

Verfahren der Gemeinde Dreschwitz, Amt West Rügen, Landkreis Rügen zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Dreschwitz vom 16. Dezember 1997.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 23. Dezember 1997 bis zum 8. Januar 1998 erfolgt. Gleichzeitig erfolgte mit Datum vom 27. Dezember 1997 eine gleichlautende Anzeige in der „Ostseezeitung“.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreschwitz hat am 22. Dezember 1998 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 1. Februar 1999 bis zum 5. März 1999 während folgender Zeiten – montags und mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 15.00 Uhr, dienstags von 8.00 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 18.00 Uhr, donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 17.30 Uhr und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr - 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 14. Januar 1999 in der „Ostseezeitung“ durch Aushang in der Zeit vom 12. Januar 1999 bis zum 9. März 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. Januar 1999 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB).



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Dreschwitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. Mai 1999 geprüft.

Das Ergebnis ist am 1. Juli 1999 mitgeteilt worden.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

7. Der VEP Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften wurden am 14. September 1999 von der Gemeindevertretung Dreschwitz als Satzung beschlossen.

Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14. September 1999 gebilligt.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreschwitz hat am 21. Juni 2005 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ (vom 14. September 1999) aufgehoben und den überarbeiteten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

9. Die überarbeiteten Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 18. Juli 2005 bis zum 18. August 2005 während folgender Zeiten – montags und mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr - 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, durch Aushang in der Zeit vom 1. Juli 2005 bis zum 22. August 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8. Juli 2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB).



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung Dreschwitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24. Januar 2006 beraten und geprüft.

Das Ergebnis ist am 18. Mai 2006 mitgeteilt worden. (Datum, Siegel, Der Bürgermeister)



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

12. Der VEP Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften wurden am 24. Januar 2006 von der Gemeindevertretung Dreschwitz als Satzung beschlossen.

Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. Januar 2006 gebilligt.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“, Gemeinde Dreschwitz wird hiermit ausgearbeitet.



Dreschwitz, 14. März 2006
Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“ der Gemeinde Dreschwitz sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 17. März 2006 bis zum 6. April 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“, Gemeinde Dreschwitz ist mit Ablauf des 31. März 2006 außer Kraft getreten.



Dreschwitz, 15. Mai 2006
Der Bürgermeister

15. Der katastermäßige Bestand am 22. November 2005 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortslichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.



Bergen, 7. März 2006
Unterschrift

Satzung der Gemeinde Dreschwitz über den VE-Plan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“

- Planzeichnung - (Teil A) M 1:500

Planzeichenerklärung

- SO** Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienwohnen -
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO
- Baugrenze**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**
- private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- Gas
- Abfall
- private Grünflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - überdeckte Stellplätze St - Stellplätze Gz - Garage
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 11 BauNVO)
Sondergebiet, das der Erholung dient – SO Ferienwohnen
Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungsuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur und der Errichtung von Wohnhäusern mit Wohnungen. Zulässig sind:
Baufeld 1
- 1 Wohnung
Baufeld 2
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Baufeldes 1 stehen
Baufeld 3
- 3 Ferienwohnungen
- touristische Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit den Ferienwohnungen in den Baufeldern 3 und 5 stehen, wie Sauna, Wellness, sportliche Anlagen, Büro, Lager und Verwaltung, Hauswirtschaft, Haustechnik
Baufeld 4
- 2 Wohnungen
Baufeld 5
- 6 Ferienwohnungen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH)
Baufelder 1 und 2 **Baufelder 3 – 5**
9,0 m über HN **8,5 m über HN**
2.2 Traufhöhe
Baufelder 1 - 4 **Baufeld 5**
3,5 m über EGFH **5,0 m ü. EGFH**
2.3 Firsthöhe **Baufeld 1, 3 und 5** **Baufeld 2** **Baufeld 4**
7,6 m ü. EDH **6,0 m ü. EGFH** **8,5 m ü. EGFH**
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten dieser Höhe mit untergeordneten Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Anlagen für die Klimatisierung, etc.) zugelassen werden.
2.4 Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ 0,13
2.5 Zahl der Vollgeschosse
Baufelder 1 - 4 **I**
Baufelder 5 **II**
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, Stellplätze und ihrer Zufahrten ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserundurchlässigen Aufbau verrickert (d. h. die Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Ausführung herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser in die angrenzenden Grünflächen des Grundstückes eingeleitet wird.
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Rettungskräfte und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
5. Anpflanzen von Bäumen und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Auf den mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zum Anpflanzen festgesetzten Standorten sind einheimische standortgerechte Bäume ≥ 150/175 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Arten siehe Pflanzliste).
Auf den mit dem Planzeichen 13.2.1 (Teil A) festgesetzten Flächen sind einheimische standortgerechte Bäume ≥ 150/175 und einheimische standortgerechte Sträucher ≥ 80/100 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten siehe Pflanzliste). Je laufende 20 m ist ein Baum und je angefangene 4 m² ist ein Strauch zu pflanzen.
6. Erhaltung von Bäumen und Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Bäume ≥ 150/175 (Arten siehe Pflanzliste) zu ersetzen.
Die mit dem Planzeichen 13.2.2 (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Gehölze und sonstigen Bepflanzungen in Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten, Bäume ≥ 150/175, Sträucher ≥ 80/100 (Arten siehe Pflanzliste) zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V
- 1. Dachneigungen und -material**
Baufelder 1, 3 und 4 **Baufeld 2** **Baufeld 5**
max. 50° **max. 45°** **max. 25°**
- Für die Dachendeckung sind harte Bedachungen zu verwenden. Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energien ist zugelassen.

Nachrichtliche Übernahme

- gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- 1. Hinweise zu Bodenfunden**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB) Nr. 1 vom 14.01.1998, § 12 ff., zuletzt geändert am 22.11.2001) 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 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventual auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Satzung der Gemeinde Dreschwitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“

Präambel
Beschluss-Nr.: B-05/110289
Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), sowie des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnahMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) als Art. 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Dreschwitz die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienanlage Mölln“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbaudordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVB. M-V S. 488), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 860) erlassen.

arno mill ingenieure		DIP.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN TEL. 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58	
VE-Plan Nr. 3 "Ferienanlage Mölln" Gemeinde Dreschwitz			
Land	M-V	Bezugssystem Lage	GK 42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Dreschwitz	Zeichenschritt	
Gemarkung	Mölln		
Flur	1		
Flurstück	3/3 und 3/4	Maßstab	Format (mm)
Geschäfts-Nr.	AM 2004,016	1 : 500	Bl.Nr. (Anzahl: 1 1)