SATZUNG DER GEMEINDE LODDIN ÜBER DEN

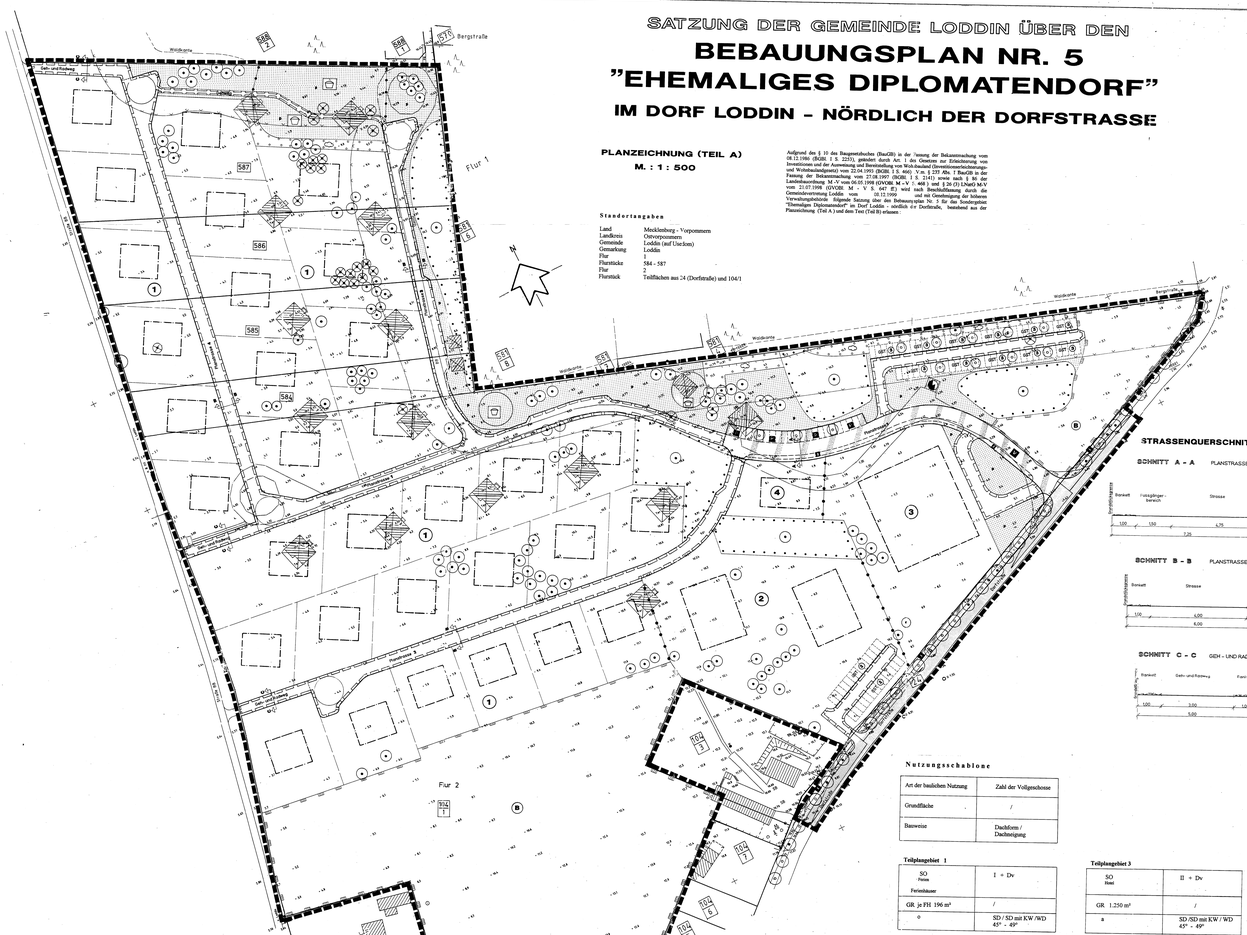
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"EHEMALIGES DIPLOMATENDORF"
IM DORF LODDIN – NÖRDLICH DER DORFSTRASSE

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M. : 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung neuer Baugebiete (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V vom 06.05.1998 (GVOBl. M.-V. , 468) und § 24 (5) LNatG M-V vom 21.07.1998 (GVOBl. M. - V. S. 647 ff) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Sondergebiet "Ehemaliges Diplomatendorf" im Dorf Loddin - nördlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

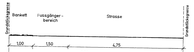
Standortangaben

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Loddin (mit Usedom)
Gemarkung	Loddin
Flur	2
Flurstücke	584 - 587
Flur	2
Flurstück	Teilflächen aus 24 (Dorfstraße) und 104/1

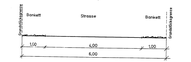


STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 50

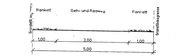
SCHNITT A – A PLANSTRASSE 1



SCHNITT B – B PLANSTRASSE 2, 3 UND 4



SCHNITT C – C GEH – UND RADWEG



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	/
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Teilgebiet 1

SO Ferien	I + Dv
Ferienhäuser	
GR je FH 196 m²	/
o	SD / SD mit KW /WD 45° – 49°

Teilgebiet 2

SO Ferien	I + Dv
Ferienappartements	
GR 2 x 450 m²	/
o	SD / SD mit KW / WD 45° – 49°

Teilgebiet 3

SO Hotel	II + Dv
GR 1.250 m²	/
a	SD /SD mit KW / WD 45° – 49°

Teilgebiet 4

SO Kunst-handwerk	I + Dv
GR 240 m²	/
o	fgSD 17° – 22°

TEXT (TEIL B)

1. Planerschlicher Festsetzungen

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

Für die Teilgebiete 1 und 2 wird das Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.
Im Teilgebiete 1 sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig.
Im Teilgebiete 2 sind ausschließlich Ferienappartements zulässig.

Für das Teilgebiet 3 wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich ein Hotel mit integriertem
- Restaurant max. 120 m² Wastefläche
- kleinteiligen Einzelhandel für Shops, VKFL zwischen 50 m² und 150 m²
- Souvenir- und Kunsthandwerkläden
- Reisebüro
- Café

Für das Teilgebiet 4 wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Kunsthandwerk festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich sieht ortsnahes Kunsthandwerk und Galerienutzung.

1.2 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

1.3 Überbaren Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch ebenerdige Terrassenflächen in der Teilgebietszonen 1, 2 und 4 in einer Tiefe von maximal 3 m und in einer Länge von maximal einer Größe von maximal 100 m²
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen in einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,2 m.

1.4 Flächen für private Stellplätze Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Carports und Garagen sind ausschließlich im Teilgebiete 1 zulässig.
Carports und Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Garagen sind in Ihr Fertelmaßen zu integrieren.

1.5 Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
Die der Versorgung der Ferienhäuser dienenden Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.

1.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Teilgebiete 1 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Dorfstraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 25, 20 BauGB)

1.
Im Bereich der Parkplätze an der Planstraße 1 sind 12 Spitzahorn (Acer platanoides) mit Ballen und einer Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

2.
Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechten, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste dieser Satzung zu verwenden. Pflanzgröße Bäume 12-14, Heister 250-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

3.
Die Grünflächen auf den Grundstücken sind in ihrem Vegetationsbestand möglichst zu erhalten. Die Rodung von Bäumen ist nur zulässig, wenn sie für die Errichtung von Landschaftsbauwerken, Trockengräben o.ä. Erdwerken (BEM 12.2) erforderlich. Die notwendigen Wege, Zufahrten und Terrassen sind zu minimieren und mit durchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Trassenfliesen, Pflaster mit offenen Fugen) zu befestigen. Undurchlässige Tragschichten sind nicht zulässig.

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

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Änderr Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

2.1.1 Fassade

Zulässig sind in den Teilgebieten 1 und 2 :
- Putz weiß
- mit weiß abgetönten helle Putzfärben
- Holzverschalungen in weißen Farbtönen
- Fachwerk – Gefache verputzt in weiß, sichtbare Holzkonstruktion in natürlicher Holzfarbe oder dunklen Braunton

Teilgebiete 3 und 4 :
- Putz weiß
- mit weiß abgetönten hellen Putzfärben
- Holz / Glas / Konstruktionen
- Holz - Glas - Konstruktionen

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind in den Teilgebieten 1 und 2 : Rolleneindeckung
Ausnahme: Für Carports werden Holzkonstruktionen zugelassen.
Teilgebiete 3 : - Rolleneindeckung oder Ziegelblech grau mattiert
- Glaskonstruktionen
- Ziegelblech grau mattiert
- Glaskonstruktionen

2.1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Warenautomaten sind unzulässig.
Das Anbringen von Werbeanlagen an den Gebäuden ist unzulässig.
Zugelassen sind ausschließlich im Bereich der öffentlichen Zufahrt ein gemeinsamer nicht selbstleuchtender Ausleger von maximal 1,5 m².

2.1.4 Antennen und Satellitenanlagen

Antennen und Satellitenanlagen sind nicht zugelassen.

2.2 Einfriedungen
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Für die Auf-ren Einfriedungen sind blickdurchlässige Holzzäune und grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.
Für die äussere Einfriedungen sind blickdurchlässige Holzzäune und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m sowie Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.

2.3 Abfälle-ennehmlichkeiten
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallbehältnisse sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

2.4 Ehemalige Stellplätze
(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Ehemalige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.

3. Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken sind vom Vorhabenträger durchzuführen.
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch den Vorhabenträger durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen. (§ 8a (1-4) BNatSchG).

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege
(§ 9 (6) BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 3 vom 06.01.1998, S. 23 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder einem Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Eigentümer und die 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 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um an geeigneten Stellen Kontrollen oder Bergungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und ermöglicht aufmerksame Beobachtungen gemäß § 11 DSchG M-V sorgfältigen bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

2. Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume
Spitz-Ahorn – Acer platanoides
Berg-Ahorn – a. m. pseudoplatanus
Feld-Ahorn – Carpinus betulus
Esche – Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche – Quercus robur
Winter-Linde – Tilia cordata
Berg-Ulme – Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume
Busch Birke – Betula pendula
Kirschen – Cerasuspa laevigata
Vogel-Kirsche – Prunus avium
Vogel-Beere – P. ssp cerasifera
Eberesche – Sorbus aucuparia

Sträucher
Die gleichen Baumarten wie unter "Groß- und Kleinkronige Bäume"

Sträucher
Feld-Ahorn – Acer campestre
Rose – Rosa canina
Hartriegel – Cornus sanguinea
Wald-Hasel – Corylus avellana
Weiß-Dorn – Crataegus monogyna
Schlehe – Prunus spinosa
Traubenkirsche – Prunus padus
Kriecht – Prunus padus
Schlehe – Prunus spinosa
Hunds-Rose – Rosa canina

Kletterpflanzen
Efeu – Hedera helix
Hecken-Kirsche – Lonicera caprifolium s.a.
Wilder Wein– Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" s.a.
Kletterrosen – Rosa in Sorten

Heister
Hartriegel – Cornus sanguinea
Feld-Ahorn – Acer campestre
Rose – Rosa canina
Wald-Hasel – Corylus avellana
Weiß-Dorn – Crataegus monogyna
Schlehe – Prunus spinosa
Traubenkirsche – Prunus padus
Kriecht – Prunus padus
Schlehe – Prunus spinosa
Hunds-Rose – Rosa canina

Ziersträucher
Gliederung
unserem – Berberis thunbergii s.a.
Immergrün – Cotinus coggygria in Sorten
Scheinquitte – Chaenomeles japonica s.a.
Zierkirsche – Cerasuspa laevigata "Rosa"
Cornalie – Cornus
Ginster – Cytisus praecox s.a.
Besenginster– Cytisus scoparius in Sorten
Scheinbeere– Erica carnea in Sorten
Forsythie – Forsythia intermedia in Sorten
Hasel – Corylus
Johannis-beere – Hypericum "Hidcote" s.a.
Hartheu – Hypericum "Pyramidale"
Rosenblatt-strauch – Kerria japonica
Goldregen – Laburnum anagyroides
Blasenstrauch – Lonicera pileata
großblütiger Jasmin – Makonia aquifolium
Fingerstrauch – Potentilla fruticosa in Sorten
Mädesüß – Pyracantha coccinea s.a.
Johannis-beere – Ribes sanguineum "Atrorubens"
Strauch- und Wildrosen – Rosa in Arten und Sorten
Schneeball – Viburnum opulus s.a.
Weigelie – Weigelia florida "Foliis purpureis"
Purpurbeere – Symphoricarpos "Hancock"
Wacholder – Juniperus sabina "Tamariscifolia" s.a.
Bergkiefer – Pinus mugo s.a.
Kugel-Edie – Taxus baccata "Overeynderi" u. a.

3. Naturschutzrechtliche Hinweise

1.
Die Höhenentwicklung der Gebäude hat so zu erfolgen, daß keine größeren Bodenaus- und abtrags entstehen. Geringfügige Geländeregulierungen sind unterzugt. Überschüssiger Erdaushub ist ausschließ den Grundstücken zu verwenden. Der Oberbodenabtrag der Vor- und Entsorgungsleitungen ist seitlich zu lagern (Folienunterlage), daß die vorhandene Vegetation weitgehend erhalten bleibt.

2.
Baustelleneinrichtungen, Baumaterallager und Erdaushubzwischenlager sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf wertvolle Biotope nicht beschädigt oder vernichtet werden. (Gesetz zum Schutz der Natur- und Landschaftspflege). Für die Baudurchführung sind Baustraßen auszu tragen.

3.
Die mit Erhalts-ungsgebot gekennzeichneten Bäume und Biotope sind zu erhalten und während der Bauzeit durch Schutzzäune, Bohlungen, Bauschutt-verkleidungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Verdichtungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchlerung vorzunehmen.

4.
Die beiden im Ordnungsplan mit der Signatur Trockenmauern gekennzeichneten Flächen stellen nach § 20 (1) 3 LNatG M-V als geschützte Biotop dar und sind vor Verdunkelungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Sie sind während der Bauzeit mit einem 1,80 m hohen Zaun einzuhalten.

5.
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschließlich der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

6.
An der Planstraße 1 sind zwei Spitzplätze für die Altenklause 2 – 12 Jah