

# Bebauungsplan Nr. 59.08 „Wochenendhausgebiet Touristenweg“

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007 sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59.08 „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ - bestehend aus den textlichen Festsetzungen - erlassen:

## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Friedrichsthal Flur 1 die Flurstücke 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54/1, 54/2, 54/3, 54/4, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 56, 57, 58/1, 58/2, 58/3, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 59/7, 59/8, 59/9, 60/1, 60/2, 60/3, 61/1, 61/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 64/1, 64/2, 65, 66/2, 66/3, 66/5, 66/7, 66/9, 66/10, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 69/1, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 69/7, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 71/1, 71/2, 71/3, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75/1, 76/2, 76/3, 76/5, 77, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 79/1.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Abbildung 1 dargestellt.

#### 2. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §10 BauNVO)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich wird als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Touristenweg“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitaufenthalt in Wochenendhäusern. Die dauernde Wohnnutzung ist nicht zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 BauGB)

#### **3.1 Geschossigkeit**

(§9 Abs.1 BauGB, §20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss.

#### **3.2 Grundflächenzahl, Grundfläche**

(§9 Abs. 1 BauGB, §10 Abs. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,2 nicht überschreiten.

Die Grundfläche eines Wochenendhauses darf maximal 60 qm betragen einschließlich überdachter Freisitze, überdachter Terrassen, Wintergärten u.ä. (Außenmaß).

#### **3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenhaut der Gebäudeaußenwand darf 3,1 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden zugehörigen Gemeinschaftswegefäche (Wegefächenmitte).

### **4. Bauweise**

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Die Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig.

### **5. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Carports dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur Mitte der angrenzenden zugehörigen Gemeinschaftswegefäche (Wegefächenmitte) errichtet werden.

### **6. Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12, §14 BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhaus maximal ein offenes Carport von höchstens 15 qm Grundfläche oder ein Stellplatz von bis zu 15 qm Grundfläche zulässig. Garagen sind unzulässig.

Es sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck eines Wochenendhausgebietes dienen oder untergeordnet sind (z.B. Gartengerätehäuser). Sie müssen eigenständige Gebäude darstellen, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 6 qm nicht überschreiten und sie dürfen nur von außen zugänglich sein.

## **I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### **1. Dächer**

Die Dachneigung darf maximal 45 Grad betragen.

Dachgauben sind unzulässig.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.

### **2. Sockel**

Die Höhe des Sockels des Gebäudes darf maximal 0,5m betragen. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden zugehörigen Gemeinschaftswegefäche (Wegefächenmitte).

## **III. Hinweise**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

Nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldstrafe geahndet werden.

### **2. Sonstige Zulässigkeit**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt und es werden weitere Festsetzungen getroffen. Da der Bebauungsplan keine öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ nach §30 Abs. 3 BauGB. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen im Übrigen nach §34 BauGB (z.B. Einfügen in die nähere Umgebung).

### **3. Gewässerschutz / Bodenbohrungen**

Da das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN) liegt, ist gemäß §3 und Anlage 2 Pkt. 5.12 WSGVO-SN verboten (Boden-) Bohrungen durchzuführen. Damit ist auch verboten, Erdsonden und Brunnen im Gebiet zu errichten. Weiterhin ist es gemäß Anlage 2 Pkt. 4.1 verboten, Abwasserbehandlungsanlagen zu errichten oder zu erweitern.

### **4. Bodendenkmalpflege**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Meldung.

## 5. Waldabstand

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Neu-Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (§20 Landeswaldgesetz M-V).

**Abbildung 1** Übersichtskarte mit Geltungsbereich  
Textbebauungsplan Nr. 58.08 „Wochenendhausgebiet Touristenweg“

