



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 420/21 Datum: 29.07.2021 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 210945 Verlegung der vorhandenen Betriebstankstelle für landwirtschaftliche Maschinen von Gut Rubow Gemarkung Rubowf, Flur 1, Flst. 49/2 und 50 (Am Koppelweg in Rubow)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	25.08.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstücken ist die Verlegung der vorhandenen Betriebstankstelle für landwirtschaftliche Maschinen von Gut Rubow geplant. Die vorhandene Tankstelle soll aus einer Halle unter ein Vordach verlegt werden. Er werden 20.000 Liter Dieselkraftstoff in einem Metalltank gelagert (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft Rubow. Die nähere Umgebung entspricht einem dörflichen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 5 a BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind u.a. Wohngebäude und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Tankstellen.

Das ist vorliegend der Fall.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB ist bis zum 26.09.2021 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:
Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dobin am See erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 201719 für die Verlegung der vorhandenen Betriebstankstelle für landwirtschaftliche Maschinen von Gut Rubow auf den Flst. 49/2 und 50 der Flur 1 in der Gemarkung Rubow.



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim
und der Landeshauptstadt Schwerin

Garnisonsstr. 1, Haus A
19288 Ludwigslust

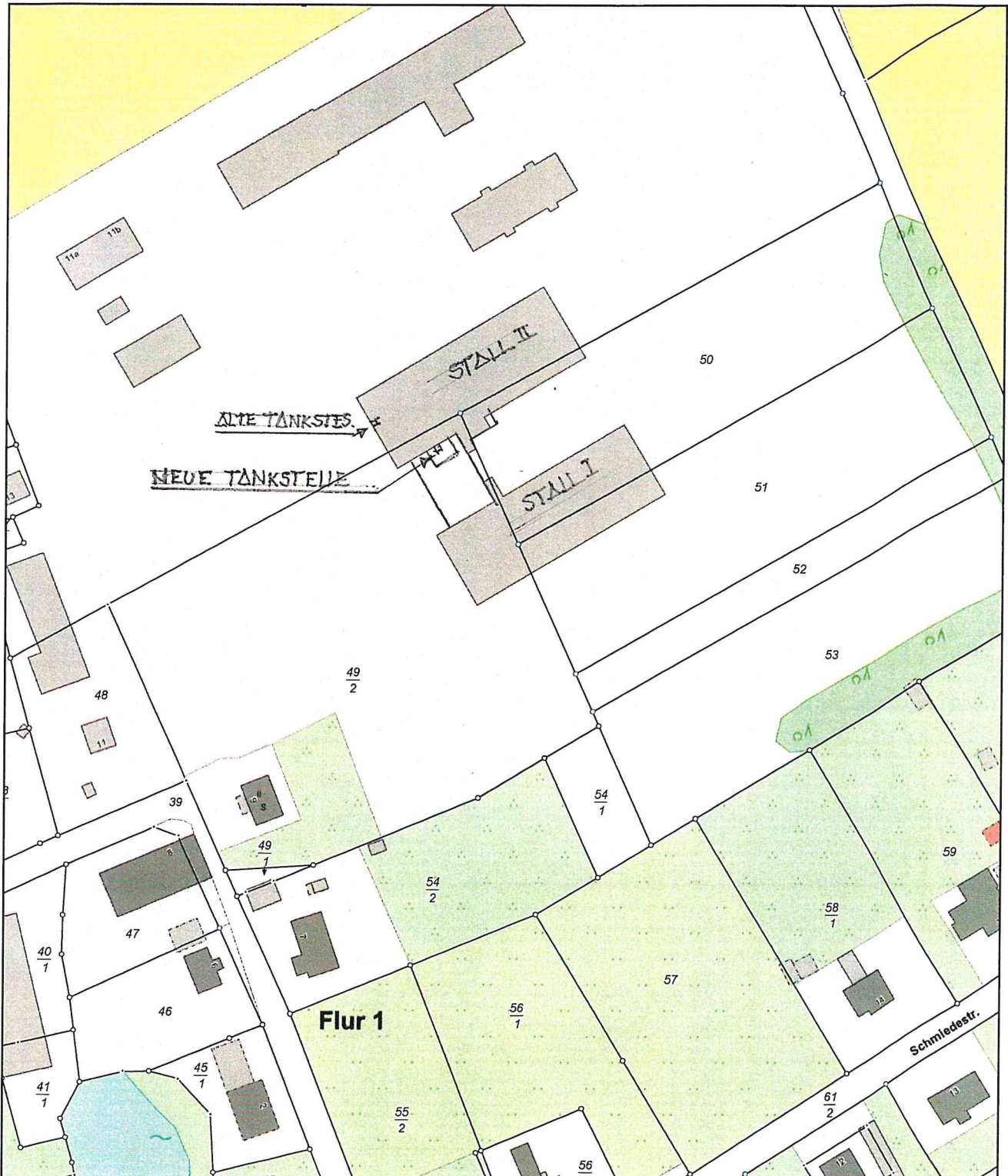
Auszug aus dem Juli 2021 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 11.05.2021

Gemarkung: Rubow (13 0703)
Flur: 1
Flurstück: 49/2, 50

Gemeinde: Dobin am See (13 0 76 033)
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Lage: Am Koppelweg 9, 11



0 15 30 45 Meter

Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 421/21 Datum: 03.08.2021 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 211088 Neubau Einfamilienhaus mit integrierter Garage Gemarkung Liessow, Flur 1, Flst. 130/3, 130/6, 132/17 (Ringstraße 8 in Liessow)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	25.08.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstücken ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Liesow und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das ist vorliegend der Fall.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB ist bis zum 02.10.2021 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:
Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dobin am See erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 211088 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage auf den Flst. 130/3, 130/6, 132/17 der Flur 1 in der Gemarkung Liessow.

Hinweis:

Die Zufahrt zum Grundstück ist gesondert bei der Gemeinde zu beantragen.



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
für den Landkreis Ludwigslust-Parchim
und die Landeshauptstadt Schwerin
Garnisonsstraße 1, Haus A
19288 Ludwigslust

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1: 500

Erstellt am 13.07.2021

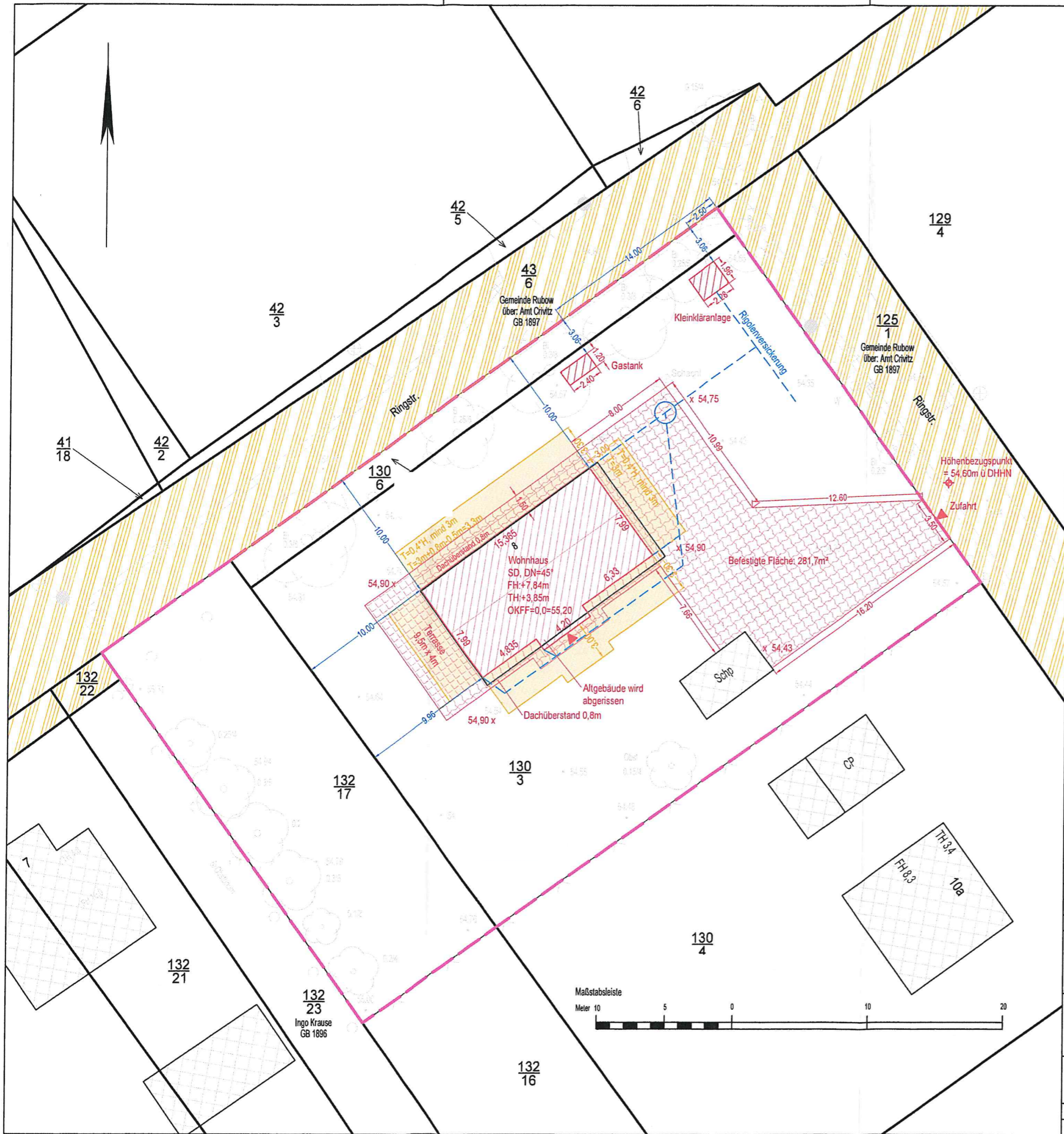
Gemarkung: Liessow (130707)
Flur: 1
Flurstück: 130/3

Kreis: Landkreis Ludwigslust-Parchim
Gemeinde: Dobin am See (033)
Lage: Ringstr. 8



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der
Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind
Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1
GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der
Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische
Anforderungen geeignet.

Stelle: ObVI Hamisch (Auskunft), Nutzer: Hamisch



Zeichenerklärung Baurecht

Baugrundstück für den Gemeinbedarf	B.f.G.	Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden		offene Bauweise	o
Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung		Öffentliche Verkehrsfläche geplant bzw. festgelegt		geschlossene Bauweise	g
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Öffentliche Grünfläche		nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen	
reines Wohngebiet	WR	Private Grünfläche		nur Hausgruppen zugelassen	
allgemeines Wohngebiet	WA	Stellplätze		Zahl der Vollgeschosse	
Dorfgebiet	MD	Garagen		Höchstgrenze z.B.	III
Mischgebiet	MI	Wasserfläche		zwingend z.B.	
Kerngebiet	MK	Kinderspielfläche		Grundflächenzahl	GRZ
Gewerbegebiet	GE	Baulinie		Geschossflächenzahl	GFZ
Industriegebiet	GI	Baugrenze		Baumassenzahl	BMZ
Wochenendgebiet	SW	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Zweckbestimmung	
Sondergebiet	SO	Geltungsbereich eines Bebauungsplanes		Abfall, öffentliche Parkfläche	
Bauliche Anlagen vorhanden		Grundstücksentwässerung		Oberkante (terrig) Fußboden	OK(F/F)
Bauliche Anlagen geplant		vorhandene Schmutzwasserleitung		Oberkante Decke	OKD
Bauliche Anlagen beseitigen		vorhandene Regenwasserleitung		First-/Traufhöhe	FH/TH
Abstandsfäche T = notwendige Tiefe		geplante Schmutzwasserleitung		Hauseingang	
Abstandsfäche/Baulast		geplante Regenwasserleitung		Grenze des Baugrundstückes	

Lageplan zum Bauantrag

Neubau Einfamilienhaus

19067 Liessow, Ringstr. 8

GB-Nr. 21062
 LP-Nr. 01
 Höhensystem: DHHN 92
 Lagesystem: ETRS 89

Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus
 Maßstab: 1:300

Bauherr: _____

Landkreis / Kreisfreie Stadt: Ludwigslust-Parchim
 Gemeinde: Dobin am See

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt.
 Vervielfältigungen sind verboten.

Grundstückseigentümer	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche		Grundb.-Blatt	Lfd. Nr.
				ha	a m²		
-	Liessow	1	130/3	13	71	2022	
			132/17	3	98	2022	
			130/6	1	09	2022	

Grundstückseigenschaften

Entwässerung: _____
 Baulasten / Grunddienstbarkeiten: _____

Planeigenschaften

Stand Katasterunterlagen	05/2021
Stand Eigentümerangaben (Katastermachweis)	05/2021
Stand örtliche Aufnahme	05/2021

**Vermessungsbüro
Thomas Harnisch**
 Platz der Freiheit 10 - 19053 Schwerin
 Tel. 0385-5811089 Fax 0385-512964
 E-Mail: info@vermessung-harnisch.de

Öffentlich best. Verm. Ing.

Nachrichtliche Angaben gemäß §2 BauVorl VO

Bauplanungsrecht nach	
Trinkwasser	
Elektro	
Gas	
Telekommunikation	
Projektangaben	
Stand Projektunterlagen	
Stand Änderungen	Index:
	1.
	2.
	3.
	4.

Nachrichtliche Angaben eingetragen: 13.07.2021

Für die Richtigkeit des Projektantrages zur Kenntnis genommen:

Thomas Harnisch
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

084-93- -a
 (Entwurfsverfasser)

Anmerkungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde:

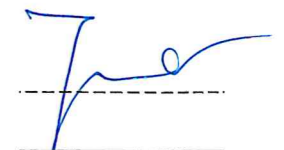
(Stempel)

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses

19 067 Liessow, Ringstraße 8
Flurstücke 130/3, 130/ 6 und 132/17

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKT
DIPL.-ING. DETLEF
JUNKER
TELEFON: 0385-581 29 29
TELEFAX: 0385-521 99 98
info@bausache-junker.de
19055 SCHWERIN
APOTHEKERSTR.38

Phase:

Genehmigungsplanung

Datum:

05.07.2021

Zeichnung:

Ansichten G1 und L1

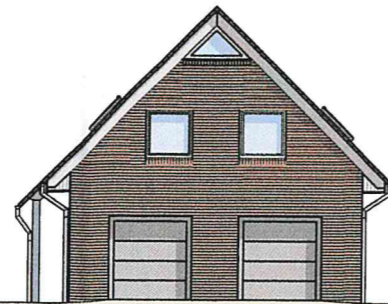
Maßstab:

1:100, 1:200

Blattnummer:

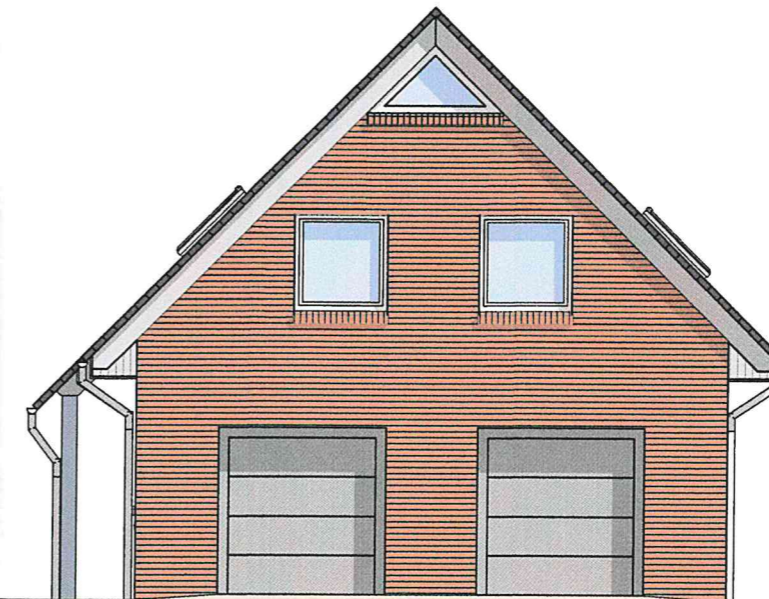
G 04

Grundstücksgrenze



Ansicht G1 M1:200

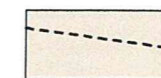
Grundstücksgrenze



Ansicht G1 M1:100



Ansicht L1 M1:100



Gelände Planung mit
Kennzeichnung des vorhandenen
Geländeverlaufs (Strichlinie)

Grundstücksgrenze



Ansicht L1 M1:200

Grundstücksgrenze



Gemeinde Dobin am See

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Dob GV 422/21 Datum: 06.08.2021 Status: öffentlich
Antrag auf Änderung des B-Plans Nr. 5 "Feriensiedlung OT Retgendorf, Kiefernweg 1 - 13" der Gemeinde Dobin am See	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Vorberatung)	25.08.2021
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	01.09.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Durch die Betreiber des Ferienparks Retgendorf wurde ein Antrag auf Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ gestellt (sh. Anlage).

Der B-Plan Nr. 5 wurde am 03.04.2008 rechtskräftig. Die Gemeinde Dobin am See beabsichtigte mit der Aufstellung des B-Plans die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Stärkung des Tourismus in der Region durch den Ausbau und die Neuordnung der Feriensiedlung.

Im wirksamen F-Plan der Gemeinde Dobin am See sind diese Flächen als Sondergebiet Erholung (Wochenend- und Ferienhäuser) ausgewiesen.

Mit der beantragten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Wochenendhauses in ein Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen geschaffen werden. Dieses Wohnhaus soll zukünftig als Betriebsleiterwohnhaus zum in unmittelbarer Nähe liegenden Ferienpark (VEP Nr. 3 „Feriensiedlung“) genutzt werden.

Ob auch eine Änderung des VEP Nr. 3 zur Ausweisung eines Betriebsleiterwohnhauses erforderlich wird, muss in einer Vorabstimmung mit dem Landkreis geklärt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Die Kosten eines Änderungsverfahrens werden durch die Antragsteller getragen.

Anlage/n:
Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dobin am See stimmt einer Änderung des B-Plans Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1 – 13“ zu.

Vor Aufstellungsbeschluss hat durch den Antragsteller / Planer eine Vorabstimmung mit dem Landkreis über den Planungsumfang zu erfolgen.

Außerdem ist eine Grundzustimmungserklärung (vorbereitender Städtebaulicher Vertrag) vorzulegen.

Andrea Marek
Kiefernweg 1
19067 Dobin am See

Gemeinde Dobin am See / Bauausschuß
Herrn Andreas Schwarz, Herrn Beims
c/o
Amt Crivitz
Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Frau Siraf
Amtsstraße 5

19089 Crivitz

05.08.2021

**Bebauungsplan Nr. 5 „Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1-13 e.V.“ aus dem Jahr 2006
Antrag an die Gemeinde Dobin am See/ den Bauausschuß**

Sehr geehrter Herr Schwarz, sehr geehrter Herr Beims, sehr geehrte Frau Siraf,

das Flurstück 116/36 steht in meinem Eigentum.

Das im o.g. B-Plan als Flurstück 116/11 benannte Grundstück (Kiefernweg 13) wurde im Jahr 2020 mit dem Nachbargrundstück 132/6 (Teilfläche) vereint zum neuen Flurstück 116/36, Grundbuchblatt 1138 mit einer Größe von 1.310m².

Für dieses Grundstück gibt es gem. o.g. B-Plan Baurecht für ein Ferienhaus mit entsprechenden baurechtlichen Festsetzungen.

Als Betreiberfamilie wohne ich zusammen mit meinem Mann Henry Marek seit 1993 in dem später von uns umgebauten, ehemaligen Duschgebäude der damaligen Ferienanlage, im Kiefernweg 1, Flurstück 116/31.

In den vergangenen Jahren hat sich die Personalsituation in unserem hier betriebenen Unternehmen, dem Ferienpark Retgendorf stark verändert: der Anteil von nicht einheimischen Stamm- und Saisonkräften erhöht sich kontinuierlich. Während noch vor 8 Jahren kein Mangel an hiesigen Mitarbeitern bestand, ist die Anzahl der Bulgarischen, Polnischen, Spanischen und Rumänischen Arbeitskräfte auf inzwischen bis zu 7 (von insgesamt 20) angestiegen. Perspektivisch werden wir auch mit Syrischen, Ukrainischen und Georgischen Mitarbeitern rechnen dürfen.

Die betriebliche und betriebsnahe, mitteleuropäischen Standards entsprechende Unterbringung dieser Beschäftigten ist eine Grundvoraussetzung dafür, sie zu bekommen, zufrieden zu stellen und den Hotelbetrieb aufrecht zu erhalten.

Hierfür haben wir im Jahr 2006 Kapazität in einem Ledigenwohnheim (LWH) neu geschaffen, ebenfalls im Gebäude der Betreiberwohnung im Kiefernweg 1, Flurstück 116/31. Hier befinden sich 3 Zimmer mit Dusche und WC sowie einer Gemeinschaftsküche. Das reicht perspektivisch nicht aus, so dass wir weitere Vorkehrungen treffen müssen. Wir beabsichtigen, weitere Teile dieses Gebäudes in das LWH für nicht hiesige Mitarbeiter einzubeziehen. Ohne großen Aufwand zu treiben wäre zusätzlich Platz für bis zu 8 Arbeitskräfte.

Im Ergebnis müssen mein Mann und ich eine neue Bleibe suchen. Dafür möchten wir auf dem Flurstück 116/36 eine neue Wohnung einrichten. Die Festsetzungen im B-Plan Nr. 5 gehen aus von eingeschossiger Bauweise mit einer GR 85 und einer Firsthöhe von 6,5 m aus. Das mag für eine Ferienwohnung ausreichen, für ein Wohnhaus ist das zu klein. Zudem sehen wir schon in naher Zukunft einen Alter entgegen, in dem die Nutzung des Dachgeschosses (Treppe) problematisch werden wird. Also wird sich der Wohnungsschwerpunkt auf das Erdgeschoss konzentrieren.

Dazu stelle ich folgende Anträge auf Änderung des B-Planes Nr. 5:

1.
Antrag auf Zulässigkeit eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 116/36
2.
Antrag auf Befreiung von der GR 85 und Erhöhung auf GR 120
3.
Antrag auf Befreiung von der Firsthöhe 6,5m und Erhöhung auf die Höhe der umstehenden Gebäude (LWH, Betreiberwohnung im Kiefernweg 1) mit 7,5m
4.
Anpassung der weiteren Festsetzungen für Stellplätze/Carports auf 60m² und Nebenalagen zu Erholungszwecken (z.B. Freisitze und Schuppen) auf dann 30m²


Die übrigen Festsetzungen, wie die Fassadengestaltung oder Grünordnung bleiben unverändert.

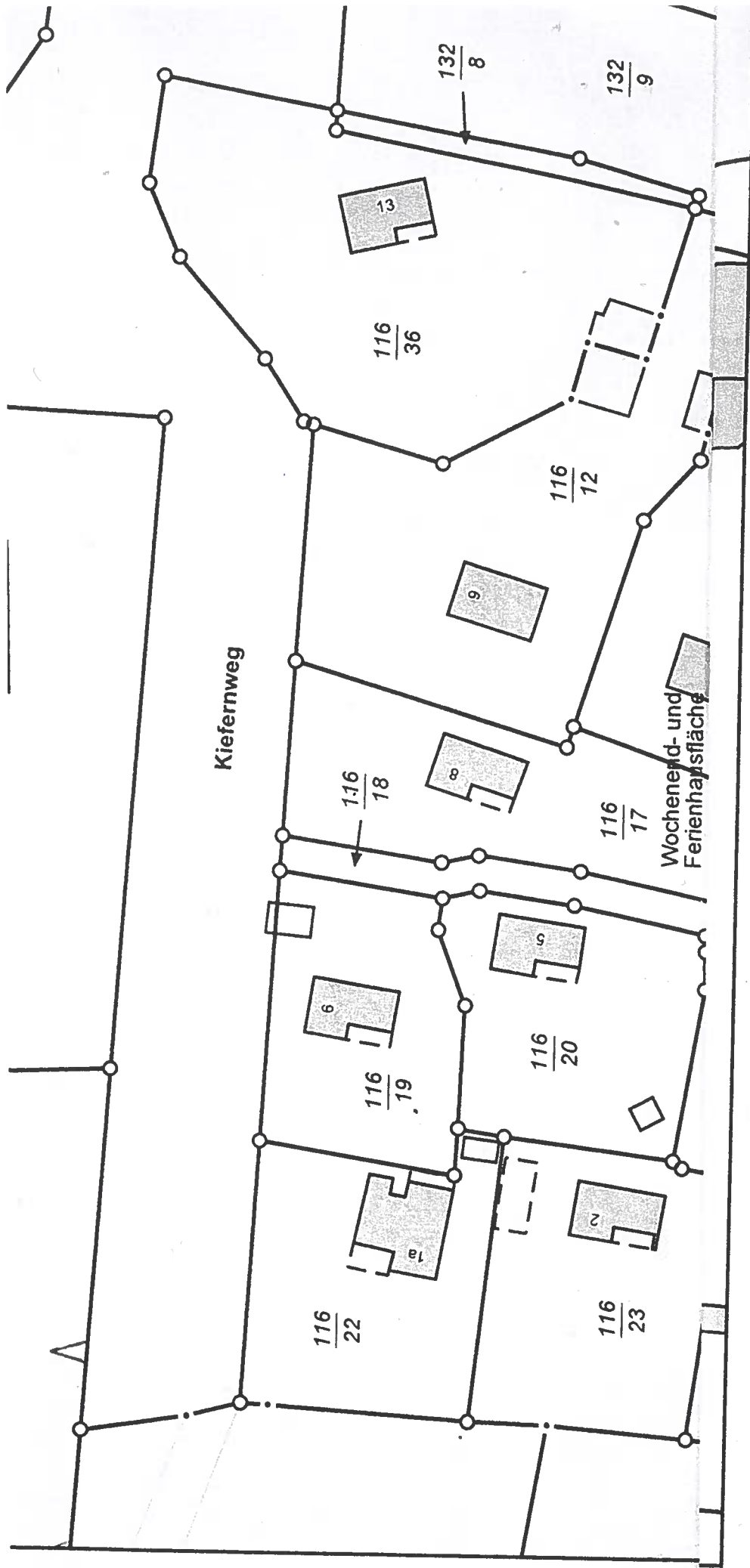
Die Größe des Grundstückes beträgt 1.310 m². Die im B-Plan Nr. 5 festgesetzte GRZ 0,25 ließe eine Überbauung von 327,5m² zu. Die beantragte Bebauung wird bei voller Ausschöpfung lediglich 210m² betragen und mit GRZ 0,16 nicht annähernd die erlaubten Überbauungsgrenzen erreichen.

Ich, Andrea Marek, werde sämtliche Planungsschritte und -verträge auf meine Kosten veranlassen und auf eigenes Risiko in Auftrag geben. Die Gemeinde wird von jedweden diesbezüglichen finanziellen und materiellen Aufwand freigestellt.

Ich bitte um befürwortende Bescheidung.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Marek



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
 Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V)



Maßstab 1:1000



PLANUNG DER GEMEINDE DOBIN AM SEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "FERIENSIEDLUNG"

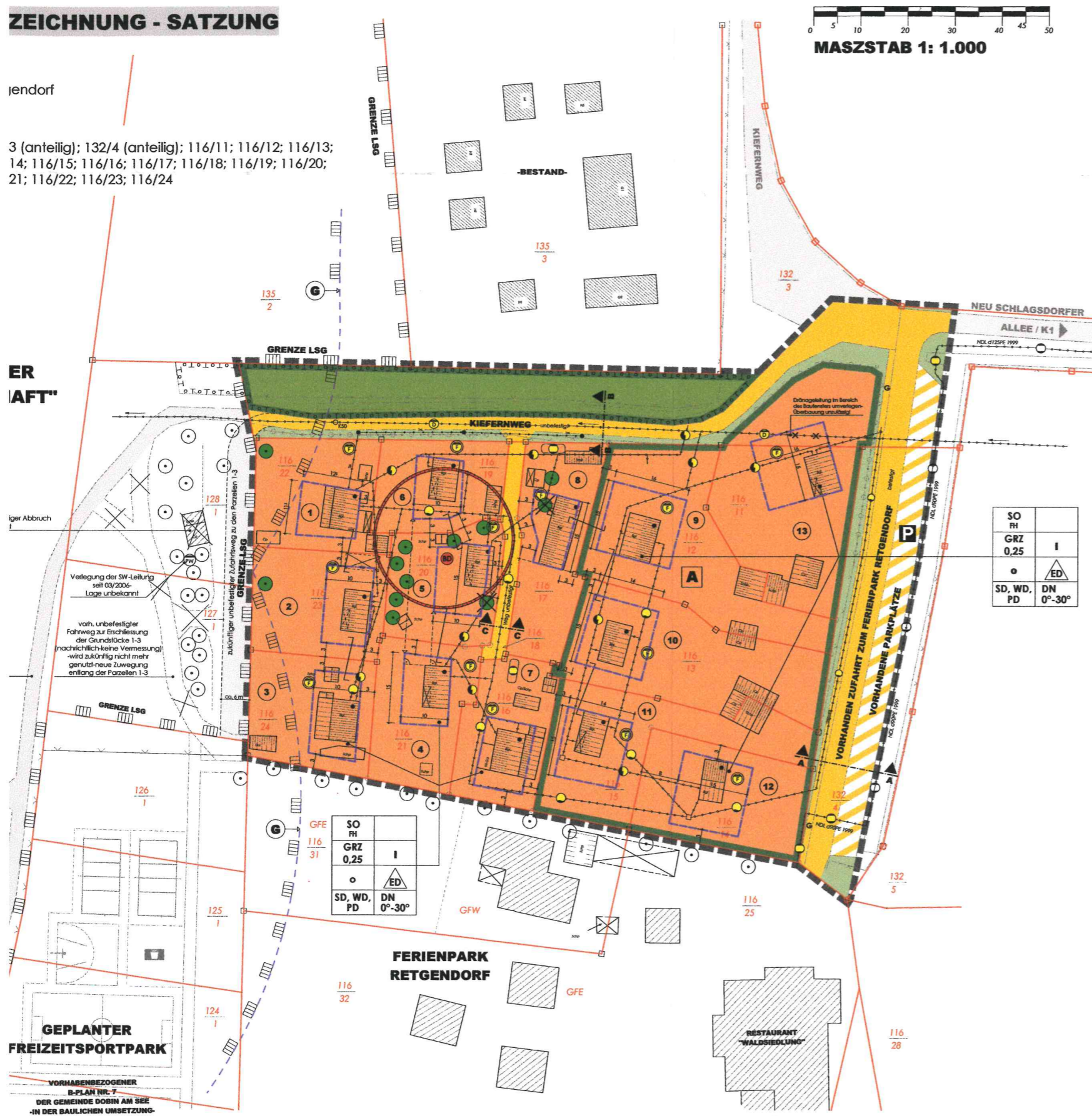
INHALT DES FERIENPARKES RETGENDORF, WESTLICH DER KREISSTRASSE K1 UND

ZEICHNUNG - SATZUNG

Retgendorf
 3 (anteilig); 132/4 (anteilig); 116/11; 116/12; 116/13;
 14; 116/15; 116/16; 116/17; 116/18; 116/19; 116/20;
 21; 116/22; 116/23; 116/24

ER
 AFT

iger Abbruch



SO	RH	
GRZ	0,25	I
SD, WD, PD		DN 0°-30°

SO	RH	
GRZ	0,25	I
SD, WD, PD		DN 0°-30°

SO	RH	
GRZ	0,25	I
SD, WD, PD		DN 0°-30°

ERSCHNITTE

TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLÄRUNG	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
-----------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 10 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl § 17,19 BauNVO
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 § 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO

offene Bauweise § 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN
 § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

Gehweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 § 9 (1) 12 u. 14 BauGB

Löschwasserentnahmestelle
 Schweriner See - siehe Übersichtsplan M 1:10.000

GRÜNLÄCHEN
 § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 § 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Erhaltung von Bäumen (Standorte gemäß örtlicher Aufnahme nachgefragt) § 23 NatSchG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 19 LNatSchG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 19 LNatSchG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 19 LNatSchG

Gewässerschutzstreifen § 19 LNatSchG

REGLUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
 § 9 (6) BauGB

Bodendenkmalbereich (nachrichtliche Übernahme) § 2 (1) DSchGM-V

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

DN 0°-30° Dachneigung der Dachhauptflächen (Zusatzzeichen)
SD, WD, PD Sattel-, Wal-, Pultdach (Zusatzzeichen)

zukünftig entfallender Baum (Zusatzzeichen)
Umwandlungsfläche von Wald zu Sonderbaufläche Erholung (Zusatzzeichen)
Umwandlungsfläche von Wald zu Kompensationsfläche (Zusatzzeichen)

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
Nutzungsschablone

Schnittlinie der Straßenquerschnitte
Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
vorhandener Gebäudebestand (teilweise gemäß örtlicher Aufnahme nachgefragt)

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 BauNVO)
 Das Ferienhausgebiet "Feriensiedlung OT Retgendorf Kiefernweg 1-13 e.V." dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen in Ferienhäusern. Die Umnutzung der Gebäude für eine dauernde Wohnnutzung ist unzulässig. Zulässig sind Ferienhäuser mit Terrassen, Wintergärten, Stellplätzen und Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,25 als Höchstmaß (incl. aller Nebenanlagen) sind im Plangebiet Ferienhäuser mit einer max. zulässigen Grundfläche (GR) von 85 m² und Stellplätze/Carports mit einer max. zulässigen Grundfläche von 36 m² zulässig.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 / § 14 Abs. 1 BauNVO)
 Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen. Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig.

3. Stellplätze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Ferienhausgrundstücken zu realisieren. Das Parken von Fahrzeugen auf den Haupterschließungswegen ist unzulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechende Rechte auf den privaten Ferienhausgrundstücken Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Elektrizität, Fernmeldekabel, Gasleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen) bzw. der jeweiligen Grundstückseigentümer eingeräumt.

5. Gebäudehöhen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
 Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe eingeschossiger Gebäude mit Satteldach bzw. Walmdächern darf 6,5 m nicht überschreiten. Für eingeschossige Gebäude mit Pultdächern gilt eine max. Firsthöhe von 5,5 m. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere topographische Höhenlage des Baugebietes im unmodellierten Geländezustand ohne Aufschüttungen bzw. Abgrabungen.

6. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Das auf Grundstücken und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen bzw. befestigten Flächen ist auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen
 (§ 9 Abs. 1 u. 1a BauGB)
 • Die Anlage einer Strauchhecke ist durch Anpflanzen von Sträuchern auf den Flurstücken 128/1 und 132/3 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) zu realisieren. Es erfolgt eine 5-reihige Bepflanzung mit einer Strauchabstand von 1,5 m. Die Gesamtanzahl der Pflanzen beträgt eine Länge von 120 m, eine Breite von 10 m und ist mit 400 Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen.
 Artenliste: Standortheime Straucharten, Qualität: mind. 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch
 -Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 -Rosa arvensis - Feldrose
 -Rosa canina - Heckenrose
 -Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 -Corylus avellana - Haselnuss
 -Cornus mas - Kornelkirsche
 -Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

• Baumpflanzungen:
 Eine Baumreihe, bestehend aus 15 Laubbäumen, ist als Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 4/2, 18 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) zu realisieren.
 Artenliste: Solitärgehölze - Hochstamm, Gehölzqualität: Stammumfang 14-16 cm, Dreibeck
 Gehölzart: Acer platanoides (Spitzahorn)

2. Kompensationsmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzung
 Die zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen auf den Flurstücken 128/1, 132/3 und 4/2, 18 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Baulichen und die Nutzungsänderung auf den Flurstücken 116/11 - 116/17 und 116/19 - 116/24 der Gemarkung Retgendorf (Flur 1) zugeordnet.

3. Ersatzmaßnahmen
 Für Baumabnahmen (Nadelbäume) im westlichen Plangebiet (nicht in der Fläche A) gelten folgende Festsetzungen für Ersatzpflanzungen:
 Stammumfang ab 100 cm bis 120 cm = 2 Laubbäume
 Stammumfang ab 121 cm bis 200 cm = 3 Laubbäume
 Standort: Im Plangebiet bzw. Flurstück 4/2, Gemarkung Retgendorf (Flur 1)
 Artenliste: Standortheime Gehölzart, Gehölzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Dreibeck
 Arten: z.B. Birke, Eberesche, Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn

4. Realisierung / Erhaltungspflege:
 Die Pflanzungen sind im Herbst nach Genehmigung des Bebauungsplanes anzulegen. Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Ersatzpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Die Errichtung eines mindestens 1,5 m hohen Wildverbisschutzzaunes um die Pflanzflächen bzw. Wildverbisschutz an den Solitärbäumen ist vorzunehmen. Für die Baumpflanzungen am Cambscher Weg (Flurstücke 4/2 u. 18 der Gemarkung Retgendorf, Flur 1) ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur vorhandenen Gasleitung zwingend einzuhalten und zu beachten.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Fassadengestaltung
 Für die Gebäude sind nur Außenfassaden in Putz, rotes bis rotbraunes Mauerwerk oder Holzmaterialelemente zulässig. Andere Materialien für die Außenfassaden sind nur bis zu einem Fremdanteil von max. 20% zulässig. Die getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen und nicht für Gebäudesockel. Carports sind nur aus Metall oder Holz zulässig und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zum Empfang von TV-Programmen ist der Anbau von Satellitenschüsseln am Ferienhaus zulässig.

1.2 Dachgestaltung
 (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 Für die Hauptgebäude sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachpfannen oder schwarze bzw. rote bituminöse Dacheneindeckungen bzw. Metalleindeckungen zulässig.

2. Sichtschutzanlagen
 (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 Mülleingänge bzw. Müllgefäßschränke sind entweder in Nebenanlagen zu integrieren oder bei freistehender Ausführung mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben. Flüssiggasstanks sind in sichtbar abgewandten Grundstücksbereichen aufzustellen bzw. es sind Sichtschutzblenden vorzusehen. Die Länge von Sichtschutzblenden (z.B. Lamellenzaunelemente) darf eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen
 (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken, Sträucher oder Holzzaune zulässig. Maschendrahtzäune oder Metallzäune sind für die Einfriedung der Ferienhausgrundstücke nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,5 m betragen.

4. Gestaltung der Verkehrsflächen
 (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 Die Haupterschließungswegen innerhalb der Ferienhaussiedlung sowie die Zufahrten, Gehwege, Stellplätze/Carports auf den Ferienhausgrundstücken sind wasserundurchlässig auszubilden. Mögliche Befestigungen sind: wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen