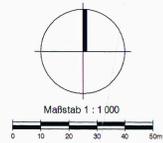


# SATZUNG DER GEMEINDE GELBENSANDE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03 "WALDSIEDLUNG"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:  
Lage- und Höhenplan v. 22.06.2001 (Höhenbezug: HN)  
Vermessungsbüro Manthey & Schmidt, Obv!  
Baderstraße 03, 18146 Rostock - Hinrichsdorf  
Tel.: 0381-409926



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)		
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier: Ferienhausbaugebiet	(§ 10 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete hier: Verwaltung und Versorgung	(§ 11 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR	zulässige Grundfläche	(§ 10 BauNVO)
Z=II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 11 BauNVO)
OK	Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche	(§ 11 BauNVO)
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
—	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Verkehrsberuhigter Bereich - privat	
—	Fußgängerverbindung - privat	
—	Veloroute / Hauptwanderweg - öffentlich	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>		
—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
—	Zweckbestimmung:	
—	Abfall	

<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
—	Grünflächen
p	private Grünflächen
o	öffentliche Grünflächen
<b>Zweckbestimmung:</b>	
—	naturnahe Parkanlage
—	Ausgleichsflächen / Maßnahmen des Artenschutzes
—	naturliebende Grünfläche
—	Straßenbegleitgrün
—	Schutzgrün
—	Strauchpflanzung
<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
—	Wald
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
<b>Maßnahmen:</b>	
1	Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines extensiven Pufferstreifens mit gelegentlicher Mahd (einmal jährlich)
2	Ausbildung eines naturnah aufgebauten Kraut- und Strauchsaumes
3	Sicherung / Ausbau von Fledermausquartieren, Andeckung mit Boden
<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
—	Erhaltung von Bäumen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte:</b>	
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil
L	Landschaftsschutzgebiet

<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>	
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
<b>Zweckbestimmung:</b>	
—	Stellplätze
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
—	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>	
—	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, hier: Lärmpegelbereich II
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
—	Sichtdreieck (Darstellung ohne Normcharakter)
—	vorgesehene Straßenführung (Darstellung ohne Normcharakter)
—	Vormerkung: Löschwasserreservoir (Darstellung ohne Normcharakter)
—	Bezeichnung von Fledermausquartieren (Winterquartier, Zwischenquartier, Sommerquartier)
—	Bezeichnung von Standorten geschützter Pflanzenarten (Breitblättriger Sittler, Tausendglückkraut)
—	Hinweis auf textliche Festsetzungen (Teil B) dieses B-Plans
—	Abgrenzung der Flächen für die von den Verboten der LSG-Verordnung befreit wurde (s.H. Hinweis B)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Gelbensande vom 10.06.2004, 16.09.2004 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bauentwicklung-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 für das Gebiet "Waldsiedlung" südlich der Landesstraße 22 (Graal-Müritz - Ribnitz) und südöstlich des Graaler Landweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- Für die Ferienhausbaugebiete (SO/FH 1-4) sind die Vorschriften des § 10 Abs. 4 BauNVO anzuwenden. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die Freizeitgestaltung sind allgemein zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den SO/FH unzulässig. (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 10 Abs. 2, § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Das Sondergebiet Verwaltung und Versorgung (SO/VV 1) dient der Verwaltung und Beaufsichtigung des Ferienhausbaukomplexes (SO/FH 1-4) und der Versorgung der Feriengäste mit fremdenverkehrstypischen Dienstleistungen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zulässig sind:
  - Geschäftsräume für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Ferienhausbaukomplexes (SO 2-5)
  - eine Schank- und Speisewirtschaft,
  - eine Verkaufseinrichtung für fremdenverkehrstypische Bedarfsartikel zur Versorgung des Flangebietes
  - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
  - Räume für die Unterbringung von Saisonpersonal oder für die Beherbergung von Feriengästen.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO) Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Pkw-Stellplätze auf der hierfür in Teil A vorgesehenen Fläche und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18800 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abragungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronenräume umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Die mit Nr. 1 (in einer Route) bezeichnete Fläche ist gelblich zu halten und nach Norden bzw. Westen dauerhaft durch eine Einfriedung (Zaun / Hecke) abzugrenzen. Die Fläche ist bei einsetzender Verbuchung maximal einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Einrichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig.
- Die mit Nr. 2 (in einer Route) bezeichneten Flächen sind zu einem naturnahen Kraut- und Strauchsaum umzubauen. Dazu sind auf der Fläche standortstheoretische Laubbäume 3. Ordnung und Sträucher in gestuftem Aufbau anzupflanzen.
- In den mit Nr. 3 (in einer Route) bezeichneten Flächen sind an den Bäumen und an den Betongängen Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Fledermausquartieren und zur baulichen Sicherung der Anlagen durchzuführen: dauerhafter Schutz der Anlagen gegen unbefugtes Betreten, Entdeckung / Oberflächenmodellierung; Bepflanzung mit heimischen Sträuchern. Alle Maßnahmen des Artenschutzes für Fledermäuse bzw. der Ersatzvornahme für den Verlust von Fledermausquartieren sind die nachfolgenden Vorkehrungen zu treffen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 19 (2), (2) (1) BNatSchG):
  - Der Betongang WQ2 ist durch ca. 50 cm Erdüberdeckung (oder andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wärmedämmwirkung) gegen Frosteinwirkung zu sichern. Die fehlenden Betonröhren im Mittelbereich des Ganges sind durch Elemente vom Ende des Ganges zu ersetzen. An geeigneter Stelle ist dabei ein Kontrolleinstieg einzurichten, der abgedeckt und mit Erde überdeckt wird. Am südwestlichen und am nordöstlichen Ende des Ganges ist je eine Einflughöhlung zu belassen (ca. 50 x 50 cm; Betonkloben mit waagerechter Vergrößerung). Zugleitfenster ist dabei zu verhindern. Der Betongang WQ3 ist ebenso herzurichten. Dabei genügt jedoch eine Einflughöhlung.
  - Das Quartier WQ5 ist an einen Ersatzstandort in max. 100 m Entfernung in Waldrandnähe umzusetzen und mit ca. 30 cm Erdreich zu überdecken. Dabei sind ca. 1,5 bis 3 cm breite Konstruktionselemente zwischen den Betonsegmenten zu belassen, die äußerlich durch Armierungswanddeckung mit anschließender Vermörtelung gegen Zugluft und starke Durchleuchtung verschlossen werden. Eine dauerhaft gegen unbefugtes Betreten gesicherte Einflughöhlung ist über den gesamten Querschnitt des umgebenen Betonganges zu erhalten.
  - Die Quartiere ZQ1, 2, WQ4 sind durch eine trockene, frostfreie, kühle und spaltenreiche Quartiere zu ersetzen. Dazu sind 3 der höher gelegenen Bunker im Bereich der mit Route Nr. 3 bezeichneten Fläche als Winterquartier herzurichten. Das Spaltenangebot im Innenraum ist dazu zu erhöhen - insbesondere im Deckenbereich (rohes Ziegelmauerwerk i.V.m. Betonstein). Je Bunker ist je eine Einflughöhlung ca. 50 x 100 mm und zusätzlich je eine Lüftungsoffnung und je ein Kontrolleinstieg anzulegen (Ausbildung analog Nr. 3.4.1.).
  - Als Ersatz für die von Abbruchmaßnahmen betroffenen Sommerquartiere im Geltungsbereich sind an Gebäuden im Baugebiet SO/VV 1 durch geeignete Konstruktionsdetails der Giebelverkleidung Spaltenquartiere neu zu schaffen. Alternativ kann für die Neuschaffung von Spaltenquartieren auch der ehemalige Wäldchen im Nordwesten des Flangebietes genutzt werden.
  - Abbrucharbeiten sind für die in Teil A gekennzeichneten Sommerquartiere (SQ) nur im Zeitraum vom 15. November bis zum 01. März und für die gekennzeichneten Winterquartiere (WQ) nur vom 01. Mai bis zum 30. September durchzuführen. Die gekennzeichneten Zwischenquartiere (ZQ) sind erst dann abzubauen, wenn unmittelbar vor dem Abriss zweifelsfrei festgestellt wurde, dass sich keine Tiere im Quartier befinden; vorzugsweise ist dabei ein Abbruchzeitraum von Mitte bis Ende August zu wählen.
  - Die von der Planung betroffenen Vorkommen des Breitblättrigen Sittlers und des Tausendglückkrautes (s.H. Zeichnung in Teil A) sind in den Monaten April/Mai fachgerecht an Standorte dieser Art außerhalb der durch Bautätigkeit betroffenen Areale umzusetzen. Während der Durchführung von Abbruch- und Baumaßnahmen sind beide betroffenen Standorte vor Verlust zu schützen.
  - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) Die mit dem Nm. 1, 2 in einer Route gekennzeichneten Maßnahmen und die Maßnahmen nach Nr. 3.4./3.4.1. sowie nach Nr. 3.5. werden den privaten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die Maßnahmen nach 3.4./3.4.2. - 3.4.4. sind den Abbruchmaßnahmen der jeweils betroffenen Quartierstandorte zugeordnet.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Innenhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen ist ein lockerer Bestand von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm zu erhalten, so dass auf diesen Flächen ein Kronenschluss von bis zu 20% nicht überschritten wird.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Innenhalb der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen des Immissionsschutzes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Lärmabschirmwall mit einer Mindesthöhe von 3 m über der Fahrbahnoberfläche der Landesstraße 22 zu errichten. Von dieser Schutzvorkehrung kann abgesehen werden, soweit auf andere Weise (z.B. Abschirmung durch Gebäude, Abstand) ein ausreichender Lärmsschutz der Ferienhausbaugebiete nachgewiesen werden kann.
  - Innenhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den Baugebieten SO/VV1, SO/FH 3, SO/FH4 sind bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen, durch die gesichert wird, dass unter Berücksichtigung der im Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) das resultierende Luftschalldämmmaß der DIN 4109, Tab. 8 bis 10, mindestens eingehalten wird.
 

LPB II	LPB III
Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Behälterbetriebsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
30dB	30dB
35dB	30dB

 Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (z.B. Abschirmung durch Gebäude, Veränderung der Emissionssituation) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen; Schlafräume, die Fenster ausschließlich in den LPB II aufweisen, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- Sonstige Festsetzungen
- Die als private Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen A, B, F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der kommunalen Abfallentsorgungsarbeiten zu belassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweis:  
A Bezüglich der gekennzeichneten Vorkommen geschützter Pflanzenarten und bezüglich der mit WQ4, WQ5, ZQ1, 2, 22 und mit SO 1-4 bezeichneten Fledermausquartiere wurde eine Belassung nach § 62 BNatSchG erteilt (AZ: LUNG-220cc-5339.4 v. 02.06.04)  
B Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. 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 von Mitarbeitern oder Baufragern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.03.2002. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang am 23.03.2002 im Rathaus Gelbensande vom 18.10.2002 bis zum 05.11.2002 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind in Kenntnis gesetzt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12, 11.2002 bis zum 26.11.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von 19.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 23.04.2004 bis zum 26.04.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann entgegennehmen und eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Funktion im Maßstab 1:4000 vorliegt, bekannt gemacht worden.
- Der kostenmäßige Bestand am 22.06.2001 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezichtigt. Hinsichtlich der legerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Gleiche. Eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Funktion im Maßstab 1:4000 vorliegt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anhörungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.04.2004, 10.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Kenntnis genommen.
- erfüllt
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.06.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2004 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss des Ministeriums für Arbeit und Bauentwicklung-Vorpommern vom 19.08.2004 Az:VII 230a-512/13-51.020(3) mit dem Hinweis und Hinweisen erteilt.
- erfüllt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist durch den Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über sein Vorhandensein zu erlangen ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 26.11.04 bis zum 13.12.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichsgrenze, die Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleben von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 14.12.04 in Kraft getreten.

## Satzung der Gemeinde Gelbensande über den Bebauungsplan Nr. 03 für das Gebiet "Waldsiedlung" südlich der Landesstraße 22 (Graal-Müritz - Ribnitz) und südöstlich des Graaler Landweges

