

# SATZUNG DER GEMEINDE UMMANZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "GUT DUBKEVITZ"

## Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**SO TOUR** Sonstiges Sondergebiet "Tourismus" mit der Zweckbestimmung: § 11 Abs. 2 BauNVO  
"Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits"

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
I Zahl der Vollgeschosse (2)  
GRZ 0,15 Grundflächenzahl  
25° - 55° Dachneigung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Baugrenze  
Baulinie  
traufstellte Anordnung der Gebäude

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
öffentliche Straßenverkehrsflächen

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
private Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
A / B Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2  
Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. DschG M-V  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme  
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Gutsanlage als Baudenkmal Nr. 214 § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DschG M-V  
Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen  
Gutshaus, Gutspark, Zufahrtsstraße mit Pflasterung, Allee, Trafohaus, seitliche Alleen mit Vorgelände

III. Darstellung ohne Normcharakter  
vorb. bauliche Anlage  
vorb. Böschung  
Bemaßung in Meter  
Nutzungsschablone  
vorb. Wege  
vorb. Höhe in Meter über DHN92  
Kataster  
Drainage

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Baudenkmale bekannt. Alle Veränderungen an Baudenkmalen sowie in deren Umgebung (sofern das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist) sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 (1) DschG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DschG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Das Gutshaus Dubkevitz, die Zufahrtsstraße mit Pflasterung sowie das Transformatorhaus liegen innerhalb des Plans und sind als Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten. Ebenso zu behandeln sind die seitlichen Alleen im Vorgelände und die straßenbegleitende Allee sowie der teilweise im Geltungsbereich liegende Gutspark.

Die nachrichtlich übernommene Dränageleitung darf nicht überbaut werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die genaue Lage zu überprüfen und im Falle einer Lage im Außenbereich ist die Dränageleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband (Tel.: 03838-22204) umzuverlegen.

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.07.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Dubkevitz West" der Gemeinde Ummanz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:750 vorliegt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neustreitz, den 15.09.2024  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 02.06.2016 bis 25.07.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde im Ortsteil Waase 63c Ummanz - Info.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M-V (LPiG) am 01.06.2016 informiert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am 02.06.2016 und öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat zuletzt am 19.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zuletzt nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben zuletzt in der Zeit vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 während der Dienststunden in der Gemeinde Ummanz und im Internet auf der Homepage des Amtes West-Rügen (www.amt-westruegen.de) sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V (https://bplan-geodaten-mv.de/Bauleitplaene), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zuletzt mit dem Schreiben vom 10.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

Gemeinde Ummanz, den 01.02.2024  
Der Bürgermeister

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

- In dem festgesetzten Sondergebiet Tourismus (SO Tour) sind gleichberechtigt zulässig:
  - Ferienhäuser
  - Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung
  - Wohngebäude mit Ferienwohnungen
  - Gebäude und bauliche Anlagen für Büro/Verwaltung, Gastronomie und Wellnessangebote sowie Theater und zugehörige, der Eigenart des Gebietes Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke. Wochenendhäuser sind unzulässig.

- Die maximale Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze auf 0,15 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

- Für das festgesetzte Sondergebiet Tourismus (SO Tour) ist das gering verschmutzte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB entstehungsnah einer dezentralen Versickerung zuzuführen.

#### 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Baumreihe zu entwickeln.

- Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ruderalflur zu erhalten. Eine Mahd dieser Flächen ist nicht vor dem 1. September eines Jahres.

#### 1.3 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB + § 86 Abs. 3 LBauO M-V

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Dächer von Gebäuden als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit ausschließlich festen Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis zu 55° in naturrot bis naturrotbraunen, nichtglänzenden Ziegeldachsteinen zulässig. Nichtglänzende Engobe ist zulässig.

- Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und sonstige Anlagen) wird gemäß § 18 BauNVO auf 10,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

- Außenwände von Gebäuden sind in sichtbarem Ziegelmauerwerk naturrot bis rotbraun oder als Fachwerk mit naturrot bis rotbrauner Gefachmauerwerk zu errichten. Fachwerkhölzer dürfen ausschließlich in den Farbönen weiß, braun und schwarz gestrichen werden. Zulässig sind auch geputzte Außenwände von Gebäuden. Die Fassaden sind in diesem Fall mit einem Feinputz (Körnung max. 3mm) in gedeckten weißen oder roten (schwedennot) Farbönen zu errichten. Ausnahmsweise sind auch untergeordnete Fassadenholzverschalungen in holznatur oder roten (schwedennot) Farbönen zulässig.

- Türen und Fenster sind nur aus Holz oder Aluminium in dunklem oder weißem Farbton zulässig. Die Form der Fenster ist dem Gebäudestil anzupassen. Die Verglasungen sind ohne Oberflächenwölbungen oder Verspiegelungen zu errichten.

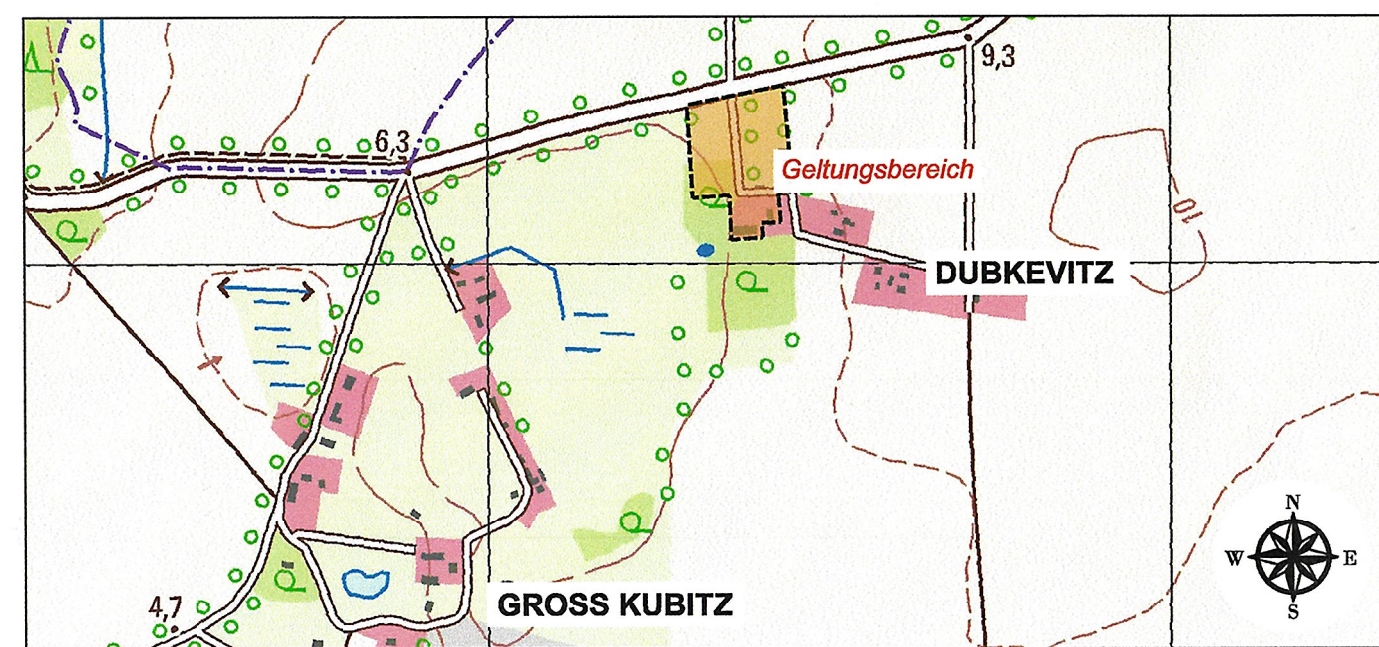
## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 36 bis 38 teilweise sowie 39 (tlw.) 41, 42, 43 und 45 bis 51 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße RÜG 9 (Flurstück 82 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Osten durch Ackerflächen (Flurstücke 44 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)
- im Süden durch die rückwärtig gelegene Parkanlage (Teilflächen der Flurstücke 36, 37 und 38 der Flur 2, Gemarkung Dubkevitz)
- im Westen durch eine Gehölzfläche (Flurstück 52 der Flur 2 Gemarkung Dubkevitz)

Übersichtskarte DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2015



## Gemeinde Ummanz Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Dubkevitz"

**BAUKONZEPT**  
architekten + ingenieure

**BAUKONZEPT**  
NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Vorstandsnummer: 30223  
Satzung  
Juni 2023