Satzung der Gemeinde Seebad Loddin
über den Bebauungsplan Nr. 16
für die
„Erweiterung des Ferienhausgebietes im Ortsteil Stubbenfelde am Kölpinsee“
nördlich der Wiesenstraße und der Waldstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Ostvorpommern von 03/2009

M.: 1 : 500

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) , nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff., zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Loddin vom 15.06.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für die „Erweiterung des Ferienhausgebietes im Ortsteil Stubbenfelde am Kölpinsee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** **Oberkante Fertigfußboden (OK FF) im Erdgeschoss über HN als Mindestmaß** **Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß** **Trauthöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß** **Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß**
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß **Grundfläche (GR)** **• je Ferienhaus (FH)** **• Terrassenfläche je FH** **• Pkw- Stellplätze je FH** **• Nebengebäude zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (NG) je FH** **als Höchstmaß**	/
Bauweise	**Dachform/ Dachneigung Haupt- und Nebengebäude**

SO Ferien	I OK FF über HN 2,00 m SH über OK FB 0,30 m TH über OK FF 4,00 m FH über OK FF 8,50 m
GRZ 0,3 GR je FH 90 m² GR Terrassenfläche je FH 25 m² GR Pkw- Stellplätze je FH 25 m² GR Nebengebäude je FH 15 m²	/
o E	SD/SD mit KW Hauptdachflächen 45° - 50°

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
(1)
Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(3)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.
(4)
Im Ferienhausgebiet ist ein Dauerwohnen nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO, über den in der Nutzungsschablone vereinbarten Umfang hinaus, sind nicht zulässig.
(2)
Nicht auf die maximal überbaubaren Grundflächen anzurechnen sind:
- Zufahrten und Gehwege,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Nebengebäude zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen können- sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- ebenerdige Terrassenflächen bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m
- Nebenanlagen
- Stellplätze für Pkw
(2)
Nebengebäude zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Wiesenstraße bzw. der Waldstraße und deren vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen der vorderen Baugrenzen, errichtet werden.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Die Errichtung von Tiefgaragen, Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen und Carports ist im Plangebiet nicht zulässig.
(2)
Zusätzlich werden für die Errichtung von Stellplätzen und Nebengebäuden für die Lagerung von Haus- und Gartengeräten folgende Beschränkungen festgesetzt:

Auf den Grundstücken werden je Ferienhaus jeweils nur zwei Stellplätze für PKW und ein Nebengebäude zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten zugelassen.
(3)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. dem Waldabstand
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen des genehmigten reduzierten Waldsicherheitsabstandes dürfen - mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, sowie Nebenanlagen und Nebengebäuden - keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
L
Auf den mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Deutschen Telekom AG und der E.ON edis AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.
Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen und Lebensbäume ist auszuschließen.
(2)
Auf den privaten Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(3)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pfg 1 (Pflanzgebot 1) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 4m breite Hecke mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je m² anzulegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen.
Die Gehölzflächen sind je nach Exposition, Lichtbedarf, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien zu bepflanzen und 80% der zur Auswahl stehenden Arten der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden.
(4)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm in der Artenauswahl gemäß Artenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der in der Planzeichnung vorgegebene Standort kann aus gestalterischen Gründen um maximal 5 m versetzt werden.
Bei den zeichnerisch dargestellten Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die mit der Fällung von Bäumen im Plangebiet erforderlich werden.

9. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

(1)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen. Der Wurzelbereich des Bestandsbaumes Nr. 8 (Kiefer) im Südosten des Plangebietes, der sich aus der Kronentraufe + 1,5 m ergibt, ist durch einen feststehenden Bauzaun von den Bautätigkeiten abzugrenzen. Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Handschachtung oder mittels Durchörterung auszuführen.
(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Das Fällen von gesetzlich geschützten Bäumen (gem. § 18 NSchAG M-V) bedarf einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit HSt, 3xv., DB, StU 16/18 festgesetzt.
(3)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

10. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,00 m über HN ist einzuhalten.
(2)
Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW zu gewährleisten.
(3)
Bei allen baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,85 m über HN (BHW Außenküste) und ggf. Seegangsbelastungen zu gewährleisten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

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

1.1 Fassade

(1)
Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- weißer Putz, mit weiß abgetönter heller Putz und rote, blau und gelbe Putztöne
- Giebelverbretterungen
- Fachwerk mit weiß abgetönten hellen Putzen, warmen farbigen Putzen oder Handstrichziegelausfachungen und
- Klinker für den Sockelbereich
(2)
Für Nebengebäude werden zusätzlich Naturholzverkleidungen, auch mit warmen farbigen Anstrichen, zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Ferienhäuser und Nebengebäude ist nur Rohreindeckung zulässig.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen dürfen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.
Eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild und Grundstück ist zulässig.
(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)
Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur zulässig:
- blickdurchlässige Zäune aus Holz
- grüner Maschendrahtzaun mit vorgesetzter Begrünung
- Metallziergitterzäune
- Hecken und
- bepflanzte Feldsteinmauern
(2)
Die äußere Einfriedung der Grundstücke ist mit Anlagen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

3. Abfallsammelbehälter und Heizgasbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter und die Heizgasbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

(1)
Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.
(2)
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
(3)
Zur Kompensation des Verlustes von Nist- und Brutplätzen besonders und streng geschützter Tierarten gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG ist auf dem an das Plangebiet grenzenden Flurstück 61/1, Flur 3, Gemarkung Loddin ein Ersatzneubau zu errichten, der die ökologische Funktionalität als Winterquartier für Fledermäuse übernehmen sowie zusätzlich Nistplätze für Schwalben anbieten soll. Diese CEF- Maßnahme ist vor Beginn des Abbruchs des Erdkellers zu errichten und der funktionale Erfolg im Rahmen eines Monitoring nachzuweisen.
(4)
Der Abbruch des bestehenden Fledermaus- Winterquartiers ist in dem Zeitraum Mai bis Ende September umzusetzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE

1. Definition der Sockel- Trauf- und Firsthöhen

(1) Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).
(2) Definition der Trauthöhe
Als maximale Trauthöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
(3) Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

4. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

4.1 Liste des im Plangebiet vorkommenden Baumbestandes und der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Kronen-Ø in m	Gesetzlicher Schutz
1	Säulen-Pappel	Populus nigra `Italica`	300	6	§ 18 NatSchAG M-V
2	Sand- Birke	Betula pendula	100	10	§ 18 NatSchAG M-V
3	Sand- Birke	Betula pendula	150	10	§ 18 NatSchAG M-V
4	Winter- Linde	Tilia cordata	250	10	§ 18 NatSchAG M-V
5	Winter- Linde	Tilia cordata	70	6	
6	Winter- Linde	Tilia cordata	200	8	§ 18 NatSchAG M-V
7	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia	150	7	§ 18 NatSchAG M-V
8	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestrie	190	8	§ 18 NatSchAG M-V
9	Winter- Linde	Tilia cordata	30	2	
10	Winter- Linde	Tilia cordata	30	2	
11	Winter- Linde	Tilia cordata	30	2	
12	Winter- Linde	Tilia cordata	30	2	
13	Winter- Linde	Tilia cordata	30	2	
14	Weißdorn	Crataegus monogyna	50	3	
15	Weißdorn	Crataegus monogyna	50	3	
16	Winter- Linde	Tilia cordata	30	2	
17	Winter- Linde	Tilia cordata	30	2	
18	Sand- Birke	Betula pendula	30	2,5	
19	Sand- Birke	Betula pendula	30	2,5	

4.2
Bäume mit einem Stammumfang ab 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Sind Fällungen erforderlich, ist für den geschützten Baumbestand eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt.

5. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Artenliste 1: Zu pflanzende Gehölze der Hecke

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld- Ahorn	Hei, 3xv, m.B. 100-125
Betula pendula	Weiß- Birke	Hei, 3xv, m.B. 100-125
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Str, v, o.B. 60-100
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Cornus sanguines	Roter Hartriegel	Str, v, o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Prunus padus	Traubenkirsche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str, v, o.B. 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str, v, o.B. 100-150

Artenliste 2: Baumpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feld- Ulme

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Loddin vom 17.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 25.02.2009 erfolgt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern) , den

Die Bürgermeisterin

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern) , den

Die Bürgermeisterin

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.03.2010 durchgeführt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern) , den

Die Bürgermeisterin

4.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern) , den

Die Bürgermeisterin

5.
Die Gemeindevertretung Loddin hat am 16.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern) , den

Die Bürgermeisterin

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.04.2010 bis zum 07.05.2010 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Internet über den Button „Ortsrecht“ über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/loddin-php am 19.03.2010 bekanntgemacht worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

7.
Der katastermäßige Bestand am 22.06.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den

Kataster- und Vermessungsamt

8.
Die Gemeindevertretung Loddin hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 15.06.2010 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

9.
Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.06.2010 von der Gemeindevertretung Loddin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.06.2010 gebilligt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

10.
Die Bebauungsplansatzung Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

11.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet über den Button „Ortsrecht“ über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/loddin.php am 17.06.2010 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 17.06.2010 in Kraft getreten.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV 90

I. Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsfläche		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: ö öffentlich — Fußgängerbereich		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen Zweckbestimmung: Sbg Straßenbegleitgrün ö öffentlich		
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste Anpflanzen: Bäume	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen: Bäume, Sträucher Pfg 1 Pflanzgebot 1	§ 9 (1) 25a	BauGB
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (genehmigter reduzierter Waldsicherheitsabstand)	§ 9 (1) 10	BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
L	Mit Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG und der E.ON edis AG zu belastende Flächen (für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

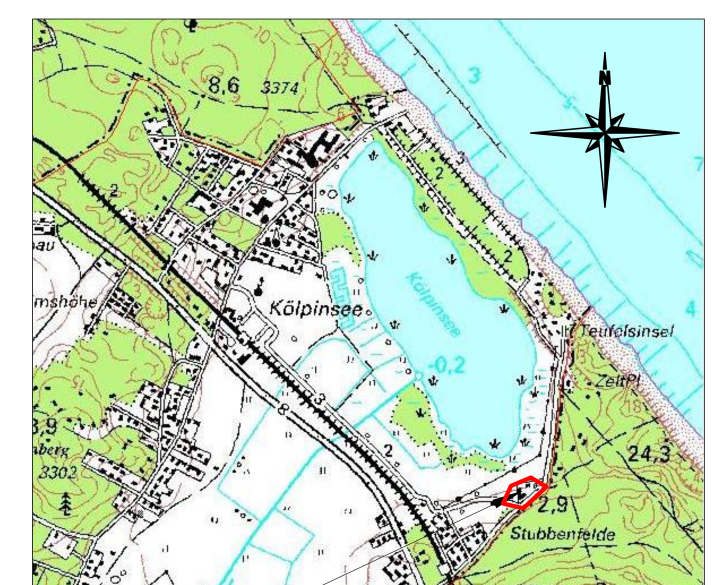
Planzeichen	Erklärung	Planzeichen	Erklärung
	vorh. Flurstücksgrenzen		in Aussicht genommene Parzellierung
61/1	Flurstücksnummer		vorhandene Zäune
	vorhandene Gebäude und befestigte Flächen, näher bezeichnet, Abriss geplant		geplante Ferienhäuser
10.00	Vermaßung in Meter	2.4	Höhenangaben über HN
SD	Satteldach	SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwalm
① 776 m²	Nummerierung der Parzellen und Fläche		zu fällender Baum
	30 m Waldabstandsgrenze		

nachrichtlich
50 m - Uferschutzstreifen zum Kölpinsee

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg – Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Loddin
Ortsteil	Stubbenfelde
Gemarkung	Loddin
Flur	3
Flurstücke	61/1 teilw., 62/1 teilw. und 62/2

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:10.000



Geltungsbereich BP 16 für die
"Erweiterung des Ferienhausgebietes im Ortsteil Stubbenfelde am Kölpinsee"

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	06-2010	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	03-2010	Hogh	Lange
Vorentwurf	11-2009	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Loddin
über den Bebauungsplan Nr. 16
für die
„Erweiterung des Ferienhausgebietes im Ortsteil Stubbenfelde am Kölpinsee“
nördlich der Wiesenstraße und der Waldstraße

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 850 / 1280 (1.09m²)
Allplan 2008