SATZUNG

Gemeinde Ostseebad Thiessow über den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Dünenwald" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

(vormals Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2/95)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S.468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.01.1998 und mit Verfügung des Landkreises Rügen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Am Dünenwald" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und Umweltbericht bezüglich rechtlicher Aspekte erlassen: geändert 1) Thiessow, 17.12.1998

Zorn, Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind gemäß § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) je Wohngebäude eine Wohnung zur Wohnnutzung zulässig.

(2) zulässig sind:
- Wohngebäude mit je 1 Wohnung (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes als 1 Ferienwohnung oder 2 Ferienzimmer je Wohngebäude (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 und 10 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Ausgeschlossen sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

1. Dächer (§ 86 LBauO M-V)
1.1. Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Die Dachneigung der Hauptbaukörper hat mindestens 36 ° und maximal 45° zu betragen. Die Hauptgebäude sind traufständig zur Straße zu errichten.
1.2. Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Pfannen, Ziegelplatten, unbesandet, in den Farbtönen dunkelrot oder rotbraun und grau
- Dachpappen oder Schindeln in den Farbtönen dunkelrot, rotbraun oder grau.

1.3. Der First von Anbauten oder Nebengebäuden darf nicht höher als der Hauptfirst des Gebäudes sein. Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachneigung zum Hauptkubakörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptkubakörpers nicht überstegen.
1.4. Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind zulässig, aber in der, der Straße zugewandten Seite ausgeschlossen.

2. Öffnungen (§ 86 LBauO M-V)
2.1. In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade (Hauptfassade) sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt auch zwingend für Garagen.
2.2. Für die, den neuen Anliegerstraßen und dem Waldweg zugewandten Fassaden, muß die Summe der Öffnungsfläche mindestens 40% der Wandfläche betragen. Für Hauptgebäude mit 2 Fassaden (Eckgrundstücke) zum öffentlichen Ver. ehrsraum ist diese Festlegung nur für die traufseitige Fassade bindend. Sind der Hauptfassade Anbauten entspr. Nr. 3 vorgelegt, sind deren verglasten oder nichtverglasten Öffnungen anstelle der Öffnungen in der Hauptfassade anzurechnen.
2.3. Für die Öffnungen in den Wandflächen sind stehende Formate vorzusehen. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber zwingend für Anbauten nach Nr. 3.
2.4. Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. Balkone, Erker, Loggien, Veranden und Wintergärten (§ 86 LBauO M-V)
3.1. Tragende Teile für Balkone, Erker, Loggien und Veranden sind aus Holz auszuführen. Tragende Teile für Wintergärten sind in Metall, Kunststoff oder Holz auszuführen.
3.2. Balkone, Erker, Loggien oder Wintergärten, im Erdgeschoß oder Dachgeschoß und 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.
3.3. Die Balkone oder Loggien im Dachgeschoß sind zu überdachen und ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

4. Farbe (§ 86 LBauO M-V)
4.1. Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird angelehnt an das Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß.
4.2. Dächer (für die unter Nr. 1.2. aufgeführten Materialien)
grau: 7015, 7016, 7021
dunkelrote oder rotbraune Tönung: 3007, 3009, 3011
4.3. Die Farbe der Außenwände
Weiß 1013, 1015, 9010
4.4. Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, größere Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante der Erdgeschoßfußboden.

5. Grundstückseinfriedungen (§ 86 LBauO M-V)
5.1. Einfriedungen an Verkehrsflächen:
- als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Gehölzen
- als Naturstein- oder Ziegelmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m
- als Holzzaun.

Bei Einfriedung mit Hecke kann zur Sicherung Maschendrahtzaun verwendet werden. Nicht zulässig ist Zaunmaterial aus Kunststoff oder Metall ohne Begrünung. Erfolgt die Einfriedung mit Mauerwerk, kann ein horizontaler Holzzaun, auch farblich abgesetzt, verwendet werden.
5.2. Einfriedung und Abgrenzung von privaten Nachbargrundstücken:
- als lebende Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß Grünordnungsplan kombiniert mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Einfriedungen sind auch kombiniert, wie unter Nr. 5.1., außer Mauerwerk, zugelassen.

5.3. Der Feuerlöschteich ist mit 1,25 m hohem Maschendrahtzaun und mit 3,0 m breitem Tor zu sichern und mit Kletterpflanzen abzugrünen.

6. Werbeanlagen (§ 86 LBauO M-V)
6.1. Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 1,5 m² Größe haben und sind auf eigenem Grundstück nur zulässig.
6.2. Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden im Erdgeschoßbereich angebracht werden.
6.3. Nichtselbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrachte Schriftzeichen und Darstellungen, die die heimische Kultur und Landschaft betreffen, sind nicht reglementiert.

7. Zusätzliche Bauteile (§ 86 LBauO M-V)
Antennenmasten und Parabol-Antennen sind an der Straße zugewandten Fassade unzulässig.

8. Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 LBauO M-V)
8.1. Bei Fassadenbegrünung, außer bei Efeu, sind Kletterhilfen anzubringen.
8.2. Carportanlagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

9. Befestigung von Flächen (§ 86 LBauO M-V)
9.1. Die Befestigung von Flächen erfolgt nur mit versickerungsfähigen Materialien (Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen u.a.). Dies gilt für:
- Grundstückszufahrten
- PKW-Stellplätze und Carports
- Garagenzufahrten (als Spur ausgebildet)
- Wege innerhalb der Grundstücke

9.2. Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies nach Art und Nutzung dieser Fläche erforderlich ist und nur unter Verwendung der unter Nr. 9.1. aufgeführten Materialien.
9.3. Die Zuwegung zum Rad- und Wanderweg, gelegen im Flurstück 444 zu 446 ist als Fußweg naturzubelassen.
9.4. Der öffentliche Stellplatz für Müll- und Abfallbehälter ist hart zu versiegeln und mit ortsfesten Anlagen (1,60 m hoher Zaun o.ä.) anzulegen und zu begrünen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

~~(1) Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Im Teil A dieser Satzung sind die Baugrundstücke mit Bauflächen und Baugrenzen ausgewiesen.~~ gestrichen 1) Thiessow, 17.12.1998
(2) Es dürfen nur eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden. Die Höhe der Gebäude darf 11,70 m über HN nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 3,40 m über HN nicht überschreiten.

~~3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~ gestrichen 1) Thiessow, 17.12.1998
~~(1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)~~

Zorn, Bürgermeisterin

4. **Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

(1) Die im Teil A dieser Satzung festgelegten Baugrenzen zum 200 m Gewässerschutzstreifen dürfen in östlichen Teil nicht überbaut werden. Im nördlichen Teil darf die Baugrenze auf eine Tiefe von 20 m von der Waldgrenze an gerechnet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB nicht überbaut werden.
(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich nach Absatz 1 unzulässig.

5. **räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die vermessenen Grundstücke in der Gemarkung Thiessow/Klein Zicker, Flur 1, Flurstücke 443/1, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 444/1, 444/2, 444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/11, 444/12, 444/13, 444/14, 444/15, 445/1, 445/2, 445/3, 447/1, 448, 449/1, insgesamt 18.928 m².

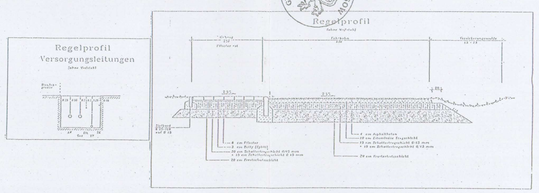
6. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 20 BauGB)

(1) Die im nördlichen und östlichen Geltungsbereich hinter den Baugrenzen befindlichen Flächen zum Dünenwald sind von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, frei zu halten (§ 136 LWaG in Verbindung mit § 20 LWaldG M-V).
~~(2) Die der Ver- und Entsorgung des DRK-Ferienheims dienenden Versorgungsleitungen dürfen im i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO im Weggrundstück, gelegen im nordöstlichen Geltungsbereich im Flurstück 444/1 zu 446, errichtet werden.~~ gestrichen 1) Thiessow, 17.12.98
(3) Die Wohngebäude sind traufseitig zur Straße mit einem Mindestabstand von der Grundstücksgrenze von 3,00 m zu errichten (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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

(1) Die Verkehrserschließung hat über den Waldweg und die Straندstraße sowie über die neu anzulegende Anliegerstraße, ebenfalls mit Einbindung in die Straندstraße und den Waldweg, zu erfolgen.
~~(2) Im Teil A zum Dünenwald führende Rad- und Fußweg, gelegen nordöstlich im Flurstück 444/1 zu 446, ist als Sandweg zu belassen und für den Fahrverkehr zu sperren.~~ gestrichen 1) Thiessow, 17.12.1998

Zorn, Bürgermeisterin


Regelprofil
Versorgungsleitungen
(ohne Maßstab)
Fahrbahnmitte
Grundstücksgrenze
3,25
3,25
2,25
Erdkabel
NYY 4x35
4 m Abstand
0,4 m Abstand
1 m Abstand
0,4 m Abstand
4 m Abstand
0,4 m Abstand
1 m Abstand
0,4 m Abstand
4 m Abstand
1 m Abstand
0,4 m Abstand
1 m Abstand
0,4 m Abstand
1 m Abstand
0,