

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

#### 1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**SO** Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO

Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur. Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO.

Im **SO 1** sind darüber hinaus zulässig:

- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und Läden,
- Räume für touristische Dienstleistungen sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Räume für das betriebsförderliche Personal.

Im **SO 1** sind ausnahmsweise zulässig:

- Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Anlagen zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung.

#### 1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Im **SO 1** darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

#### 1.3) First- und Traufhöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

a) Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile sowie Gauben bleiben bei der Ermittlung der Traufhöhe unberücksichtigt.

b) Die Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen sowie technischen Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

#### 2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, allgemein zugelassen, sofern mit Anlagenteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 2,0 m eingehalten wird.

#### 3) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

##### 3.1) Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

##### 3.2) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind 10 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16, 3xv, DB zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m vorzuhalten. Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen. Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 2 Jahren.

##### 3.3) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**V1:** Artenschutzrechtlich unbedenklich sind Eingriffe in die Gehölzbestände, wenn sie zwischen 20. September und 01. Februar erfolgen. Alternativ sind Fällzeiten nach dem 01. Februar sowie vor dem 20. September möglich, wenn unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten eine detaillierte Untersuchung der Gehölzbestände auf Fledermäuse bzw. Brutvögel erfolgt.

**V2:** Einschränkung der Beleuchtung im Baugebiet: Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen, bei Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten und den Einsatz von LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400) sowie Wellenlängen > 540 nm.

##### 3.4) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im **SO 2** sind private Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### 4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. R'w,res in dB	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Büroräume* und ähnliches	Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches
1	I	bis 55	30	-	-
2	II	56 bis 60	30	30	30
3	III	61 bis 65	35	30	30

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit von Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöhen um 10 dB gemindert werden.

Bei der Ermittlung des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

#### 5) Gestaltung (§ 12 BauGB)

##### 5.1) Dachgestaltung

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walim- bzw. Krüppelwalmdächer. Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m sowie zu den sichtbaren seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten.

##### 6) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

###### 6.1) Landschaftsschutzgebiet „Bodenlandschaft“

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bodenlandschaft“.

###### 6.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

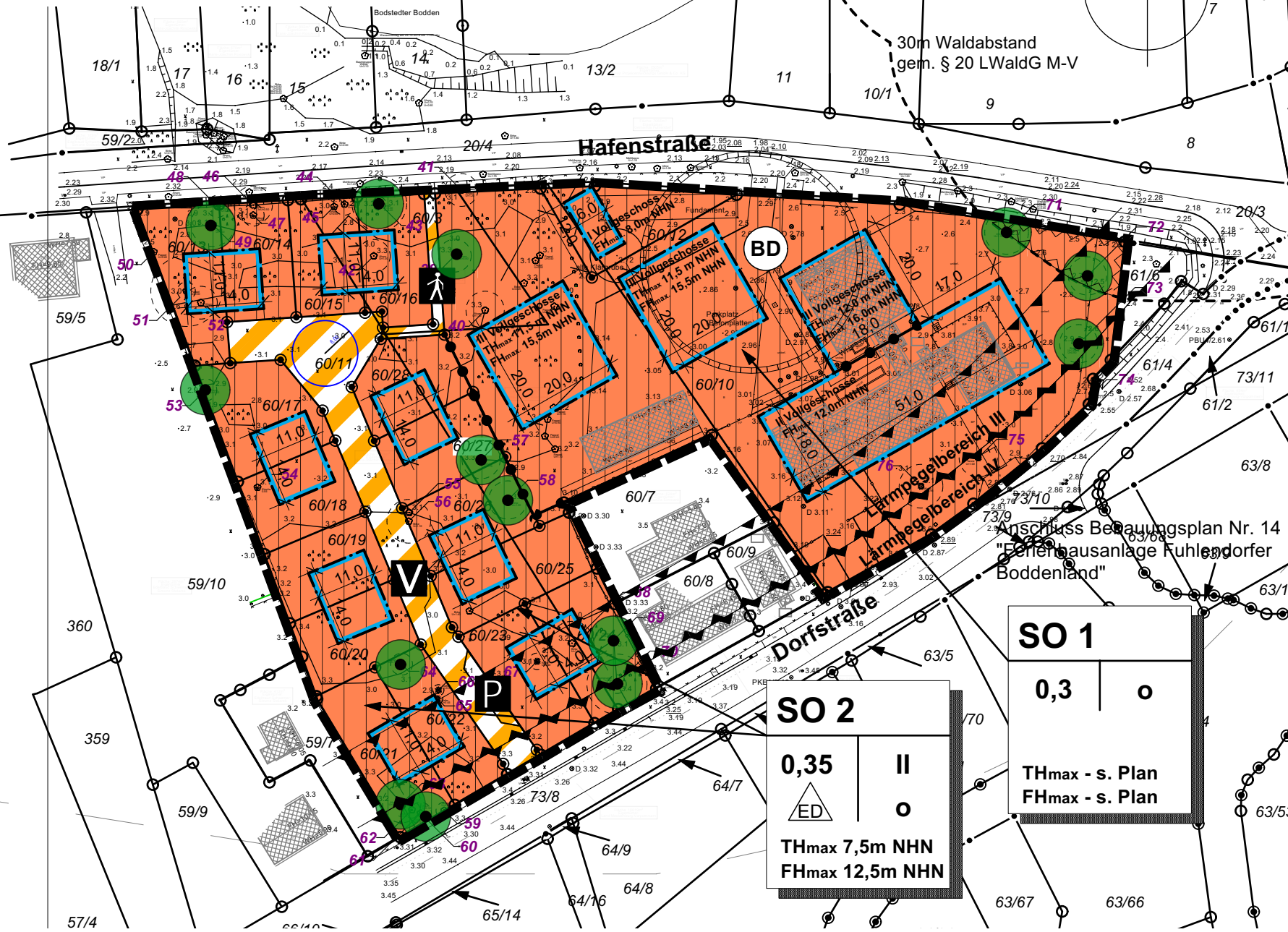
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

###### 6.3) Bodendenkmal „Fuhlendorf Fundplatz 3“ (DSchG M-V)

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Fuhlendorf Fundplatz 3“ ehemalige neuzeitliche Mühle. Der Bereich wird in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Jegliche Erdengriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten im übrigen Geltungsbereich bleibt hiervon unberührt.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



#### 7) Hinweise

##### 7.1) Bodendenkmale (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

##### 7.2) Fällzeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

##### 7.3) externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 12.730 Kompensationsflächenäquivalenten (KfA) wird als externe Maßnahme durch Abbuchung von einem Ökokonto geleistet.

##### 7.4) DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2021 gebilligt.

Fuhlendorf, den ..... Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Bergen, den ..... öbVI

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Fuhlendorf, den ..... Bürgermeister

11) Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom ..... bis zum .....

..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Fuhlendorf, den ..... Bürgermeister

## SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Gelände Cafe Redensee".  
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Gelände Cafe Redensee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,35** Grundflächenzahl  
**II** Anzahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH 16,0 m** Traufhöhe in Metern NHN  
**FH 16,0 m** Firsthöhe in Metern NHN

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise  
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## SATZUNG

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Erhaltung

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:  
- verkehrsberuhigter Bereich  
- Fußgängerbereich  
- Parkplatz

#### STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6. BAUGB)

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier:  
- Bodendenkmal

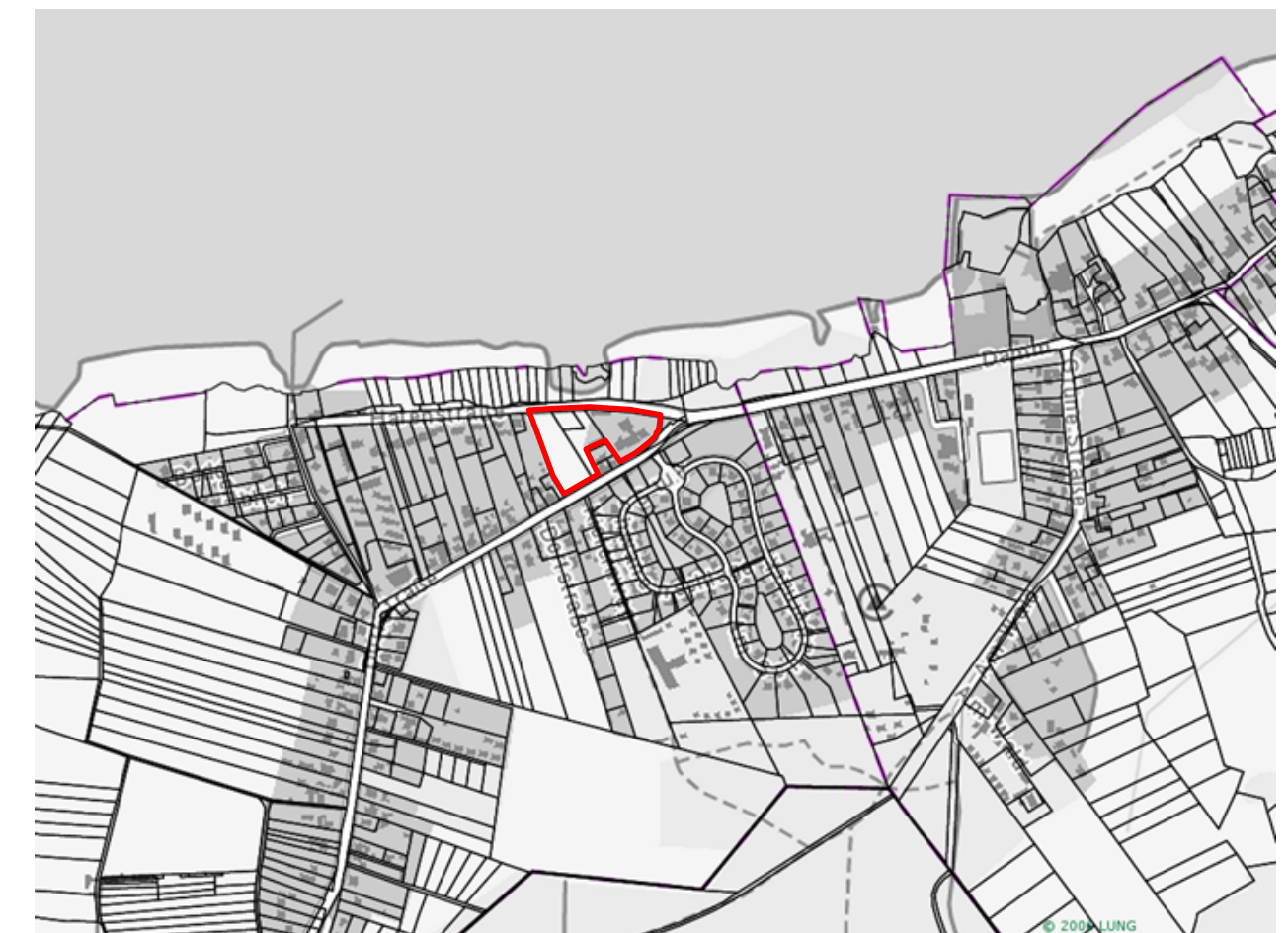
#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der von Bebauung frei zu haltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

**lars hertel | stadtplanung und architektur**  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

## Gemeinde Fuhlendorf vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. 21 „Gelände Café Redensee“

## Satzungsfassung

Fassung vom 17.12.2019, Stand 07.01.2021

Maßstab 1:1000