

TEXT (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (3) 3. Satz, 2. Halbsatz und 11 (2) BauNVO)

- a) Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der gemeinschaftlichen Anlage „Bootshauskolonie“. Ausschließlich zulässig sind Bootshäuser mit mindestens einem Boots-Liegeplatz im Wasser. In den Bootshäusern sind ferner zulässig Räume für die Unterbringung von Bootshausnutzern, auch zur Übernachtung geeignet. Das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser ist unzulässig.

In allen Gebäuden sind die wasserseitigen Räume mit Boots-Liegeplatz im Wasser und mit Zufahrtsmöglichkeit vom Kanal zu errichten bzw. in dieser Funktion zu erhalten. Eine Umnutzung der Bootsräume zu anderen Zwecken ist untersagt.

- b) Wasserflächen Kanäle gem. § 9 (1) 16. BauGB
Die beiden Stichkanäle werden als mit Booten vom Teterower See befahrbare Wasserflächen festgesetzt. Die Überbauung der Wasserflächen ist, auch in geringem Umfang, nicht zulässig.
- c) Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB
Der Zugangsbereich C und die beiden Wege A und B zwischen den Hauszeilen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung A und B ist ausschließlich Fußverkehr zulässig. Auf dem Zugangsbereich C sind alle Verkehrsarten zulässig.
- d) Gemeinschaftsanlage Stellplätze gem. § 9 (1) 22. BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO
Die Stellplatzfläche wird als Gemeinschaftsanlage zugunsten aller Anlieger im Plangebiet festgesetzt. Stellplätze an anderer Stelle des Plangebietes sind ausgeschlossen. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist nur als unversiegelte, nicht überdachte Fläche zulässig
- e) Flächen für den besonderen Nutzungszweck „Steganlage“ gem. § 9 (1) 9. BauGB
Auf den dafür festgesetzte Flächen sind nur Steganlagen zulässig, die dem Sondergebiet dienen.
- f) Flächen für den besonderen Nutzungszweck "Slipanlage" gem. § 9 (1) 9. BauGB
Auf der dafür festgesetzten Fläche ist nur eine Slipanlage zum Einsetzen der Boote in den Stichkanal zulässig.
- g) Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
Die festgesetzten Grünflächen sind als Freiflächen zu erhalten. Ihre Versiegelung oder bauliche Nutzung ist nicht zulässig.
- h) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage und auf den Grünflächen sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie untergeordnete Nebenanlagen wie Hinweisschilder, ein Kompostplatz und ein Geräteschuppen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

02. Maße der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- a) Die Grundfläche (GR) pro Bootshaus muss mind. 40 m² und darf höchstens 50 m² betragen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GR i. S. v. § 19 (4) BauNVO gilt nur bis zu einem Umfang von insgesamt 15 m². Balkone und Terrassen sind nicht auf die maximale GR anzurechnen. Balkone dürfen maximal bis zu 8 m², Terrassen dürfen maximal bis zu 12 m² einnehmen. Terrassen müssen mindestens an drei Seiten offen sein, Balkone und Terrassenüberdachungen dürfen nicht über die traufseitigen Hauswände hinausragen.

Bodenbefestigungen und Versiegelungen, d. h. auch Terrassen oder Wege, müssen einen Abstand von 1 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.

b) Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 4. BauNVO

Die Firsthöhe an den Bootshäusern muss mind. 5 m und darf höchstens 5,5 m betragen.

Untergeordnete Bauteile wie Antennen oder Lüftungsrohre dürfen die Firsthöhe nicht überragen.

Die Wandhöhe (Differenz OK Gelände und Schnittpunkt Außenwand Traufseite/Dach) an den Bootshäusern muss mind. 2,6 m und darf höchstens 2,9 m betragen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Fußweg vor dem jeweiligen Grundstück auf Höhe der Grundstücksmitte.

03. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die Bootshäuser und die Nebenanlagen, Terrassen und Balkone sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die wegeseitige vordere Giebelwand ist auf der Baulinie zu errichten.

Das Abweichen von den Baulinien ist maximal um 0,2 m in Richtung Grundstücksmitte zurücktretend zulässig. Das Überschreiten der Baulinien nach außen und das Überschreiten der Baugrenzen generell ist auch in kleinem Umfang nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, Terrassen, Balkone und Versiegelungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem festgesetzten Maß zulässig. Baulich vom Bootshaus abgesetzte hochbauliche Nebenanlagen (Schuppen/Unterstände/Lager) sind im Plangebiet nicht zulässig. Unzulässig sind ferner Solaranlagen und Windräder.

04. Vom Landesrecht abweichende Abstandstiefen

(§ 9 (2 a) BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist

- ein Abstand von mindestens 1 m gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Abstand gilt für jede Art hochbaulicher Nutzung, Bodenversiegelung und Überdachung. Auch die Außenkante von Dachüberständen muss einen 1 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze wahren. Eine auch nur kleinteilige Unterschreitung ist unzulässig. Bei den Grundstücken Nrn. 3 - 14 nördlich des Weges A darf der seitliche Grenzabstand - nur für Dachabstände - ausnahmsweise auf 0,5 m reduziert werden, wenn die dafür ordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse erfüllt sind.
- kein Abstand gegenüber den rückwärtigen, wasserseitigen Grundstücksgrenzen erforderlich. Die Überbauung der Wasserfläche ist nicht zulässig.
- ein durch die Baulinie festgesetzter Abstand gegenüber den vorderen, wegseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dieser darf nur durch Balkone und Terrassen in den dafür festgesetzten Maßen unterschritten werden.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus Gründen des Schutzes des Uferrandes die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Die vorhandenen geschützten Vegetationsbestände (hier: Schilfröhricht, standorttypischer Gehölzsaum) sind zu erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO M-V)

01. Fassaden

Die Fassaden sind ausschließlich als Lochfassaden aus dem Baustoff Holz zulässig.

02. Dächer

Zulässig sind Gebäude mit symmetrisch geneigtem Satteldach. Die Dachneigung muss 45° betragen. Die Dachdeckung ist nur zulässig in Reet. Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

03. Gebäudestellung

Die Gebäude und Dächer sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung rechtwinklig giebelständig zu den Wasserflächen der Kanäle zu errichten.

04. Verkehrsflächen und Stellplätze

Alle Verkehrsflächen und Stellplätze müssen mit wassergebundener Oberfläche oder als Rasenflächen ausgeführt werden.

05. Einfriedungen

Es sind nur nicht blickdichte Grundstückseinfriedungen zulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten. Dies betrifft u. a. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung genehmigungsfreier baulicher Anlagen.