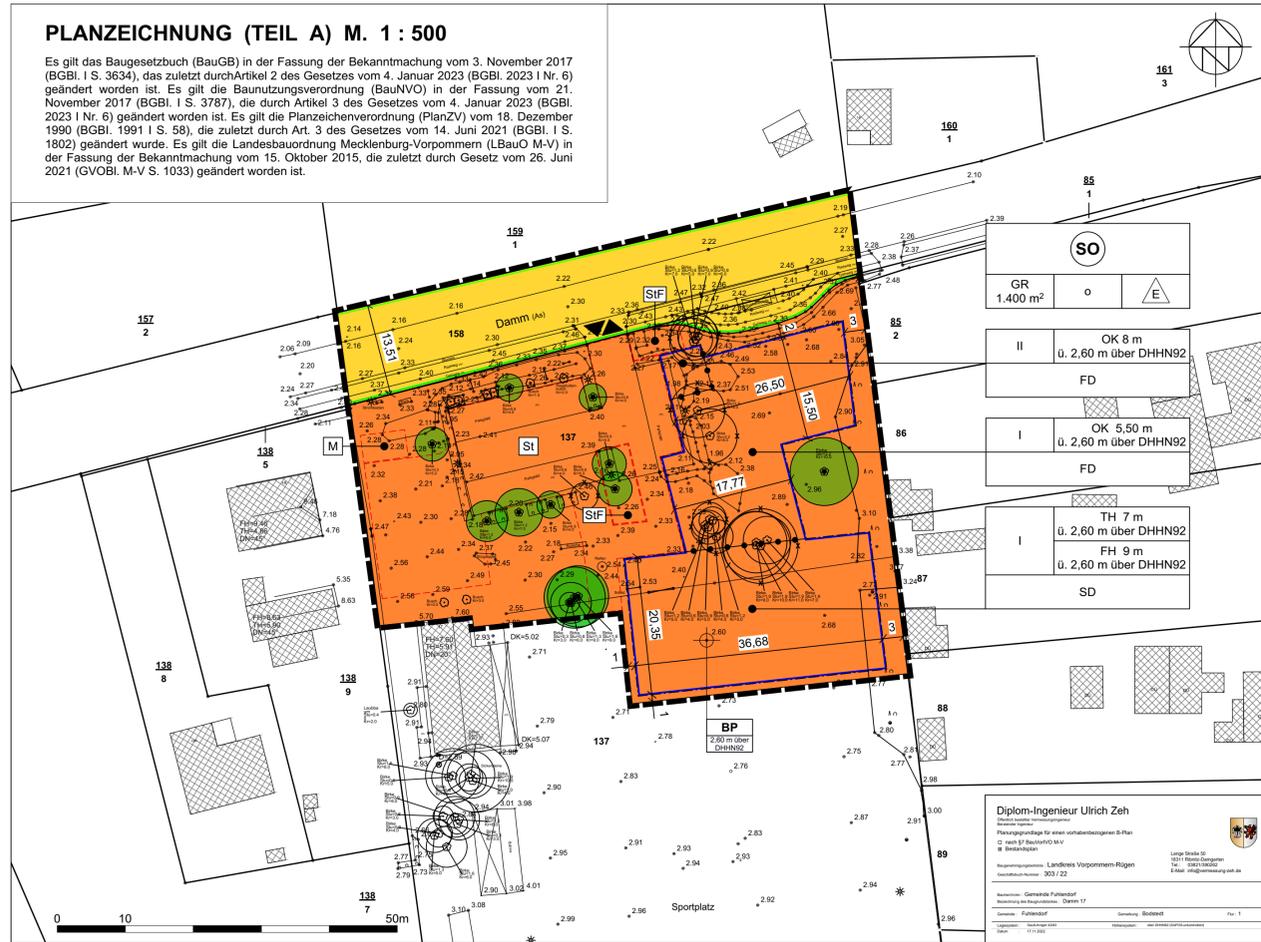


# SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "URLAUBERZENTRUM MIT TOURISTENINFORMATION"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>		
	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Urlauberzentrum mit Touristeninformation-	§ 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>		
GR	Grundfläche für Hauptgebäude	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH 7 m	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH 9 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
OK 8 m	Oberkante als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bezugspunktbestimmung für die Festsetzung Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (hier: 2,60 m über DHHN92)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
<b>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>		
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- und Ausfahrten	
<b>5. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)</b>		
	Stellplätze für Kfz	
	Stellplätze für Fahrräder	
	Müllbehälterstandort	
<b>6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)</b>		
	Bäume zu erhalten	
<b>7. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)</b>		
SD	Satteldach	FD Flachdach
<b>8. Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Höhe baulicher Anlagen), und Abgrenzung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (hier: Dachgestaltung)	
<b>9. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksgrenzen	
137	Flurstücksnummer	
	Bestandsgebäude	

## TEXT TEIL B

<b>1. Textliche Festsetzungen</b>	
<b>1. Zulässiges Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)</b>	
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Urlauberzentrum mit Touristeninformation". Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.	
<b>2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	
Das sonstige Sondergebiet "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Urlauberzentrums mit Touristeninformation erforderlich sind.	
In dem sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:	
-	die dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und freizeitorientierte Zwecke
-	die dem Gebiet dienende Informations-, Service-, Verwaltungs-, Schulungs- und Sanitäreinrichtungen
-	die dem Gebiet dienende Lager-, Abstell- und Technikräume
<b>3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	
<b>3.1 Grundfläche (GR)</b>	
Die zulässige GR von 1.400 m <sup>2</sup> gilt nur für Hauptgebäude.	
<b>3.2 Grundflächenzahl (GRZ)</b>	
Für das sonstige Sondergebiet "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" wird für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.	
<b>3.3 Überschreitung von der zulässigen Grundfläche sowie Grundflächenzahl</b>	
Die zulässige Grundfläche sowie Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)	
<b>3.4 Höhe baulicher Anlagen</b>	
3.4.1	Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: First- und Traufhöhe, Oberkante) wird mit 2,60 m über DHHN92 bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
3.4.2	Für technisch notwendige Dachaufbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (hier: Trauf- und Firsthöhe, Oberkante) bis höchstens 1,50 m zulässig.
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	
Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	
<b>5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</b>	
<b>5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien</b>	
Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungsfester Beschichtung zulässig.	
<b>5.2 Solarmodule</b>	
Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.	
<b>6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)</b>	
Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.	

## II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Fassadengestaltung**  
Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden sind mit Sichtmauerwerk in den Farben Weiß, Beige, Gelb, Braun, Grau zu gestalten. In Teilflächen sind Fassadentafeln als vorgehängte, hinterlüftete Fassade zulässig. Glänzende oder grellfarbene Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.
- Dachgestaltung**  
2.1 Satteldächer von Hauptgebäuden sind mit grauen Blechen zu gestalten. Alternativ können Satteldächer begrünt werden.  
2.2 Flachdächer sind mit entsprechenden Dachmaterialien zu gestalten. Alternativ können Flachdächer begrünt werden.
- Solarmodule**  
3.1 Solarmodule auf dem geeigneten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebeneckig zur Dach- und Fassadenfläche.  
3.2 Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig.
- Standort für Müllbehälter**  
Der Müllbehälterstandort ist durch Einhausung / Verkleidung (Holz, Metall, Rankgerüst, Pflanzungen) zu umschließen.

## III Hinweise

- Begriffsdefinition**
- 1.1 Traufhöhe**  
Die Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 3.1 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.
- 1.2 Firsthöhe**  
Die Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 3.1 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 1.3 Oberkante**  
Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 3.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 1.4 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)**  
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- 1.5 DHHN 92 i.V.m. Normalhöhennull - NHN**  
DHHN92 ist ein Höhensystem in Deutschland. Entsprechende Höhenangaben sind mit „NHN“ gekennzeichnet. Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

- 2. Bodendenkmalfunde**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV 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. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

- 3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**  
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

- 3.1 Vermeidungsmaßnahme V1 - Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet**  
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU - Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,  
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,  
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,  
- Einsatz von Intervallschaltungen

- 3.2 Vermeidungsmaßnahme V2 - Eingriffsfristen bei Baufeldfreimachung und Bauarbeiten**

Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖDB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

- 3.3 Vermeidungsmaßnahme V3 - Fenster- und Türverglasung**  
Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022).

- 3.4 Städtebaulicher Vertrag**  
Die o.g. artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

- 4. Ordnungswidrigkeiten**  
Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuhendorf hat am **24.10.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang am ..... erfolgt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich durch Aushang am ..... bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.stadt-barth.de/ins](http://www.stadt-barth.de/ins) Internet gestellt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert/aufgefordert.
- Fuhendorf, den ..... Siegel ..... (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 am **12.02.2021** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Ribnitz-Damgarten, den ..... Siegel ..... (ÖbV)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Fuhendorf, den ..... Siegel ..... (Bürgermeister)

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Fuhendorf, den ..... Siegel ..... (Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind ortsüblich durch Aushang vom ..... bis ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Fuhendorf, den ..... Siegel ..... (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Fuhendorf vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Urlauberzentrum mit Touristeninformation" für das Gebiet „südlich der Straße „Damm“, östlich einer Kindertagesstätte, westlich einer Wohnbebauung entlang der Straße „Grüne Straße“, nördlich eines Sportplatzes“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENDORF

### ÜBER DEN

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "URLAUBERZENTRUM MIT TOURISTENINFORMATION"

### FÜR DAS GEBIET:

„südlich der Straße „Damm“, östlich einer Kindertagesstätte, westlich einer Wohnbebauung entlang der Straße „Grüne Straße“, nördlich eines Sportplatzes“

ENTWURF  
MÄRZ 2023

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWERIN

Bearbeitet : A. Grundmann Gezeichnet : A. Grundmann Projekt-Nr. 2366