

SATZUNG der Gemeinde Thiesow

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Änderungen in **kursiv fett**, Streichungen als solche sichtbar

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1-4 BauGB und §1 und §10 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Ferienanlage „Surfpark Thiesow“
 1.2 Für das Sondergebiet „Surfpark Thiesow“ wird die Zulässigkeit folgender Nutzungen festgesetzt:
 - Ferienhäuser, - Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, - Anlagen und Einrichtungen zur sportlichen Betätigung und gesundheitlicher Betreuung sowie zur Freizeitgestaltung, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber von im Plangebiet ansässigen Betrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im festgesetzten Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ganz mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Es besteht das Recht des zuständigen Versorgungsunternehmens, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten.

6. Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a, § 9 Abs.1 Nr.15, 25 Abs.4 BauGB)

6.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

6.1.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

A1: An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen sind mindestens 16 kleine oder mittelkronige Bäume als Hochstamm für Straßenbepflanzung (Alleebäume), 16/18, 3xv., DB im Abstand von 6 bis 10m zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens 5m² groß sein. Es gelten folgende Empfehlungen: Feld-Ahorn, Sand-Birke, Zweigriffliger Weißdorn, Schwedische Maulbeere
 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung angegebenen Stellen ist je angefangene 400 qm Baugrundstück 1 Baum in der Pflanzqualität Hochstamm bzw. Stammbusch, 16/18, 3xv., DB zu pflanzen. Es gelten folgende Empfehlungen für heimische, standortgerechte Gehölze:
 Trockene bis frische Standorte: Feld-Ahorn, Eberesche, Sal-Weide, Berg-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Zitter-Pappel Gewöhnliche Kiefer, Winter-Linde
 Frische bis feuchte Standorte: Haselnuss, Wild-Birne, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Schwarz-Erle, Berg-Ulme, Silber-Weide, Bruch-Weide

6.1.2 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
 Alle gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzqualität Hochstamm bzw. Stammbusch, 16/18, 3xv., DB zu ersetzen.

6.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 Auf der Fläche Pfg 1 ist eine geschlossene, freiwachsende zweireihige Hecke aus Sträuchern und Heistern heimischer, standortgerechter Arten anzulegen (mindestens 1 Stück pro 1,5m²). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv. o.B. und Heister der Pflanzqualität 125/150, 2xv. o.B. zu verwenden.

Auf den Flächen Pfg 2 sind freiwachsende, geschlossene, einreihige Hecken aus Laubbäumen anzulegen (1 Stück pro 1,5qm). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv. o.B. zu verwenden. Es gelten folgende Empfehlungen: einheimische Gehölze: Hunds-Rose, Wein-Rose, Ohr-Weide; Ziergehölze: Spiere, Zierquittre, Hartriegel, Ginster

6.1.4 Hinweise
 Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen müssen eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück abgeschlossen sein.

Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

7. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz
 Das Bebauungsplangebiet ist bei dem örtlichen Bemessungshochwasserstand von +2,40 m uHN überschwemmungsgefährdet. So sollten umweltschädigende Stoffe nur in überflutungsfreien Räumen bzw. Höhen aufgestellt bzw. angebracht werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude wird auf +2,40m uHN festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 Auf mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ausgenommen des Pflanzstreifens Pfg 1) sind vollflächig bepflanzte Gehölzflächen aus Sträuchern und Heistern anzulegen (1 Stück pro 1,5qm). Es sind zu mindestens 70% Gehölze heimischer, standortgerechter Arten zu verwenden. Die Pflanzqualität der Gehölze setzt sich wie folgt zusammen: 75% Sträucher 60/100, 2xv., o.B., 25% Sträucher 100/150, 2xv., o.B. Es sind Heister mit der Pflanzqualität 125/150, 2xv., o.B.
 Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche herzustellen. Es sind Saatgutmischungen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25% zu verwenden. Es gelten folgende Empfehlungen für heimische, standortgerechte Gehölze:
 Frische bis frische Standorte:
 Wuchshöhe bis 5m: Eingriffiger Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Wein-Rose, Sanddorn
 Wuchshöhe bis 10m: Feld-Ahorn, Eberesche, Sal-Weide
 Wuchshöhe bis >10m: Berg-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Zitter-Pappel Gewöhnliche Kiefer, Winter-Linde
 Frische bis feuchte Standorte:
 Wuchshöhe bis 5m: Gemeiner Schneeball, Gemeine Heckenkirsche, Ohr-Weide
 Wuchshöhe bis 10m: Haselnuss, Wild-Birne, Trauben-Kirsche
 Wuchshöhe bis >10m: Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Schwarz-Erle, Berg-Ulme, Silber-Weide, Bruch-Weide
 Es gelten folgende Empfehlungen für Ziergehölze:
 Wuchshöhe bis 5m: Berberitze, Buchsbaum, Hartriegel, Ginster, Forsythie, Hortensie, Stechpalme, Blut-Johannisbeere, Spiere, Flieder

2. Dächer
 2.1 Dachneigung
 Für die Gebäude wird die Dachneigung mit max. 38° - 48° festgesetzt. Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Pultdächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
 2.2 Dachformen
 Für die ApartmentWohn- und Ferienwohnhäuser sind Dachformen als Krüppelwalddächer und Satteldächer mit maximal 50% Dachausschnitten im Verhältnis zur Anzahl der Gauben zulässig.
 Für das Surf- und Wellnesscenter sind zusätzlich Dachformen als Pultdach und eine Sonderdachform ausnahmsweise zulässig.
 2.3 Dachdeckung
 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
 - Ziegeldeckung Biber, - Naturschiefer, - Holzschindeln, - Grasdächer, - Metallddeckung, - Rohr
 2.4 Dachfarben
 Zulässig sind die vergleichsweise aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen Grau 7001, 7035, 9002 sowie Rot-Rotbrauntöne für die unter 1.3 aufgeführten Materialien.

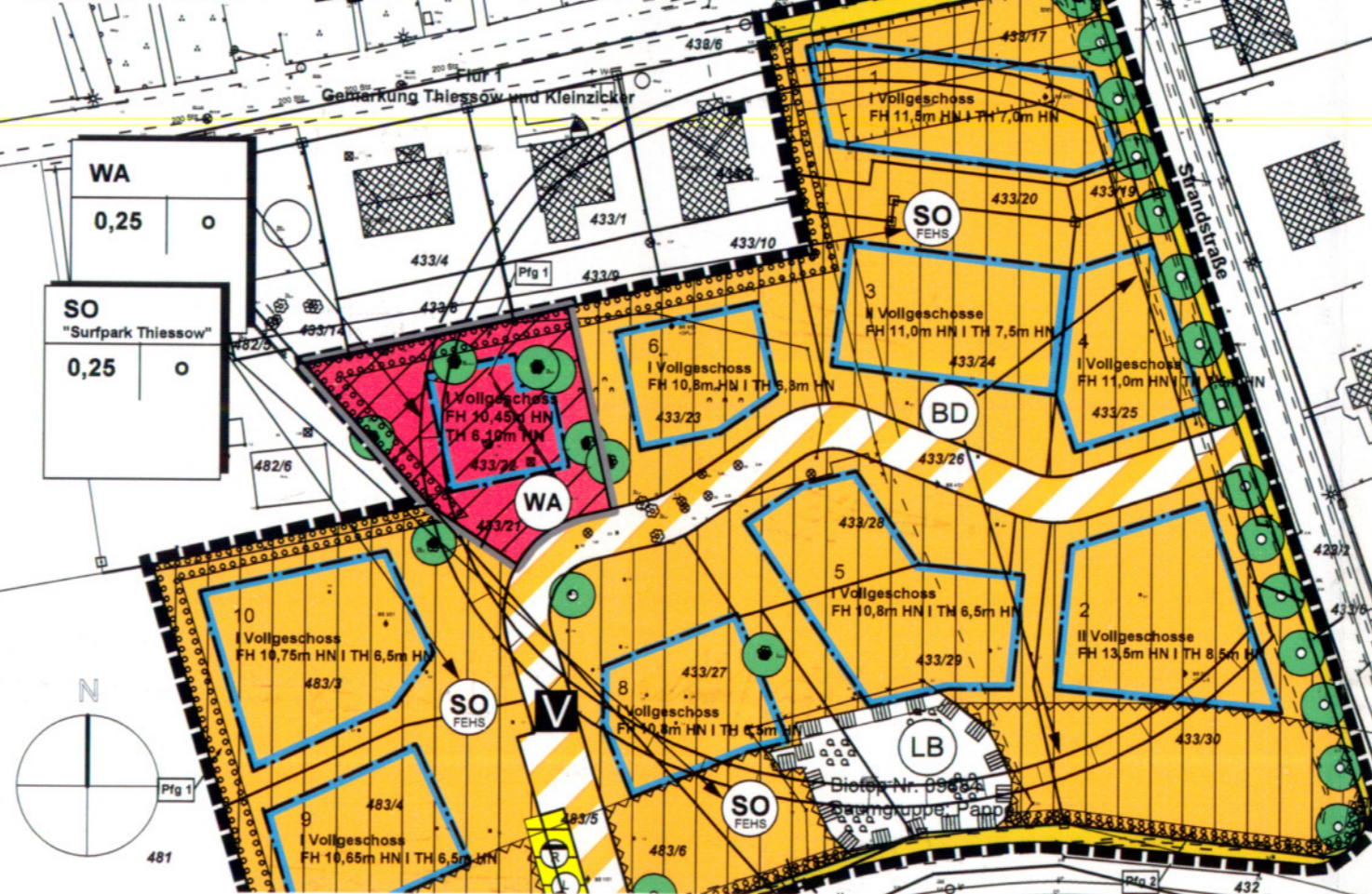
3. Außenwände
 3.1 Klinkerfassaden sind nicht zulässig
 3.2 Als Außenwandmaterial sind Putz, Kalksandstein und Holzverkleidungen zulässig.
 3.3 Fensterlose Flächen größer 30qm sind mit Ranken- und Klettergehölzen zu begrünen.
 3.4 Außenwandfarben
 - Die Fassaden werden unter Zugrundelegung einer Farbe einheitlich gestaltet. Es ist ein abgestimmtes Farbkonzept vorzulegen.
 - Außenwände für ein- und mehrgeschossige Gebäude in vergleichsweise RAL-Farben Weiß 1013, 1015, 7035, 9001, 9002, 9018.
 - Außenwände für eingeschossige Gebäude: Rot 2001-2004, 2008, 3000, 3002-3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007 grau 7035, 7036, 7038, Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025
 3.5 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen großflächiger Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

4. Bodenbelag auf Stellplatzflächen, Zufahrten, Wegen und Terrassen
 Für sämtliche Stellplatzflächen, Zufahrten, Wegen und Terrassen im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden.

5. Balkone, Erker, Loggien, Veranden, Wintergärten
 5.1 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen. Beton als Deckenkonstruktion ist zulässig.
 5.2 Balkone, Erker, Loggien oder Wintergärten im Erd- oder Dachgeschoss an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verringerung der Außenmaße im Dachgeschoss ist zulässig.
 5.3 Die Balkone oder Loggien im Dachgeschoss sind zu Überdachen und ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.
 5.4 Stützen von Balkonen oder Loggien sind dauerhaft mit Spalier-, Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



Planzeichenerklärung gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH 10,45 m Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 6,10 m maximale Firsthöhe in Metern über HN
TH 6,10 m maximale Traufhöhe in Metern über HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise
— Baugrenze

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

OOOO Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
PGF 1 Pflanzgebot auf Privatgrundstücken
● Erhaltungsgebot für Bäume

9. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Bodendenkmal

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

6. Einfriedigungen

6.1 Einfriedigungen an Verkehrsflächen und entlang den Grundstücksgrenzen sind
 - als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen - als Beton-, verputzte Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m - als Staketenzaun zulässig.
 6.2 Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer in Farbe ziegelrot oder Naturstein erhalten.
 7. Werbeanlagen
 7.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind bis max. 3,00 qm Größe zulässig.
 7.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden im Erdgeschossbereich angebracht werden.
 7.3 Wechselleichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Hinweise

- Bodendenkmalschutz
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 Lt. Landesamt für Bodendenkmalpflege sind im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt.
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern den oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes und erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Es muss gewährleistet sein, dass die Bergung und Dokumentation der betroffenen nach Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte durchgeführt wird. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

- Wasser- und Schifffahrtsamt
 Bei der Bebauung nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz vom 04.11.1998 ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.
 - Bodenaushub
 Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB zu schützen. Ober- und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden. Anfallender Bodenaushub, für den keine eigene Wiederverwendung vorgesehen ist, ist der Bodenleitstelle beim Wasser- und Bodenverband Rügen mitzuteilen.
 - e.d.s
 Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich elektrotechnische Anlagen der Energie Nord AG. Sollten die vorhandenen 0,4 KV-Kabel baubehindernd wirken, so sind diese vor Baubeginn zu Lasten des Bauherrn umzuverlegen. Mindestens 3 Monate vor geplantem Erstbezug von Elektroenergie muss der Erschließungsträger einen Antrag zur Versorgung des Plangebietes stellen.
 - Deutsche Telekom
 Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Sollten die vorhandenen Anlagen baubehindernd wirken, so sind diese vor Baubeginn zu Lasten des Bauherrn umzuverlegen. Auf die rechtzeitige Erkundungspflicht (14 Tage vor Baubeginn) sowie auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung wird verwiesen.
 - Zweckverband Trinkwasser/Abwasser
 Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich Anlagen des Zweckverbandes. Eine Überbauung ist auszuschließen, einschließlich der dazugehörigen seitlichen Trassenstreifen von jeweils 2m.
 - Örtliche Bauvorschriften
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben angeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zur Höhe 250.000 EUR geahndet werden kann.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.2012.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPÜG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Darlegung des Planinhalts in öffentlicher Sitzung am 28.11.2012 durchgeführt.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

5) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 04.02.2013 bis zum 12.03.2013 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.01.2013 bis zum 31.01.2013 örtlich bekannt gemacht worden.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 07.06.2013 mitgeteilt.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand an Grundstücken sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

9) Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 24.04.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

10) Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Thiesow, den 01.07.2013
 Bürgermeister

11) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.09.2013 in Kraft getreten.

Thiesow, den 16.09.2013
 Bürgermeister



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Thiesow 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht Satzung