

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzung der Gemeinde Gager/Groß-Zicker über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Ferienanlage Groß-Zicker Ausbau mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung"

Verfahrensvermerke

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.10.1996 bis zum 10.12.1996. ... durch Aushang an der Amtsstelle ... erfolgr.
- 2 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a BauGB (V.M. LPlG § 21 Abs. 1) beauftragt worden. Stellungnahme vom 06.02.1996. Stellungnahme vom 05.02.1997. Stellungnahme vom 13.08.1997.
- 3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 05.03.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5 Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.1997 bis zum 11.08.1997 während folgender Zeiten (Tage/Stunden) montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 - 16.00 dienstags von 7.30 - 18.00 und freitags von 7.30-12.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang in der Zeit vom 16.06.1997 bis zum 12.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 6 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 7 Der katastermäßige Bestand am 05.03.1997 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.
- 8 Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit ÖBV, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit ÖBV wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.03.1998 gebilligt.
- 9 Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.08.1998 Az. VIII 230a-512-115-6101012 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
- 10 Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.08.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.10.1998 bestätigt.
- 11 Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- 12 Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.10.1998 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 14.09.1998 bis zum 01.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.10.1998 in Kraft getreten.

Hinweis

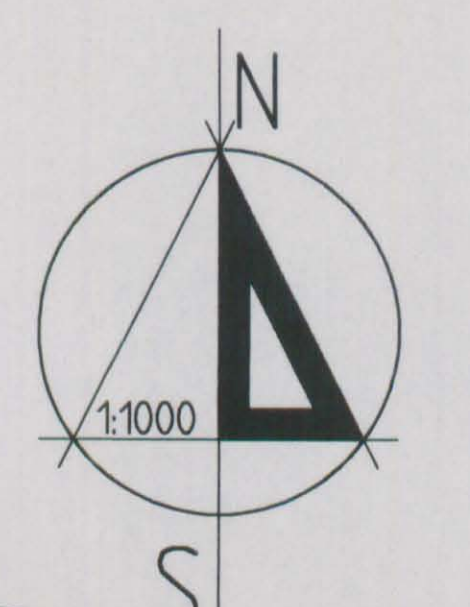
- 1 Bodendenkmale - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalfpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).
- 2 Immissionsschutz - In Ferienhausgebieten soll der Beurteilungspegel am Tag 50 dB (A) und in der Nacht 35 dB (A) nicht überschreiten. Dies ist insbesondere bei der zulässigen Schrank- und Speisewirtschaft zu beachten. Wenn örtliche Vorschriften nichts anderes bestimmen, beginnt die Nachtzeit um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.
- 3 Oberflächennasswasser - Das anfallende Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 4 Pflanzgebot / Wegebau - Im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anlage von Wegen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B) (§ 86 LBauO M-V)

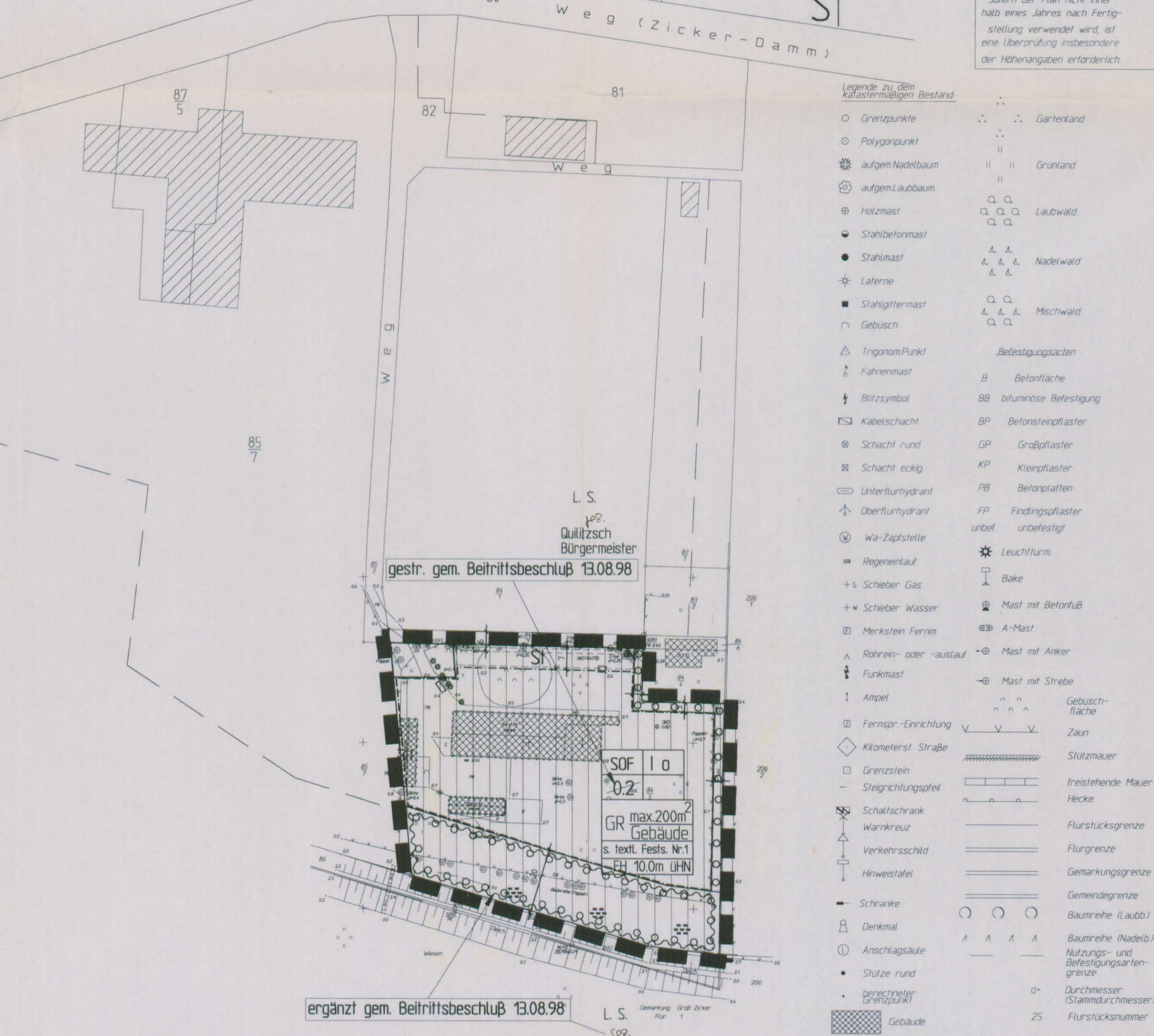
- 1 Dächer - Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Bei I-geschossiger Bauweise muß der Neigungswinkel mind 35° und max. 50° betragen.
- 2 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig: - Pfannen, insbesondere, in den Farbtonen rotbraun, braungrau, Naturschiefer, - Metalldeckungen, farblich unbeschichtet - Dachpappe und Pappschindeln in den Farbtonen rotbraun, braungrau, grau, graubraun, - Rohr.
- 3 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Putzdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
- 4 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.
- 5 Öffnungen - Es sind stehende Tür- und Fensterformate zu verwenden.
- 6 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten - Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.
- 7 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verjüngung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.
- 8 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden, oder als Pergolen oder Wintergärten auszubilden.
- 9 Farben - Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß. Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.
- 10 Dächer - Grau 7001, 7035, 9002 sowie Naturfarben für die unter 12 aufgeführten Materialien.
- 11 Außenwände für eingeschossige Gebäude - Weiß 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, Grau 7035, 7036, 7038 Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025
- 12 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschoßbodens.
- 13 Grundstückerneuerungen - Einfriedungen sind: - als Steinwallhecken - als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 120cm aus standortgerechten Laubgehölzen (Gehölzliste 2) - als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder - als Zaun aus vertikalen Holzfahnen oder fülligen Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche zulässig - Kombinationen der vorgenannten Einfriedungen sind zulässig. Dabei darf der Anteil der lebenden Hecken 75 % je Grundstück nicht unterschreiten.
- 14 Werbeanlagen - 61 selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßflächen und höchstens 1,5m betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Wechselteller selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 15 entfällt
- 16 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- 17 Zusätzliche Bauteile - 71 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.
- 18 Verkehrsflächen - 81 Verkehrsflächen auf den Grundstücken, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten. Für Verkehrsflächen auf den Grundstücken, Stellplätze und Feuerwehrzufahrten wird die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien (Versickerungsgrad mind. 30%) wie Rasengittersteine, Pflaster mit Raseinlagen, wassergebundene Decke oder Schotterrasen vorgeschrieben. Davon ausgenommen sind Flächen die wegen anfallender Schadstoffe wasserdicht abgeschlossen werden müssen.
- 19 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind je 100 qm Neuversiegelung durch Verkehrsflächen zwei einheimische und standortgerechte Bäume (Anhang Gehölzliste 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind einschließlich ihrer Pflanzfläche durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtungen des Bodens durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
- 20 Fassaden - 91 siehe Textliche Festsetzung 4.5
- 21 entfällt
- 22 entfällt

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1 In dem Sondergebiet Fremdenverkehr sind zulässig: -Ferienwohnungen -Ferienhäuser (4 Ferienhäuser (Doppelhäuser) mit je 4 Ferienwohnungen und 5 Ferienhäuser mit je 1 Ferienwohnung) ergänzt gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98 -Zwei Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber ergänzt gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98 -Sozial- und Versorgungsräume (Büroräume, Filmräume mit Duschen und Sauna) ergänzt gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98 -Schank und Speisewirtschaft (40 Sitzplätze) ergänzt gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98 -Zahl der Betten max. 50 -Ein Versorgungsgebäude max. 300 qm Grundfl., die übrigen Gebäude max. 200 qm Grundfl.
- 2 Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)
- 3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 31 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen gestr. gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98
- 32 Freiflächen - Je angefangene 100 qm Neuversiegelung durch Bebauung, Nebengebäude, Zufahrten, Hofflächen und sonstige Versiegelung sind zwei einheimische und standortgerechte Bäume (Anhang Gehölzliste 1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind einschließlich ihrer Pflanzfläche durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen und Verdichtungen des Bodens durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
- 33 Derzeit überbaute Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen sind vollständig zu entsiegeln gestr. gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98
- 34 Die Einfriedungen sind zu mindestens 75% mit Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen der Liste 2 (Anhang) anzulegen.
- 35 entfällt
- 4 Pflanzgebot (§ 9(1) 25 a-b BauGB)
- 4.1 Auf den im Plan (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) gekennzeichneten Flächen sind Gehölze der Liste 2 (siehe Anhang) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2 Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind sonstige Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. präzisiert gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98
- 4.3 siehe Hinweise
- 4.4 Die vorhandene Baumreihe im Süden des Plangebietes innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Insbesondere an den west- und nordexponierten Gebäudesseiten sind die Fassaden mit Rank- und Kletterpflanzen (Gehölzliste 3) zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen.
- 5 Die folgenden Gehölzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplanes: Liste 1: standortgerechte Laubbäume Liste 2: hochwüchsige, standortgerechte Sträucher Liste 3: Kletter- und Rankpflanzen



Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Messungsgebiet frei von unterschiedlichen Leistungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.



Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

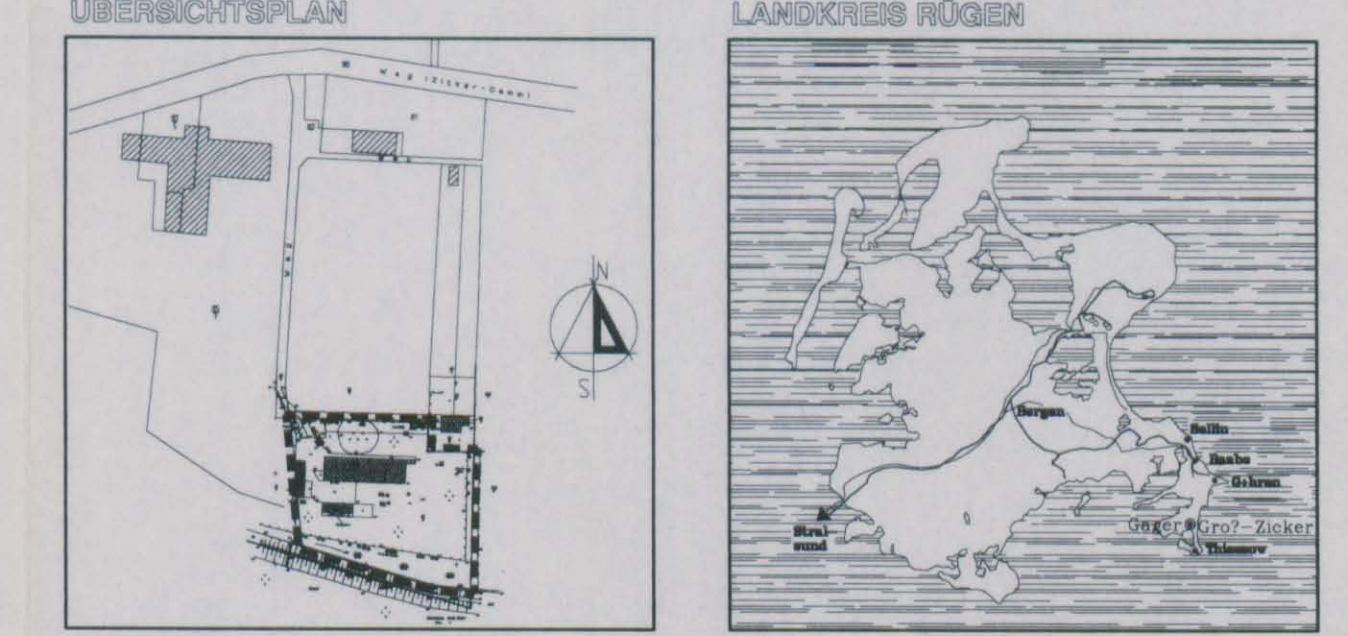
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNBV) Zweckbestimmung Fremdenverkehr (siehe textliche Festsetzung)
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, a 16 BauNBV) - gesr. gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98 - 0,2 Grundflächenzahl - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - FH 10,0m UHN Firsthöhe als Höchstmaß über HN - GR max.200m Gebäude max. zulässige Grundfläche je Gebäude s. textl. Festsetzungen Nr. 1
- 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNBV) - 0 offene Bauweise - Baugrenze
- 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) - Straßenverkehrsflächen - Straßenbegrenzungslinie
- 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB
- 6 Fläche für die Wasserwirtschaft (Arbeitsbereich zur Deichunterhaltung) (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB) - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft ergänzt gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98
- 7 Sonstige Planzeichen - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4,22 BauGB) - Zweckbestimmung - S1 Stellplätze - Gebäudebestand künftig fortfallend

Nachrichtliche Übernahme

- 1 Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 2,40 m über HN zusätzlich gem. Beirrittsbeschluß 13.08.98

GEMEINDE GAGER/GROSS-ZICKER AMT MÖNCHGUT-GRANITZ, LANDKREIS RÜGEN

VORHAVEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung "FERIENANLAGE GROSS-ZICKER AUSBAU"



Fassung vom 13.08.1998 M 1:1000

SATZUNGSEXEMPLAR

Engänzt am 14.08.1998 gem. Genehmigungsverfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 11.06.1998 und gem. satzungänderndem Beschluß der Gemeindevertretung Gager vom 13.08.1998

Vorhabenträger: Dombrowski-Looks GbR Bodenrstraße 34 a, 18586 Groß-Zicker Telefon/Fax: 038308/ 8253