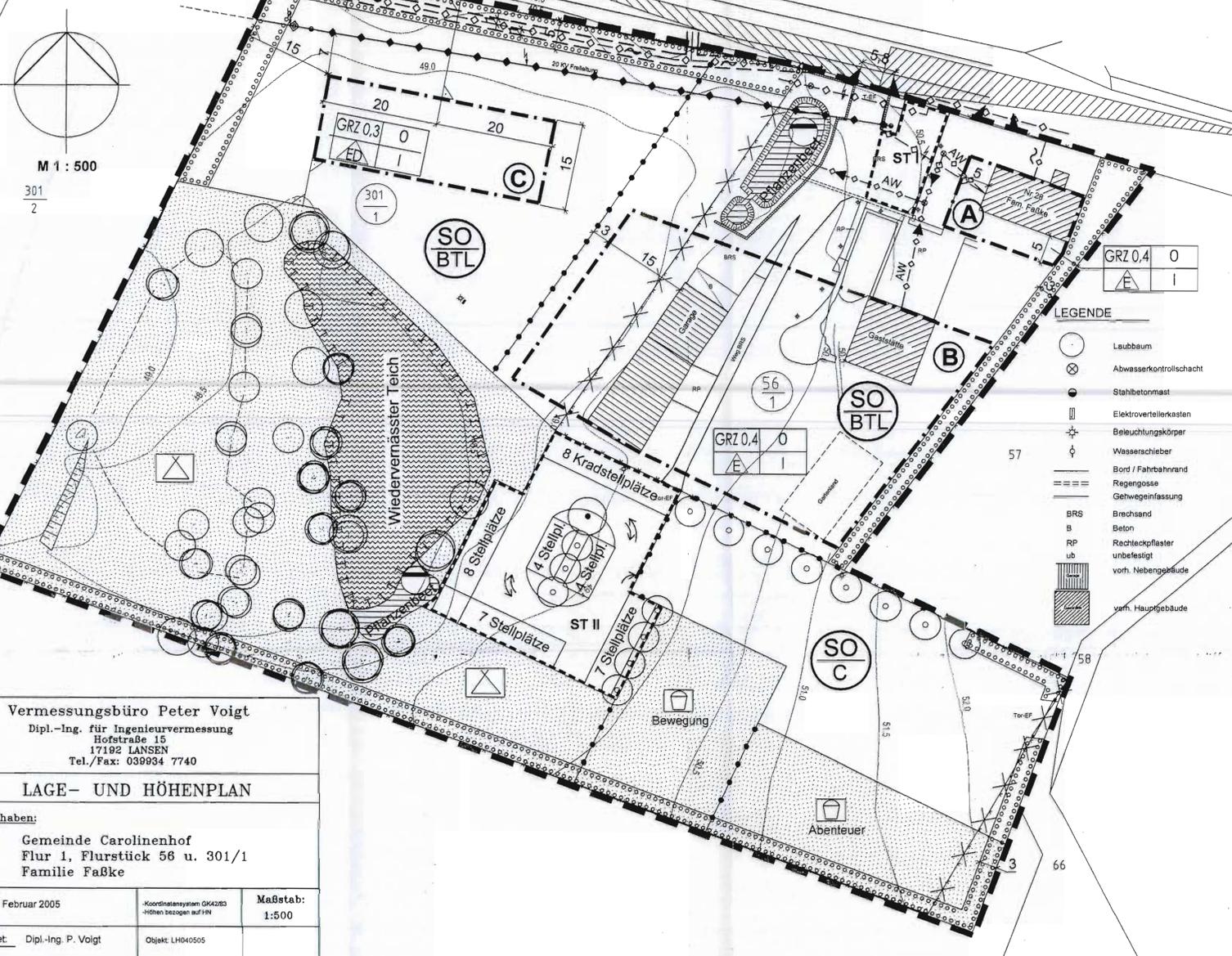


Bebauungsplan Nr. 1 "Caroliner Hof" der Gemeinde Varchentin

PLAN (TEIL A)



Vermessungsbüro Peter Voigt
Dipl.-Ing. für Ingenieurvermessung
Hofstraße 15
17192 LANSSEN
Tel./Fax: 039934 7740

LAGE- UND HÖHENPLAN

Bauvorhaben:
Gemeinde Carolinerhof
Flur 1, Flurstück 56 u. 301/1
Familie Faßke

Stand: Februar 2005	Koordinatensystem GK4263 Höhen bezogen auf NN	Maßstab: 1:500
bearbeitet: Dipl.-Ing. P. Voigt	Objekt: LH040505	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Rechtsgrundlage
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiete, die der Erholung dienen, Campingplätze für Campingmobile	§ 10 BauNVO
sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung für Beherbergung, Trikes und Logistik	§ 11 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,4 Grundflächenzahl mit Dezimalangabe als Höchstmaß	§ 17 Abs. 1 u. 2 u. § 19 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	§§ 22, 23 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO
1.4 Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Einfahrtbereich	
1.5 Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung	
Abwasserteich / Pflanzenbeet	

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Ver- und Entsorgungsleitungen oberirdisch	
Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch	
Art der Leitung: Wasser- und Elektrosymbol	AW Abwasserleitung
1.7 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen	
Zweckbestimmung für private Grünflächen	
Zeltplatz	Bewegungsspielfläche
Bewegung	Abenteurer- und Gerätespielfläche
Abenteurer	
1.8 Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserfläche	
1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
ST I Stellplatzanlage für Kfz mit Nummerierung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mürzt Wasser/ Abwasserzweckverband zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 6 BauGB
3. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücksnummer im Geltungsbereich	
Bemaßung in Meter	
vornandene Stützmauer	
Bezeichnung der Baufelder	
7 Stellplätze	Kennzeichnung der Stellplätze informell
Abbruch Zaun	
Fahweg mit Fahrtrichtung	
Nutzungsschablone	
GRZ 0,4 0	maximale Grundflächenzahl
E I	Bauweise
	Hausstyp
	Geschossigkeit

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)
- Das Sondergebiet gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient, wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Campingplatzgebiet gem. § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.
Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:
• Standplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges, als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.
• Zufahren und innere Fahrwege
• Technische Anlagen zur Versorgung und Betreuung des Gebietes
Der schalltechnische Schutzanspruch des Campingplatzgebietes entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.
- Das sonstige Sondergebiet wird gem. § 11 BauNVO als Gebiet für Beherbergung, Trikes und Logistik festgesetzt.
Zulässig sind:
• Wohnungen des Betriebsinhabers und Personal
• Ferienwohnungen
• Betriebsverwaltung
• Notwendige Stellplätze oder Garagen
• Geschäfts- und Bürogebäude für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit nachfolgenden Geschäftsfeldern:
Transport- und Kurierdienst, Umzüge, Abschleppdienst, Mietwagen, Vermietung Kfz und Anhänger
Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen (PKW, LKW, Anhänger, Wohnwagen, Wohnmobile, Trikes und Bikes) sowie Neu- und Gebrauchsersatzteilen und Zubehör, Handel mit Industriewaren und Textilien
• Schank- und Speisewirtschaft
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung des Gebietes und für sportliche, kulturelle und medizinische Zwecke.
• Bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätze, sowie technische Einrichtungen, die der Unterhaltung, dem Betrieb und der Versorgung des Campingplatzes und des Zeltplatzes dienen, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

Im Baufeld A + C werden ausgeschlossen:
- Notwendige Stellplätze und Garagen für Transport- und Kurierdienst, Umzüge und Abschleppdienst.
Der schalltechnische Schutzanspruch des sonstigen Sondergebietes wird dem eines Allgemeinen Wohngebietes gleichgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Versiegelung aller als Campingplatzgebiet dargestellten Flächen beträgt maximal 40%.
- Die Stellplatzanlage I ist für max. 30 PKW und 10 Kräder zugelassen.
- Die Stellplatzanlage II ist für max. 6 PKW und 10 Kräder zugelassen.
- Die maximale Gebäudehöhe auf Baufeld B beträgt 5m über Oberfläche Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die Bezugshöhe gem. § 9 Abs. 3 BauGB wird mit max. 0,5 m über der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche festgesetzt.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bauliche Anlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Standplätze, notwendige Stellplätze für Wohnungen und Ferienwohnungen sowie innere Fahrwege und technische Nebenanlagen errichtet werden. (§ 23 BauNVO)

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze und Garagen für LKW sind außerhalb von Baufeld B unzulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In Wohnhäusern werden maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung je Gebäude zugelassen.

1.6 Anpflanzungs- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)
- Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind in den Arten lt. Artenliste 1 (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) mit einer Baumscheibe von mind. 5 m² vorzusehen. Für den parallel zur Kreisstraße festgesetzten Pflanzstreifen werden auf Grund der dort verlaufenden Leitungen Baumplantzungen ausgeschlossen.
Artenliste 1:
Tilia cordata Winterlinde Acer pseudoplatanus Bergahorn
Quercus robur Stieleiche Fagus sylvatica Gemeine Buche
Malus Apfelbäume Betula pendula Gemeine Birke
- Auf den zeichnerisch zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzten Flächen ist die Pflanzung von Sträuchern lt. Artenliste 2 (Qualität: h= 60 - 100 cm) 1,5 St/m² vorzusehen. Im Abstand von 10 m sind Bäume der Artenliste 1 (Qualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) mit einer Baumscheibe von mind. 5 m² vorzusehen.
Artenliste 2:
Syringa vulgaris Flieder Salix ssp Weidenarten
Ribes nigrum Johannisbeere Prunus spinosa Schlehe
Rosa rubiginosa Wein - Rose Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Rosa canina Heckenrose Prunus padus Traubenkirsche
Es sind Sichtachsen in die offene Landschaft freizuhalten.

1.7 Erhaltungsgebot - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG)
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.
- Alle Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind durch Hantschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen. Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind zu beantragen.
- Auf der zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist die Entwicklung eines Feuchtbiotops vorgesehen.
Das vorhandene naturferne Standlegewässer ist zu entmüllen und zu entschlammern. Weitere Bepflanzungen sind zu unterlassen, um einen ausreichenden Wechsel von Besonnung und Beschattung zu gewährleisten. Die sich entwickelnde Krautschicht im Ufersaum ist 2 x im Jahr zu mähen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Mürzt-Wasser-/ Abwasserzweckverband. Die Leitungsstrasse einschließlich Zubehör (Schieber/VAB) ist dauerhaft frei und für den Betreiber jederzeit zugänglich zu halten.

2. Hinweise
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M-V)) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür 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.
- Für zum Anpflanzen festgesetzte Bäume und Sträucher ist die Instandhaltungspflicht von 3 Jahren einschließlich Bewässerung von mind. 10 x jährlich und darüber hinaus nach Bedarf zu sichern.
- Im Plangebiet befindet sich ein Dränsammler DN 200. Gemäß Meliorationsanlagengesetz vom 21.09.1994 und Gesetz zur Änderung des Meliorationsanlagengesetzes vom 17.11.1999 muss die Funktionsfähigkeit des Dränsammlers erhalten bleiben.
- Bei Baumplantzungen sind die Schutzabstände und Schutzmaßnahmen gemäß den technischen Regeln (DVGW/GW 125) einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBAUO M-V DES B.-PLANES NR. 1 "CAROLINER HOF" DER GEMEINDE VARCHENTIN.
Auf der Grundlage des § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAUO M-V) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), berichtigt am 8. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 612), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Caroliner Hof" nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Varchentin die nachfolgenden gestalterischen Vorschriften erlassen:

1. **Außengestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO M-V)**
1.1 Fassaden
- Fassaden von hochbaulichen Anlagen aus großformatigen wandhohen Paneelen, aus spiegelfinden oder metallischen Materialien sowie aus vollflächigem Glas sind unzulässig.
1.2 Dächer
- Dächer von Wohnhäusern sind mit einer Dachneigung von 38°-48° herzustellen. Für die Dachdeckung von Wohngebäuden werden Ton- oder Betonsteine in den Farben rot, braun oder anthrazit festgesetzt.

2. **Sonstige Festsetzungen**
Die Nichterhaltung der unter 1.1 genannten Tatbestände stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. (§ 84 LBAUO M-V).

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "CAROLINER HOF" DER GEMEINDE VARCHENTIN
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414) i. V. m. § 233 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Varchentin vom 09.03.2006 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Caroliner Hof" der Gemeinde Varchentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH:
Das Plangebiet wird begrenzt im Norden: durch die Ortsdurchfahrt - Kreisstraße MÜR 7
im Osten: durch Wohnbebauung
im Süden u. im Westen: durch offene Ackerflächen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Waren-Land am 29.08.2004 ortsüblich erfolgt.
Varchentin, den 2004-06-26 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPLG) bestellt worden.
Varchentin, den 2004-06-26 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 22.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Bürgerhaushalt beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Varchentin, den 2004-06-26 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Varchentin, den 2004-06-26 Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.11.2005 bis zum 16.12.2005 während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Amt Seenlandschaft Waren, 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, am 01.11.2005 im "Landkurier" Amtsblatt des Amtes Seenlandschaft Waren ortsüblich bekannt gemacht worden.
Varchentin, den 2004-06-26 Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 27.03.2006 wird als richtig dargestellt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht eingeleitet werden.
Waren, 27.06.2006
Ort, Datum Unterschrift Leiter des Katasteramtes
bew. GVL

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:
Varchentin, den 2004-06-26 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2006 gebilligt.
Varchentin, den 2006-06-26 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.06.2006 mit dem Maßgabe, Auflagen und Hinweisen erteilt.
Varchentin, den 2006-06-26 Der Bürgermeister

10. Zur Erfüllung der Maßgabe und der Auflagen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Varchentin am 21.06.2006 einen Beiratsbeschluss gefasst. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.06.2006 bestätigt.
Varchentin, den 2006-06-26 Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird fertig ausgearbeitet.
Varchentin, den 2006-06-26 Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu geben sind am 27.06.2006 im "Landkurier" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.03.2006 in Kraft getreten.
Varchentin, den 19.07.2006 Der Bürgermeister

Übersichtslageplan Carolinerhof (unmaßstäblich)

Bebauungsplan Nr. 1 "Caroliner Hof" der Gemeinde Varchentin

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER
Stand: 06/06 ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 68