SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN UPAHL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN III DORFMITTE / SEEUFER

nördlich der Flurstücke 40, 2, 3
westl. d. Flurst. 11 (teilweise), 10, 9
nordöstl. d. Flurstücks 9 (teilweise)
über die Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13
östl. d. Flurst. 14
südl. d. Flurst. 14
über d. Flurst. 21, 22, 23, 24, 25, 20
südl. d. Flurst. 25, 32, 233

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl.I S.466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.10.94 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.III der Gemeinde Klein Upahl bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Klein Upahl, 19.11.1999

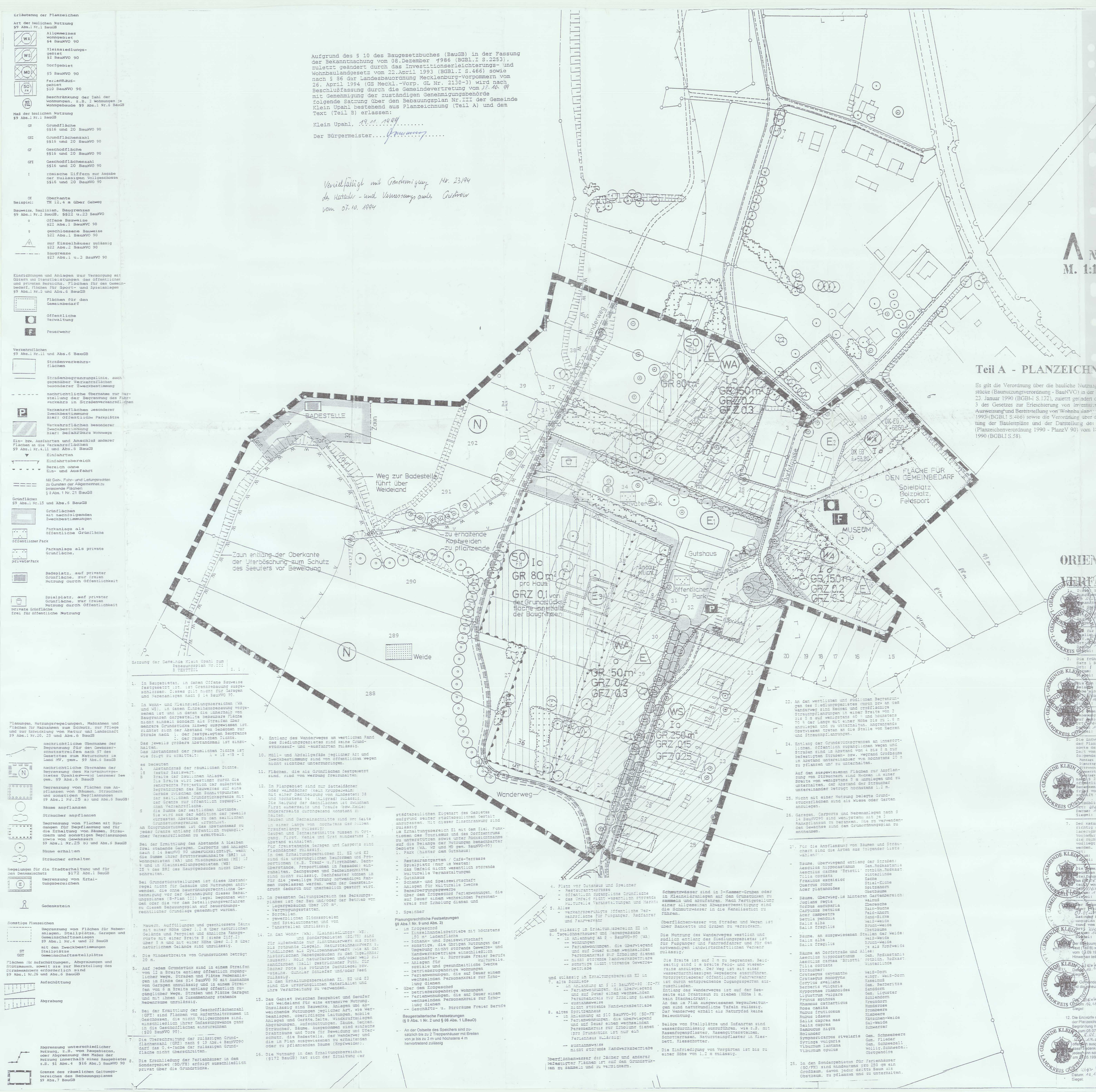
Der Bürgermeister

Vervielfältigt mit Genehmigung Nr. 23/94 des Kataster- und Vermessungsamts Güstrow vom 07.10.1994

Teil A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl-I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S.58).

NORD
M. 1:1000



ORIENTIERUNGSSKIZZE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die ortsübliche Bekanntmachung ist aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 1994 durch ... erfolgt. Der Aufstellungsbeschluß ist am ... 1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ... 1994 durchgeführt worden.
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ... 1994 durchgeführt worden.
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ... 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben an Werktagen in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten:
Montags von 9.00 bis 12.00 und von ... bis ... Uhr
Dienstags von 9.00 bis 12.00 und von 14.00 bis 18.00 Uhr
Mittwochs von ... bis ... und von ... bis ... Uhr
Donnerstags von 9.00 bis 12.00 und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitags von 9.00 bis 12.00 und von ... bis ... Uhr
gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgte, da die Grenzpunkte mit Grenzniederschriften belegt vorliegt. Katasteramtliche Einzelmaßnahmen sind nicht durchgeführt worden.
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bürgermeister

9. Der katasteramtliche Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgte, da die Grenzpunkte mit Grenzniederschriften belegt vorliegt. Katasteramtliche Einzelmaßnahmen sind nicht durchgeführt worden.
Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... 1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben an Werktagen in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten:
Montags von ... bis ... und von ... bis ... Uhr
Dienstags von ... bis ... und von ... bis ... Uhr
Mittwochs von ... bis ... und von ... bis ... Uhr
Donnerstags von ... bis ... und von ... bis ... Uhr
Freitags von ... bis ... und von ... bis ... Uhr
gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister

13. Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.10.1999 gebilligt.
Der Bürgermeister

14. Die Genehmigung der geänderten Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ: ... erteilt, Die Erteilung der Nebenbestimmungen wurde bestätigt.
Der Bürgermeister

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.09.1997, AZ.611/ab-4ke - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen belegenehmigt.
Der Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, wurden am 02.06.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (215 ABS. 2 BauGB) sowie weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist seit dem ... in Kraft getreten.
Der Bürgermeister

B 222

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO 90
- WS — Kleinsiedlungsgebiet §2 BauNVO 90
- MD — Dorfgebiet §5 BauNVO 90
- SO FR — Ferienhausgebiet §10 BauNVO 90
- WE/ZWE — Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen je Wohngebäude §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- GR — Grundfläche §§16 und 20 BauNVO 90
- GRZ — Grundflächenzahl §§16 und 20 BauNVO 90
- GF — Geschoßfläche §§16 und 20 BauNVO 90
- GFZ — Geschoßflächenzahl §§16 und 20 BauNVO 90
- I — römische Ziffern zur Angabe der zulässigen Vollgeschosse §§16 und 20 BauNVO 90
- OK Beispiel: — Oberkante TH 12,4 m über Gelweg

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u.23 BauNVO

- o — Offene Bauweise §22 Abs.1 BauNVO 90
- g — geschlossene Bauweise §22 Abs.1 BauNVO 90
- A — nur Einzelhäuser zulässig §22 Abs.2 BauNVO 90
- Baugrenze §23 Abs.1 u.3 BauNVO 90

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlicher und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- F — Feuerwehr

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- nachrichtliche Übernahme zur Darstellung der Begrenzung des Fahrverkehrs in Straßenverkehrsflächen
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: befahrbare Wohnwege

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB

- Einfahrten
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu bestimmte Flächen §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Grünflächen mit nachfolgenden Zweckbestimmungen
- Parkanlage als öffentliche Grünfläche
- Öffentlicher Park
- Parkanlage als private Grünfläche.
- Privater Park
- Badeplatz, auf privater Grünfläche, zur freien Nutzung durch Öffentlichkeit
- Spielplatz, auf privater Grünfläche, zur freien Nutzung durch Öffentlichkeit

Private Grünfläche frei für öffentliche Nutzung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- nachrichtliche Übernahme der Begrenzung für den Gewässerschutzstreifen nach §7 des Gesetzes zum Naturschutz im Land MV, gem. §9 Abs.6 BauGB
- nachrichtliche Übernahme der Begrenzung des Naturschutzgebietes Upahler—und Lenzener See gem. §9 Abs.6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25 a) und Abs.6 BauGB)
- Bäume anpflanzen
- Sträucher anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 Abs.1 Nr.25 b) und Abs.6 BauGB
- Bäume erhalten
- Sträucher erhalten

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz §172 Abs.1 BauGB

- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Gedenkstein

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
- ST / GST — mit den Zweckbestimmungen Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für Aufschüttungen, Abgrauungen und Stützmauen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind §9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. §1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO 90
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

Satzung der Gemeinde Klein Upahl zum Bebauungsplan Nr.III für [illegible] i. d. [illegible]

1. In Baugebieten, in denen Offene Bauweise festgesetzt ist, ist Grenzbebauung ausgeschlossen. Ausnahmen sind für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 90.

2. In Wonn- und Kleinsiedlungsgebieten (WA und WS) in denen Einzelhausbebauung vorgesehen ist und in denen die Anzahl von Baugrunden festgesetzt ist, sind auf jedem Grundstücks zulässig ausgewiesen ist. mindest sind die Straßen über mindest sind die Abstände von Gebäuden zur Straße nach ... der festgesetzten Baugrenze ... der raumlichen Tiefe.
Das jeweils in Betr [illegible] halten.
Das Abstandsmaß der raumlichen Tiefe ist wie folgt zu ermitteln: A = H + B - S

es bedeuten
A Abstandsmaß der raumlichen Tiefe.
H [illegible] Baukörper
B Breite der baulichen Anlage.
S [illegible] Sie wird aus der Addition der jeweils kürzesten Abstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen ermittelt.
An Eckgrundstücken ist das Abstandsmaß zu jeder der beiden Straßenfronten [illegible] cher Verkehrsflächen zu ermitteln.

Bei der Ermittlung des Abstands A bleiben freie stehende Garagen, Carports und Anlagen nach § 14 BauNVO 90 unberücksichtigt, wenn die Summe ihrer Strukturraumanteile (BRI) in Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS) 25 % und in Kleinsiedlungsgebieten (WS) 25 % des BRI des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Bei Grundstücksteilungen ist diese Abstandsregel nicht für Gebäude und Garagen anzuwenden, die aufgrund einer vor der Teilung erteilten Genehmigung vor der Genehmigung dieses Bebauungsplanes (B-Plan III) legal begonnen wurden oder die vor dem Bekanntgabe [illegible] zu diesem Bebauungsplan baurechtmäßig [illegible] cher Grundlage genehmigt wurden.

3. Mauern, Aufffüllungen und geschlossene Zäune mit einer Höhe [illegible] Gelände und Parzellen und ähnliche Rankgerüste mit einer Breite [illegible] über 1 m und in einer Höhe über 2,5 m über natürlichem Gelände sind unzulässig.

4. Die Mindestbreite von Grundstücken beträgt 20 m.

5. Auf jedem Grundstück sind in einem Streifen von 12 m Breite entlang öffentlich zugänglicher Wege, Straßen und Plätze Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO 90 als Ausnahme von Garagen unzulässig und in einem Streifen von 6 m Breite entlang öffentlich zugänglicher Wege, Straßen und Plätze Garagen und mit ihnen in Zusammenhang stehende Nebenanlagen unzulässig.

6. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die [illegible] Dachneigung sind, einschließlich ihrer Umfassungswände ganz in die Geschoßfläche einzurechnen (§20 BauNVO 90).

7. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs.4 BauNVO90 darf das 0,4-fache der zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

8. Die Erschließung der Ferienhäuser in den Sondergebiet (SO/FH) erfolgt ausschließlich privat über die Grundstücke.

9. Entlang des Wanderweges an westlichen Rand des Siedlungsgebietes sind keine Grundstücksauf- und -ausfahrten zulässig.

10. Müll- und Abfallgefäße jeglicher Art und Zweckbestimmung sind von öffentlichen Wegen nicht sichtbar unterzubringen.

11. Flächen, die als Grünflächen festgesetzt sind, sind von Wertung freizuhalten.

12. Im Plangebiet sind nur Satteldächer oder walmdächer (kein Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von mindestens 38 und höchstens 54 (Altgrad) zulässig. Die Neigung der Dachflächen zu zwischen First einerseits und Traufe (bzw.Kehle) andererseits durchgehend konstant zu halten.
Gauben und Dachaufschnitte sind nur an einer Seite von nachbarn der [illegible] Traufenlänge zulässig.
Gauben und Dachaufschnitte müssen zu Ortgiebel First- Kehle und Grat mindestens 1 m Abstand einhalten.
Für freistehende Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
In den Erhaltungsbereichen EI, EII und EIII sind die ursprünglichen Bauformen und Proportionen (z.B. Traufhöhen, Dachneigungen, Übersstände, Proportionen in Fassaden) einzuhalten. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachfenster können in für die jeweilige Nutzung notwendigen Raumen sind zulässig, wenn [illegible] Gesamtdruck dadurch nur unerheblich gestört wird.

13. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bau von/oder der Betrieb von
- Lagergebäuden über 100 m².
- Tankstellen
- Gewerblichen Glücksspielen
- und Spielautomatenhallen und von
- Tierzuchtbetrieben unzulässig.

14. In den WOHN- (WA), Kleinsiedlungs- (WS) und Sondergebieten (SO) sind für Außenwerbung [illegible] bis [illegible] zulässig. Naturgemäß [illegible] historischen Vorgängerbauten zu den [illegible] Geschäfts- u. Büroräume Freier Berufe [illegible] kulturelle.
- Anlagen für [illegible] sowie [illegible] Dächer rote bis rotbraune [illegible] Farbtöne [illegible] Dächer rote bis rotbraune [illegible] Farbtöne [illegible] sind unzulässig.

In den Erhaltungsbereichen EI, EII und EIII sind die ursprünglichen Materialien und ihre Verarbeitung zu verwenden.

15. Das Gebiet zwischen Baugebiet und Seeufer ist Weideland für eine extensive Nutzung. Unzulässig sind Bauwerke, Anlagen und abweichende Nutzungen, sogliche Lagerung, als Weideanlagen und Geräte, Zelte, Windkraftanlagen Abgrabungen, Aufschüttungen, Zäune, Hecken, Sträucher, Bäume. Ausgenommen sind einfache Grenztränke und Tore für Beweidung und Uferschutz, die Badestelle, der Wanderweg und die im Plan ausgewiesenen zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume (Kopfweiden).

16. Die Nutzung in den Erhaltungsbereichen (§172 BauGB) hat sich der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt anzupassen. Für dieser Einschränkung sind zulässig
im Erhaltungsbereich EI mit dem Ziel, Funktionen des Tourismus und des Dorfzentrums zu unterstützen sowie unter Berücksichtigung auf die Belange der Nutzungen benachbarter Gebiete (WA, WE und WS gem. BauNVO-90)
1. Park (hinter dem Gutshaus)
- Restaurantgarten / Café-Terrasse
- Spielplatz (nur in Westen)
- das Dachaus nicht wesentlich storends
- kulturelle Veranstaltungen und
2. Gutshaus
- Schank- und Speisewirtschaft
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Beherbergungsbetriebe
- über dem Erdgeschoß Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen und

3. Speicher

Planungsrechtliche Festsetzungen
§9 Abs.1 Nr. 9 und Abs. 3)

- im Erdgeschoß
  - Einzelhandelsbetriebe mit höchstens 250 m² Ladenfläch [illegible]
  - Schank- und Speisewirtschaft
  - sonstige, die [illegible] Nutzungen der Umgebung nicht storenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe einschließlich Geschäfts- u. Büroräume Freier Berufe [illegible] kulturelle.
- Anlagen für [illegible] sowie [illegible] soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebszugehörige Wohnungen
- Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- über dem Erdgeschoß
- betriebszugehörige Wohnungen
- Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- Anlagen für [illegible] sowie [illegible] soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebszugehörige Wohnungen
- Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Beherbergungsbetriebe

4. Platz vor Gutshaus und Speicher
- Restaurantterrasse
- öffentlich nutzbares Grundstück
- Anlagen für kulturelle Veranstaltungen und Märkte

5. Allee
- verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge

und zulässig im Erhaltungsbereich EI in
6. Tarelchenbauer und Gemeinbedarfe
- In Anlehnung an § 9 BauNVO-90 (WA)
  - Ferienwohnungen, die überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
  - sonstige, die [illegible] Nutzungen der Umgebung nicht storenden Gewerbebetriebe

und zulässig im Erhaltungsbereich EII in
7. alte Siedlung
- In Anlehnung an § 9 BauNVO-90 (SO-FH)
  - Ferienwohnungen, die überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
  - ausnahmsweise nicht storende Handwerksbetriebe

8. altes Sportgelände
- In Anlehnung an §10 BauNVO-90 (SO-FR)
  - Ferienwohnungen, die überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
  - ausnahmsweise nicht storende Handwerksbetriebe

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 86 Abs. 1 LBauO)

- An der Ostseite des Speichers sind zusätzlich bis zu 2 Treppenhäuser mit Breiten von je bis zu 3 m und höchstens 4 m hervorstretend zulässig

Schmutzwasser sind in 3-Kammer-Gruben oder in Kleinkläranlagen auf den Grundstücken zu sammeln und abzufangen. Nach Fertigstellung einer zentralen Abwasserbeseitigung sind die Schmutzwasser in die Kanalisation zu führen.

Oberflächenwasser von Straßen und Wegen ist über Banketts und Graben zu versickern.

Die Nutzung des Wanderweges westlich und südlich entlang des Siedlungsgebietes ist für Fußgänger und Fahrradfahrer und für den notwendigen landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.

Die Straße ist auf 3 m zu begrenzen. Seitlich sind 1 m breite Feld- und Wiesenraine anzulegen. Der Weg ist mit einer wassergebundenen Wegedecke anzulegen. Motorrettungsbereiter öffentlicher Fahrverkehr ist durch entsprechende Zugangssperren auszuschließen.
Entlang des Wanderweges ist auf der Seeseite ein Drainrohr zu ziehen (100m 1 m, kein Stauchaldrain).
An den in Plan ausgewiesenen Wegauftweitungen sind naturnundrunde Tafeln zulässig.
Der Wanderweg erhält als Naturpfad keine Beleuchtung.

Beläge von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Wie z.B. mit Rasengittersteinpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen. Natursteinpflaster in Kiesbett, Kiessandfilter.

Die Einfriedigung von Vorgärten ist bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Oberflächenwasser der Dächer und anderer befestigter Flächen ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

22. An den westlichen und südlichen Begrenzungen des Siedlungsbereiches zum bzw an den Wanderweg sind Hecken und strauchartige Strauchpflanzungen in einer Breite von 3 bis 5 m auf wenigstens 40 % und höchstens 70 % der Länge mit einer Höhe bis zu 5 m anzulegen und zu unterhalten. Angrenzende Obstwiesen traten an die Stelle von Hecken und Strauchpflanzungen.

24. Entlang der Grundstücksgrenzen an innerörtlichen, öffentlich zugänglichen Wegen und Straßen sind in Abstand von 4 bis 8 m Bäume heimischer Straßen- bzw. Hofbäume in Abstand von 8 m zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf den ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind Hecken in einer Breite von wenigstens 5 m anzulegen und zu unterhalten, der Abstand der Sträucher untereinander beträgt höchstens 1,2 m.

25. Nicht mit einer Nutzung belegte Grundstücksflächen sind als Wiese oder Garten anzulegen.

26. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO90 sind wenigstens als 2,5 m Rasenstreifen zu bepflanzen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Grundordnungsplan zu entnehmen.

27. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Arten aus folgender Liste wählen:

- Bäume, überwiegend anstand der Straßen:
  - Aesculus hippocastanum — Gem.Rotkastanie
  - Aesculus carnea 'Briotii' — rotblüh.Rotkast
  - Tilia cordata — Winterlinde
  - Fraxinus excelsior — Esche
  - Quercus robur — Stieleiche
  - Acer platanoides — Spitzahorn
  - Betzulus — Birke
- Bäume, überwieg.im hinteren Gartenbereich:
  - Juglans regia — Walnuß
  - Sorbus aucuparia — Eberesche
  - Carpinus betulus — Hain-Buche
  - Acer campestris — Feld-Ahorn
  - Betula pendula — Sand-Birke
  - Salix alba — Weiß-Weide
  - Salix fragilis — Bruch-Weide
- Bäume, an ausgewiesenen Stellen der Weide:
  - Salix alba — Weiß-Weide
  - Salix fragilis — Bruch-Weide
  - Pyrus als Kopfweide
- Bäume an Dorfstraße und Anger:
  - Aesculus hippocastanum — Gem. Rotkastanie
  - Aesculus carnea 'Briotii' — rotblühende Rotkastanie
  - Tilia cordata — Winterlinde
- Sträucher:
  - Crataegus oxyyantha — Weiß-Dorn
  - Crataegus monogyna — eingr. Weiß-Dorn
  - Corylus avellana — Haselnuß
  - Berberis vulgaris — Gem. Berberitze
  - Hypopophae rhamnoides — Sanddorn
  - Ligustrum vulgare — Gem. Liguster
  - Prunus spinosa — Schlehdorn
  - Rhamnus catharticus — Kreuzdorn
  - Rosa canina — Hundsrose
  - Rubus fruticosus — Brombeere
  - Rubus idaeus — Himbeere
  - Salix caprea mas — Palmkätzchen-Weide
  - Salix daurea — Sal-Weide
  - Sambucus nigra — Schwarzer
  - Holunder
  - Symphoricarpos rivalaris — Gem. Schneebeere
  - Syringa vulgaris — Gem. Flieder
  - Viburnum lantana — Gem. Schneeball
  - Viburnum opulus — Wolliv.Schneeball, Gemeiner Schneeball
  - Obstgehölze

28. In den Sondergebieten für Ferienhäuser (SO/FH) sind sindestens pro 250 qm ein Großbaum, davon jeder dritte Baum als Obstbaum, zu pflanzen und zu unterhalten.