

SATZUNG DER STADT FRIEDLAND ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN - FERIENPARK UND ROSENHOF - Bebauung des Grundstückes Flur 50, Flurstück 173/18

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach §86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Friedland "Ferienpark und Rosenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

HINWEISE:

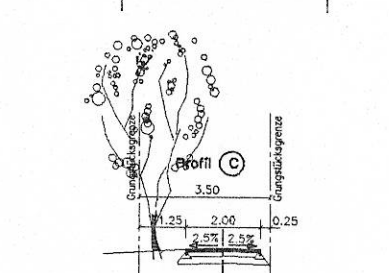
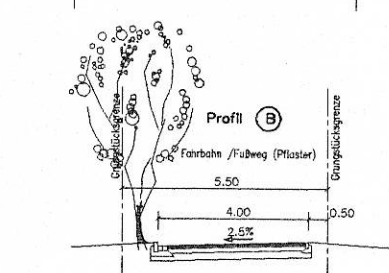
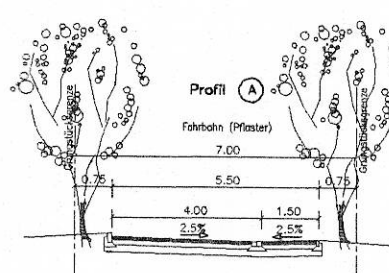
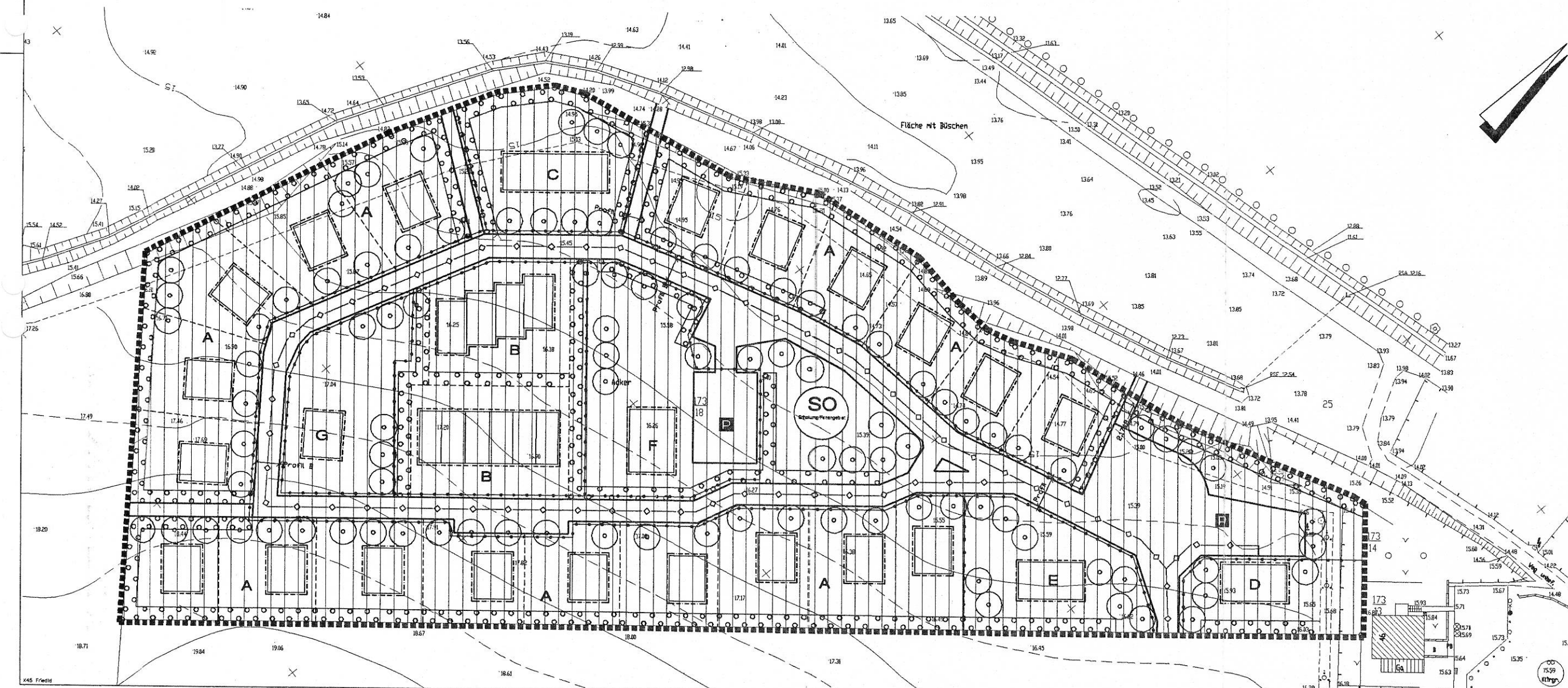
Ur- und frühgeschichtliche Funde bei Bau- und Erdarbeiten sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Die geordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ergeben, sind im öffentlich rechtlichen Vertrag der Gemeinde mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

Vermessung

Vermessungsbüro Manfred Vogler
17291 Prenzlau Neubrandenburger Str. 11
Tel. 03984/802240

Lagebezug: S42/83
Hinterbezug: H1
Genehm. Juni 1993



PLANZEICHNUNG (TEIL A) - ZEICHENERKLÄRUNG

<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnflächen Verkehrszugänge Ruhe Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Bestandene Wohngebiete Gemischte Bauflächen Dorfgelände Mischgebiete Kampfbiete Gewerbliche Bauflächen Gewerbegebiete Industriegebiete Sonderbauflächen Sondergebiete, die der Erholung dienen <p>Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Waldflächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes A Ferienhäuser, Chaletstandorte B Ferienhäuser, Naturerholungsstandorte C Doppelhaushäuser D Rezeption/Informationsstand E Lager/Selbstverbraucher F Restaurant "Rosenhof" G Sport-/Freizeitanlagen 	<p>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen Öffentliche Verwaltung Schule Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Ökonomisches Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportstätten Schulbauwerk Sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Fußballplatz <p>8. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege</p> <ul style="list-style-type: none"> Städteverkehrs Anfuhr- und abfuhrseitige Straßen Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen Ruhender Verkehr Bahnhof Bahnanlagen Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege z.B. Hauptabwärtung Umgränzung der Flächen für den Luftverkehr Zweckbestimmung Rufnummer Segelfluggelände <p>6. Verkehrsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> Städteverkehrsflächen Verkehrsbeschränkungen auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung Die Städteverkehrsflächen sind mit einer Bauleihe oder Bauleihe zusammenzufassen Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbeschränkungen Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsunfallbereich Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen z.B. Einfahrt z.B. Einfahrtbereich z.B. Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt <p>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abfallanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgränzung von Entwässerungsanlagen, wenn die dem Denkmalschutz unterliegen Umgränzung von Abwasserkanälen (Erdkanäle), die dem Denkmalschutz unterliegen Umgränzung von Abwasserkanälen (Erdkanäle), die dem Denkmalschutz unterliegen Umgränzung der Sammlunggebiete Elektricität Gas (Flüssiggas) Fernwärme Wasser <p>5. Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgränzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist Wohnungsfläche, Wohnfläche und Mindestfläche der Baufläche Mindestgröße Mindestgröße Mindestgröße Umgränzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist Zweckbestimmung z.B.: Si: Siegelplätze Gi: Gemeindefestfläche Os: Gassen Od: Gemeindefestflächen z.B. z.B. besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere abfallwirtschaftliche Gründe bedingt ist
---	--

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Verfahrensvermerke - Vorhaben- und Erschließungsplan
Ferienpark und Rosenhof - Bebauung Grundstück Flur 50, Flurstück 173/18
- Das Sondergebiet "Ferienhäuser" entsprechend BauVO §10 (4) dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung.
 - Zulässig sind als eingeschossige Bebauung:
 - 20 Ferienhäuser als Einzelhausbebauung bei einer max. Grundfläche je Haus 63m².
 - 2 Ferien-Reihenhäuser mit 6 bzw. 4 Einheiten als Hausgruppe. Je Einheit werden 73m² als max. Grundfläche festgesetzt.
 - Rezeptions-/Empfangsgebäude mit Biologen, Lager und Verpackung mit einer max. Grundfläche von 130m².
 - 1 Gebäude Lager und Betrieb - max. Grundfläche 130m².
 - 1 Sport-/Fitzngebäude - max. Grundfläche 130m².
 - 1 Restaurationsgebäude "Rosenhof" max. Grundfläche 130m².
 - Ausnahmsweise zugelassen sind nach BauVO § 10 (2) 1 eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Doppelhaus mit je 120m² max. Grundfläche, die für Betriebs- und Bewirtschaftungspersonal der Ferienhausanlage erforderlich sind.
 - Der Bau von Nebengebäuden ist bei dem Doppelhaus nur in Form von Carports gestattet.
 - Bauliche Nebenanlagen für eine Kleintierhaltung sind nach § 14 BauVO nicht zulässig.
 - Pflanzbindungen/-ausgleich und Ersatz (auch § 9(1) Nr. 25 BauGB/§8a BNatSchG)
 - 1 Zu jedem Ferienhaus sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 cm entsprechend Planzeichnung zu pflanzen.
 - 2 Eine Präzisierung des Feinstandortes der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzangebote für Laubbäume ist in Abhängigkeit von Zufahrten zu den Ferienhäusern in der Erschließungsplanung möglich.
 - 3 Für die geplanten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf der Grundlage von Pflanzenschemata zu realisieren.
 - 4 Für Baumpflanzungen ist Ballenware zu verwenden. Die Bäume erhalten je einen Holzpfahl mit einfacher Bindung. Artenangaben entsprechend der Begründung zur Satzung.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gem. §9 (1) Nr.20 BauGB
 - 1 Der Versiegelungsgrad der Flächen ist durch:
 - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß, bei Zufahrten auf eine Breite von max. 3m
 - Einsatz von versickerungsarmen Befestigungen wie Pflaster, kleinformige Platten und Rosengittersteine auf durchlässigem Unterboden sowie wassergebundene Decken zu minimieren.
 - 2 Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwerten und wenn möglich zu versickern.
 - 3 Der Oberboden ist zu Beginn der Erschließungsarbeiten entsprechend DIN 18015, Bl.2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern.
 - Gestalterische Festsetzungen nach §86 (1) und (4) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
 - 1 Fassadengestaltung
Zulässig Putzfassaden, Mauerwerk bzw. Verblendmauerwerk in weiß, roten, braunen und in Gelbtönen, Fachwerkbauweise, Fassadenteile mit Holzverschalung. Die Fassaden des Doppelhauses, der Ferienhausgruppen- und Einzelhäuser sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
 - 2 Dach
Dachformen als Satteldach, Dachneigung bei 45°
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in Grau-, Braun und Rottönen. Zulässig sind nur unglasierte Dachziegel.
Dachaufbauten sind als Gauben in einer maximalen Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig.
 - 3 Sockelhöhe
Zulässig ist eine Erdgeschoßhöhe von max. 0,5m über gemitteltem Geländeneuau, das durch die Eckpunkte des zu errichtenden Bauwerkes innerhalb der festgesetzten Bauzonen bestimmt wird.
 - 4 Nebenanlagen
Gas- und Überhitzer sind so anzuordnen, daß sie nicht vom Verkehrsraum sichtbar werden.
 - 5 Zufahrten
Die Zufahrten zu den Stellflächen der Ferienhäuser sind in max. Breite von 3,00m und erforderlicher Stärke zu befestigen. Vorzugsweise sind wassergebundene Baustoffe bzw. Pflaster mit Sickerfugen anzuwenden.
 - 6 Einfriedungen
Einfriedungen an Wegen und Straßen sind erst ab 0,5 m von Straßenbau-raum als freiwachsende Hecke *) bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Strauchpflanzungen höher als 1,20m sind unter Beobachtung notwendiger Abstände zur Straße zulässig.
- *) standortgerechte Gehölze

