERBERGUNG	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 17 BauNVO
GRZ 0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL	
GR 30 m² - 60 m²	GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
	BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 86 LBauO M-V
33° - 45°	DACHNEIGUNG	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P	ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE	
130	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	
	EINFAHRTSBEREICH	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
	ELEKTRIZITÄT	
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	
	20 kV - FREILEITUNG (oberirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öff.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	
priv.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	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
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON ANPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES	§ 9 Abs. 6 BauGB
N L	NATUR- / LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
ND	NATURDENKMAL	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GST	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	ABGRENZUNG DES MASZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
49	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
5	NUMMER DES BAUPLATZES	
	VORHANDENES WOHNGEBÄUDE	
	VORHANDENES NEBENGEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	ÖKOLOGISCH WERTVOLLE FLÄCHE (SANDMAGERRASEN)	
	SICHTDREIECK	

Übersichtsplan M 1:10000



TEXT - TEIL B -

1. Allgemein zulässige Nutzungen

a) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) In dem festgesetzten Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO sind zulässig:
- Wochenendhäuser als Einzelhäuser,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

c) Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der zusschließlichen Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" sind zulässig:
- ein Hotel mit max. 50 Betten,
- ein Restaurant mit max. 100 Sitzplätzen,
- Kleinshops mit insgesamt max. 60 m² Verkaufsfläche,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung ausgelösten Bedarf.

2. Unzulässige Nutzungen

a) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind unzulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

b) In dem festgesetzten Wochenendhausgebiet sind unzulässig:
- Wochenendhäuser als Hausgruppen,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke.

c) Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ("Hotel") sind unzulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3. Einzelhäuser

Bei den Einzelhäusern sind je Grundstück max. nur zwei Wohnungen zulässig.

4. Wochenendhäuser

Bei den Wochenendhäusern ist je Grundstück nur eine Wohnung zulässig.

5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf höchstens 0,40 m über Straßenkante des dazugehörigen Straßenabschnittes betragen. Von der Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 BauGB Ausnahmen auf max. 0,60 m über Straßenkante des dazugehörigen Straßenabschnittes zulassen.

6. Kellergeschosse

Die Errichtung von Kellergeschossen ist im Wochenendhausgebiet nicht zulässig.

7. Dachformen

Als Dachformen sind zugelassen: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Flachdächer sind nicht statthaft mit Ausnahme von Schleppen an Steildächern.

8. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in Hartbedachung mit naturroten Dachziegeln oder -steinen sowie mit Reet zulässig.

9. Außenwände

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen sowie Verblendmauerwerk vorzusehen. Kombinationen mit farblich abgestimmtem Sichtbeton für tragende Elemente mit insgesamt fassadenanteilig untergeordneten Flächenvolumen sind zulässig. Ausdrücklich untersagt sind folgende Baustoffe: Wellplatten aus Kunststoff oder Metall, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, künstlich strukturierte Betonoberflächen.
Für Verblendmauerwerk sind rote bzw. rotbraune Farbtöne zu verwenden. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.

10. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Außenwänden der Wohnhäuser anzupassen.
Flachdächer für Garagen sind zulässig. Asbestzement-, Wellblech- und sonstige Behelfsgaragen sind nicht zulässig.
Überdachte Einstellplätze (Carports) sind so anzuordnen, daß der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie 6,00 m beträgt.
Die Flächen für die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag bzw. Pflaster- (z.B. Granitpflastersteine, Betonsteine mit Rasenfugen oder Rasengittersteine) zu befestigen.

11. Untergeordnete Nebenanlagen

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume etc.) i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

12. Immissionsschutz

Heizungsanlagen sind mit umweltfreundlichen Brennstoffen wie Gas, Strom und Öl zu betreiben.

13. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

14. Zufahrten und Zugänge

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken (siehe Ziffer 15) dürfen für Grundstücksein- und -ausfahrten in einer Breite von maximal 3,20 m unterbrochen werden.

15. Einfriedigungen

Die Einfriedigung der Grundstücke darf nur durch lebende Hecken oder Naturholzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m erfolgen. Gemauerte Einfriedigungen sind unzulässig.

16. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Die auf den Baugrundstücken als 2 oder 3 m breite Hecke vorgesehenen Anpflanzungen im Plangebiet sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf eigene Kosten, und zwar in der auf die der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die ausgefallenen Pflanzungen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden.
Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

*Acer campestre	Feldahorn
Cytisus scoparius	Ginster
Corylus avellana	Hasel
Genista tinctonia	Färberginster
Lonicera periclymenum	Jelängerjelieber
Pinus mugo	Bergkiefer
Rhamnus frangula	Faulbaum
*Salix caprea	Salweide
*Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 5 % Bäume* mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm und 95 % Sträucher (2 x verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1,00 m betragen.

17. Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist als extensive Wiesenfläche zu pflegen.

18. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sowie der Parkplatz sind in durchlässiger Bauweise anzulegen.

19. Sonstige Anpflanzungen

Für die Abpflanzung des Park-, Sport- und Spielplatzes sind Bäume und Sträucher als 3 bzw. 5 m breite freie Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenerationsheib sind zulässig. Es handelt sich um eine öffentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, die im Rahmen der Erschließung durchzuführen ist. Folgende Baum- und Strauchanten sind für die Anpflanzung bindend:

*Betula verrucosa	Sandbirke
Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Ginster
*Quercus petraea	Traubeneiche
*Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
*Salix caprea	Salweide
*Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Gehölzpflanzungen sind im Verhältnis 5 % Bäume* mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und 95 % Sträucher (2 x verpflanzte Ware) anzulegen. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1 m betragen.

20. Abwasserentsorgung und-behandlung

Im Satzungsgebiet erfolgt die Entsorgung und Behandlung von anfallendem häuslichen Abwasser in den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung nach DIN 4261 und anschließenden Versickerung des biologisch gereinigten Abwassers auf den Grundstücken.