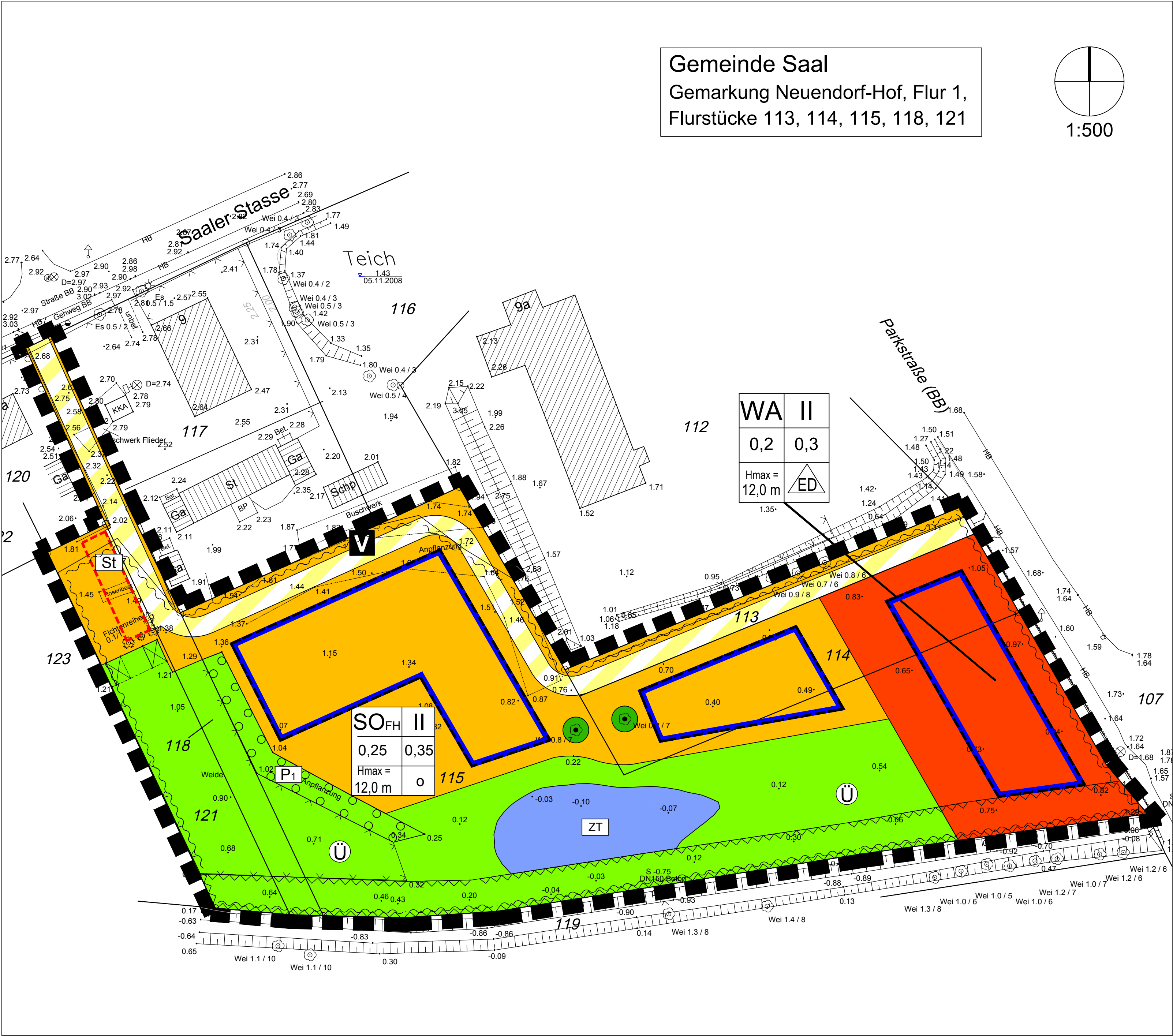


Gemeinde Saal
Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienanlage Neuendorf"



PRÄAMBEL

Auf Grundlage des §10 des 1. Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316), sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S.102; 26. April ), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVBl. M-V S.194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienanlage Neuendorf", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Symbol/Category and Description. Includes 'Art der baulichen Nutzung' (WA, SO-FH), 'Maß der baulichen Nutzung' (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, max. zul. Anzahl der Vollgeschosse, Hmax), and 'Anpflanz- und Pflanzhaltung' (Erhalt von Bäumen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, etc.).

Table with 2 columns: Symbol/Category and Description. Includes 'Überbaubare Grundstücksfläche' (Baugrenze, Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise), 'Verkehrsflächen' (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich), 'Grünflächen' (Private Grünfläche), 'Wasserflächen' (private Wasserfläche, Zierteich), and 'Anpflanz- und Pflanzhaltung' (Erhalt von Bäumen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, etc.).

Table with 2 columns: Symbol/Category and Description. Includes 'Sonstige Planzeichen' (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Flächen für Stellplätze (für PKW, Wohnwagen und Wohnmobile)), 'Nachrichtliche Übernahmen' (Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind als Bewirtschaftungsraum des Entwässerungsgrabens), 'Vermerk Überschwemmungsgefährdete Gebiete' (Umgrenzung überschwemmungsgefährdeter Gebiete (BHW = 1,70m über HN)), and 'Planzeichen ohne Normcharakter' (vorhandene bauliche Anlagen, vorhandene Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern, eingezäunte Weide, Bestand, Laubbaum, Nadelbaum, Böschung).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauGB)
SO - Sondergebiet, das der Erholung dient - Zweckbestimmung "Ferienanlage" (§ 10 BauNVO)
Das Sondergebiet "Ferienanlage" dient der Errichtung von Ferienunterkünften sowie Gastronomie und Freizeiteinrichtungen in funktionaler Einheit mit den Ferienunterkünften.
Zulässig sind:
- Ferienunterkünfte
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Läden bis zu einer Fläche von max. 50 m²
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Sanitäre Anlagen, Technik- und Lagerräume für vorgenannte Einrichtungen, Büroräume zu deren Verwaltung
- Betreiber- und Bedienstetenwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
Die OK Erdgeschossfußboden von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind und die OK von Standflächen technischer Anlagen, deren Überschwemmung zu größeren Vermögensschäden oder zu negativen Umweltauswirkungen führen kann, sind auf minimal 1,70 m über HN festgesetzt. Dies gilt auch für Anlagen der technischen Infrastruktur, soweit deren Überflutung zu erheblichen Schäden an Umwelt und Natur und / oder zu Funktionsstörungen und -ausfällen der Ver- und Entsorgung führen würde.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf HN.
3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P 1: Innerhalb des Pflanzgebietes sind Arten aus der nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Die Arten sind durchmischt zu pflanzen. Es sind Gehölze in Baumschulqualität (d.h. gemäß Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) zu verwenden. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 60-100 cm haben. Für die Baumpflanzungen sind mindestens 3 x verpflanzte Solitäre oder Hochstämmen mit Ballen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm bzw. einer Mindesthöhe von 300 cm zu verwenden. Es sind mindestens pro m² festgesetzte Pflanzfläche 1 Strauchsetzling bzw. pro 30,0 m² festgesetzte Pflanzfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Abstand der Strauchsetzlinge untereinander hat minimal 0,8 m, der der Bäume untereinander minimal 4,0 m zu betragen. Für eine sachgerechte Anwuchspflege ist zu sorgen. Die Anpflanzungsfläche ist durch einen Draht-, Holzzaun oder einer Steinmauer vom sonstigen Gelände abzugrenzen.

Table with 2 columns: Sträucher and Bäume. Lists various plant species like Corylus avellana, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, etc.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs. 6 BauGB)
Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche (§ 81 LWaG M-V i. v. m. § 9 Abs. 6 BauGB)
Nach § 81 Abs. 1 LWaG M-V sind die Ufer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Im Uferbereich dürfen zudem entsprechend Abs. 2 gleichen Gesetzes Bäume und Sträucher ausserhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

VERMERK ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (§9 Abs. 6a BauGB)
Die Flächen die durch das Bemessungshochwasser von 1,70 m über HN im Sinne von § 31c Wasserhaushaltsgesetz überflutungsgefährdet sind, werden in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Sturmschäden in den von Überflutung gefährdeten Bereichen übernimmt und auch kein Anspruch auf Neuanlage und/ oder Ertüchtigung von Deichen besteht.

HINWEISE
Das nach Durchführung der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsdefizit wird auf einer externen Fläche in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde kompensiert.
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. (§ 11 DSchG)

KATASTERMÄSSIGER BESTAND
Dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Andreas Golnik vom 11.2008 liegt für die dargestellten Grenzen die Neuzuteilung im BOV Hessenburg, Kataster rechtskräftig ab 08.12.2008, zu Grunde.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 24.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 29.04.2009 bis zum 15.05.2009 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung vom 26.05.2009 bis zum 30.06.2009 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 29.04.2009 bis zum 15.05.2009 erfolgt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2009 bis zum 18.12.2009 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag - Donnerstag von ... bis ..., Freitag von ... bis ...
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 22.10.2009 bis zum 06.11.2009 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der katastermäßige Bestand am 08.04.2010 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 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 16.03.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.2010 gebilligt.

10. Der Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 24.01.2011 bis zum 10.02.2011 durch Aushang - 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.02.2011 in Kraft getreten.

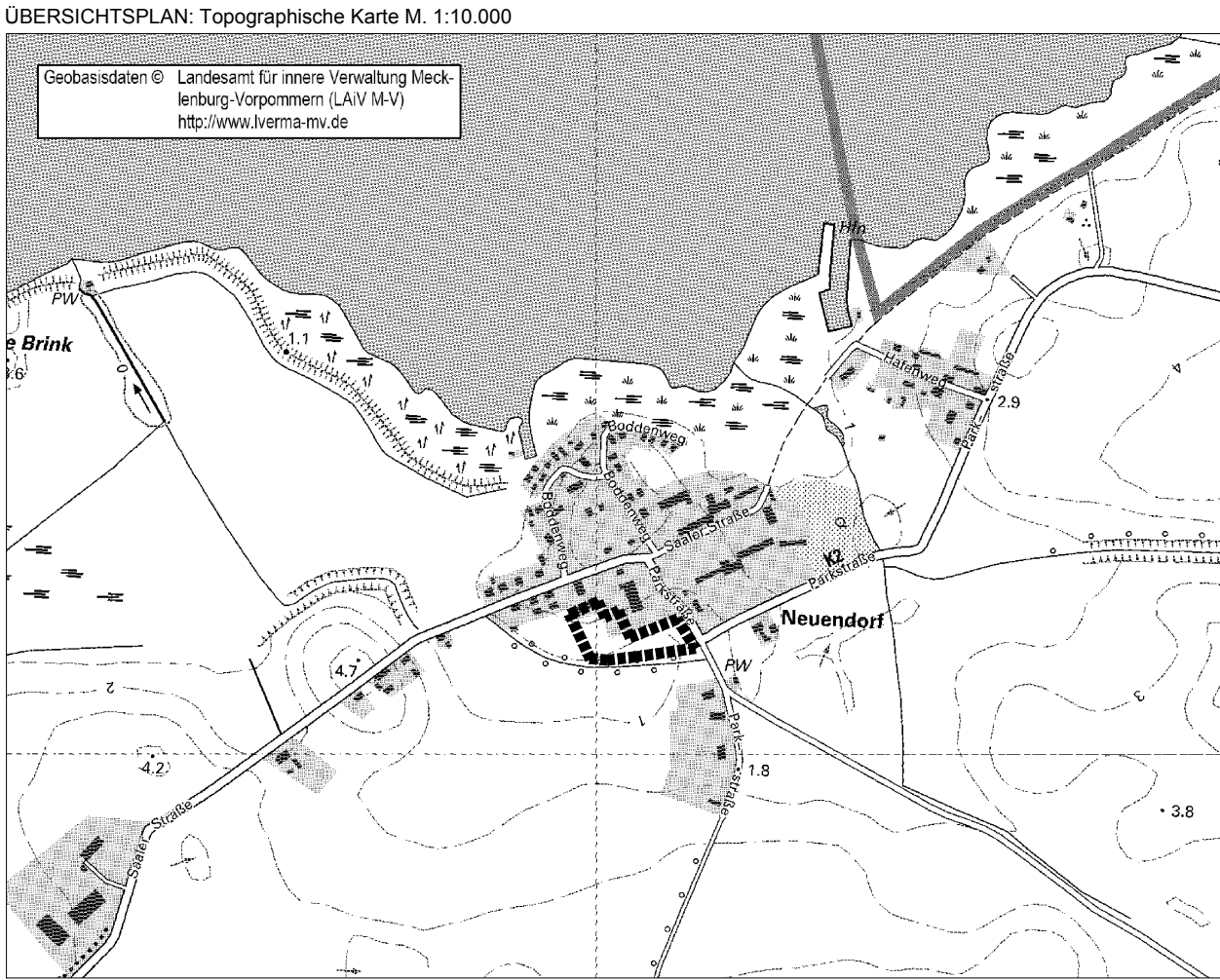


Table with 2 columns: PLANBEZEICHNUNG and PLANNUMMER. Includes 'Satzungsfassung', 'MASSSTAB 1:500', 'DATUM 26.01.2010', 'BEARBEITUNG Wagner / Schlenz', and 'PLANVERFASSER'. Includes contact information for wagner Planungsgesellschaft.