

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

GR	Grundfläche (max.) (siehe Text - Teil B Nr. 1.1.2)	00(1) BauGB / 016 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (siehe Text - Teil B Nr. 1.1.2.1)	00(1) BauGB / 016 BauNVO
FH	Fläche max. m ² u. NN (siehe Text - Teil B Nr. 1.1.2.1)	00(1) BauGB / 016 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	00(2) BauGB/022 BauNVO
—	Baugrenze	00(12) BauGB / 02(1) BauNVO
■	Grünfläche (privat) Zweckbestimmung: Vogel- u. Freizeitpark	00(15) BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	00(20) BauGB
■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzplätzen im Sinne Naturschutzrechts	00(6) BauGB
(N)	Naturschutzgebiet	
(L)	Landschaftsschutzgebiet	
(B)	geologisch geschützte Biotope	
●	Anpflanzung von Bäumen	00(25a) BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	00(25b) BauGB
●	Erhaltung von sonstigen Pflanzungen	00(25c) BauGB
□	Zweckbestimmung: Spielfeld	
■	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung	00(16) BauGB
■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	00(14) BauGB
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	00(11) BauGB
P	öffentliche Parkplätze	

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

135/1	Flurstücknummern
45,00	Höhenlinien
—	Verhandene Flurstücksgrenzen
■	bauliche Anlagen geplant
■	vorhandene bauliche Anlagen
—	Versorgungsleitungen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Druckleitung Gewässer)
■	Weg, Platz
■	Brücke
●	Eingang
■	Einfahrt
○	ökologische Ausgleichsfläche (siehe Text - Teil B Nr. 3.14)

Bauliche Anlagen

- 1) Kassenhaus und Toiletten
- 2) Hängebege
- 3) Pappgehege und Arangehege
- 4) Werkstatt, Werkstatt, Halle
- 5) PferdSTALL
- 6) Reitplatz
- 7) Streichelzoo
- 8) Aussichtsturm
- 9) Spielfeld
- 10) Grillanlage, Cafe
- 11) Gehege
- 12) Gehege
- 13) Grillanlage
- 14) Kufen- und Grillengehege
- 15) Einzelwohnhaus
- 16) Erweiterungfläche, Gehege
- 17) vorhandenes "Marstalgebäude"

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

■	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Hügelgräber und vord. Marstalgebäude)	00(6) BauGB
—	Zaunlinie	

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO müssen nach Maßgabe des Landschaftsgestaltungsinhaltsabstand von 30,0m von der Waldgrenze aufweisen. Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Mutterboden ist für eine spätere Wiederverwendung getrennt und gesondert zu lagern (DIN 19516).

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftliche und verbindlich mitzuteilen. Wenn während vorgenommener Erdarbeiten auffällige Bodenverfärbungen oder Funde entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStM M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und der Fund und Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamts für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige.

TEXT (TEIL B)

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

1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung gemäß den Angaben in der Planzeichnung - Teil A bzw. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist wie folgt festgesetzt:
- für die Gehege (Nr. 1, 11, 12, 13, 14, 15)
- für das Kassen- / Toilettenhaus (Nr. 1)
- für die Werkstatt/ Werkstatthaus (Nr. 4)
- für den Reitstall (Nr. 5)
- für den Streichelzoo (Nr. 7)
- für das "Marstalgebäude" (vord.) (Nr. 17)

1.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Planzeichnung - Teil A wie folgt festgesetzt:
- für die Gehege (Nr. 1, 11, 12, 13, 14, 15)
- für das Kassen- / Toilettenhaus (Nr. 1)
- für die Werkstatt/ Cafe (Nr. 4)
- für den Reitstall (Nr. 5)
- für den Streichelzoo (Nr. 7)
- für das "Marstalgebäude" (vord.) (Nr. 17)

1.1.2.1 Die max. Bettenzahl der Ferienzimmer "Marstalgebäude" (Nr. 17) beträgt gesamt 50 Betten. (weitere Angaben siehe Begründung)

1.1.2.3 Abendveranstaltungen nach 20.00 Uhr Ortszeit sind unzulässig. Bei der Beleuchtung der Anlage sind insektenfreundliche Leuchttypen zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 4 BauO).

Die Geometrie, Dachform und Fassadengestaltung der Gebäude:
1.2.1 Gebäude:
Die Fassadengestaltung der Gebäude sind in Fachwerkbauweise mit Verbandsmauerwerk in den Farben rot, rotbraun und braun, in Holzblechbauweise mit Lärchenholzschalung zugelassen.
Opuscula Außenwände sind zulässig, diese dürfen nur in weiß oder nicht grellen Farben gestrichen werden.
Als Teile der Außenfassade sind auch Holz, Stahl und Glas innerhalb des Verbandsmauerwerkes bzw. der gestrichelten Außenwände zugelassen.
Als Dachbedeckung sind rote, anthrazit oder braune Dachpflaster bzw. Dachziegel, eine Metalldeckung (Natur oder Kunst) und Trapezblechdeckungen in roten, braunen und grünen Farbtönen zulässig. Die Dachneigung beträgt 30°-50°.

1.2.2 Gehege:
Die Gehege werden als Stahlgitter konform, mit Zaungeflecht aus Maschendraht unter Verwendung von Maschendraht hergestellt.
Schutzräume besteht oder nicht besteht sind in Holzbohlen in braunen Farbtönen zugelassen. Fundamente für Schutzräume innerhalb der Gehege sind zugelassen.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Die Zufahrtsweg Vogelpark sind für den öffentlichen Verkehr als Parkplatz Mühlweg und Wasserlinie gemäß zu sperren. Die Zufahrtsweg Vogelpark sind für den öffentlichen Verkehr als Parkplatz Anlieger vorh. Bauung und Marstalgebäude sind zugelassen.

2.2 Die Stellplatzkapazität im Bereich vord. Marstalgebäude sind auf max. 20 Pkw-Plätze begrenzt.

2.3 Im Plangebiet befinden sich drei bronzene Hügelgräber. Diese Bodendenkmale dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 DStM M-V grundsätzlich nicht verändert werden. In einem Radius von 50m um die Bodendenkmale dürfen gemäß § 7 Abs. 1b DStM M-V keine Veränderungen vorgenommen werden, die das Erscheinungsbild der Bodendenkmale beeinträchtigen. Zwischen den Bodendenkmälen sind Sichtachsen von 30m Breite freizuhalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Wege- und Verkehrsflächen sind nach § 9 (1) 20 BauGB in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise z.B. mit wassergebundener Decke herzustellen. Für den Unterbau und die Deckschicht sind nur sachweiche schneefreie und nährstoffarme Materialien zulässig.

3.2 Vor Bodenauflage- oder -abtrag ist nach § 9 (1) 20 BauGB die lebende Oberflächenschicht zu entfernen und als Deckschicht innerhalb des Vorhabengebietes wieder einzubauen. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verfestigung wieder herzustellen.

3.3 Radbefestigen von Wegen, Plätzen und sonstigen Flächen sind nach § 9 (1) 20 BauGB barrierefrei, d.h. Plan zum anstehenden Oberboden herzustellen.

3.4 Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11 BauGB mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" sind gemäß Punkt 2.1 in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3.5 Auf den gemäß § 9 (1) 11 BauGB mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" ausgewiesenen Flächen wird festgesetzt, dass je Ausweisung von 6 Stellplätzen für Personenkraftwagen oder ein Stellplatz für Busse ein Landstreu der Artensauswahl gemäß Punkt 2.1 a) der grünordnerischen Festsetzungen zu planen ist.

3.6 Es wird festgesetzt, dass auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und den gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Düngemittel und/ oder Behandlungen mit chemischen oder biochemischen Stoffen in jeder Form unzulässig ist.

3.7 Es wird festgesetzt, dass für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Ausgleichsflächen ausgewiesenen Flächen keine Umzäunung oder Einfriedung anderer Art zulässig ist. Wälder/Grünflächen bei Neuanpassungen sind für die Dauer von höchstens 5 Jahren erlaubt.

3.8 Es wird festgesetzt, dass gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Vogel- und Freizeitpark" ausgewiesene Flächen baulich so auszugestalten ist, dass eine Durchlässigkeit für Bienen im Landstreu der Artensauswahl gemäß Punkt 2.1 a) der grünordnerischen Festsetzungen zu planen ist.
- Fundamente im Gehege sind zulässig, alle anderen Einfriedungen mit Barriereerwähnung sind unzulässig (Mauer, Steinmauerwerk, Stufenfundamente oberirdisch sichtbar).
- Wege sind ohne Randstreifenbefestigung herzustellen.
- Wege, Straßen und Parkplätze sind in wassergebundener Oberfläche herzustellen.

3.9 Es wird festgesetzt, dass zur Einfriedung des Vogel- und Freizeitparks ein Zaun in maximaler Höhe von 1,50m zulässig ist. Für den Zaunbau sind ausschließlich grün beschichtete Materialien zu verwenden. Eine Durchlässigkeit für Anphibien ist durch die Wahl der Maschen- oder Gitterstäbe, für den Zaun ein Lindergraben und an der Valdeite sicherer Materialzustand bei Draht- und Gitterstahlgewebe 6cm). Für die südliche (zu den Söllen) und die nördliche (zu den Nebel) Zäunlinie ist die Anphibienhöhe von 0,5m Höhe ab Oberboden einzubauen (Material Gestein). Der Anphibienhöhe ist mindestens 1,50m tief in der Erde zu verankern.

3.10 Für die anzuwendenden künstlichen Wasserflächen wird eine natürliche Oberflächengestaltung festgesetzt. Die Abflutung der Wasserflächen hat so zu erfolgen, dass nachweislich kein Stoffeintrag in den Boden erfolgen kann. Zu- und Abflut zur natürlichen Vorflut sind nicht vorgeschrieben.

3.11 Für Gehölzpfflanzungen (Baum- und Struchpflanzungen einschließlich Hecken) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nur standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Dem sind folgende Pflanzlisten zugrunde zu legen:

a) Pflanzliste Bäume:
Acer campestre Feldahorn Quercus petraea Traubeneiche
Acer pseudoplatanus Bergahorn Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Sandweide Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior Esche Sorbus aucuparia Vogelbeere
Quercus robur Stieleiche

Bäume sind mit der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 16 bis 18cm und Heier, zweimal verpflanzt, der Größe (170/200) zu verwenden.

b) Pflanzliste Sträucher:
Cornus avellana Haselnuss Salix cinerea Grünsiele
Crataegus monogyna Weißdorn Salix fragilis Bruchweide
Elaeagnus europaea Flechtweiden Salix purpurea Röhrenweide
Prunus spinosa Schlehe Salix triandra Mantelweide
Saxifraga oppositifolia Sauerampfer Salix viminalis Heidekraut
Rhamnus frangula Faulbush Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Rotes Holunder Sambucus racemosa Rotes Holunder
Salix alba Weiden Viburnum opulus Genesler Schneeball

Sträucher sind mit der Mindestqualität, zweimal verpflanzt, ohne Ballen einer ausgewachsenen Höhe von 100 bis 150cm anzupflanzen.

c) Pflanzliste Hecken:
Cornus botulca Haselnuss Fagus sylvatica Schlehe
Cornus avellana Haselnuss Prunus spinosa Schlehe
Crataegus monogyna Weißdorn Rose canina Hundrose

Hecken sind mit der Mindestqualität, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Größe von 180 bis 180cm anzupflanzen.

3.12 Schutzpflanzungen und die gemäß § 9 (1) 20 BauGB auf den Ausgleichsflächen festgesetzten Maßnahmen sind vor Baubeginn in der ersten Vegetationsperiode nach Satzungsbeschuld umzusetzen. Umzusetzen sind ebenfalls vor dem Baubeginn die Pflanzmaßnahmen zum Oberbau. Es sind in jedem Fall ein Sichtschuttbau aus blickdichtem Holzgeflecht entlang der Begrenzung des Vorhabengebietes zum Lindergraben aufzustellen, der ab Oberboden eine Höhe von mind. 2,0m aufweist.

3.13 Maßnahmen zur landschaftsrechtlichen Gestaltung sind spätestens bei Inbetriebnahme des "Vogel- und Freizeitparks" fertig zu stellen.

3.14 Auf den gemäß § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25a und b ausgewiesenen Flächen sind die Grünordnungsregeln ermittelten Maßnahmen Nr. 1 bis 5 zwingend umzusetzen (siehe dazu Kapitel 10 GQP). Die Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag abgeleitet.

SATZUNG DER GEMEINDE
KUCHELMISS ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4

für das Gebiet südlich des Mühlweges auf den Flurstücken 135/2, 135/3, 136/1, 147, 149, teilweise 77, 150 und 152 in der Flur 3 der Gemarkung Kuchelmiß

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 60 der Landesordnung wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Kuchelmiß, für das Gebiet südlich des Mühlweges auf den Flurstücken 135/2, 135/3, 136/1, 147, 149, teilweise 77, 150 und 152 in der Flur 3 der Gemarkung Kuchelmiß, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem Krakerer Senkenraster am ... erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert.

4. Der Bauausschuss hat am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in dem Krakerer Senkenraster erteillich bekanntgemacht.

Kuchelmiß, den 20.08.06 Siegel - Bürgermeister -

6. Der Bauausschuss hat am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in dem Krakerer Senkenraster erteillich bekanntgemacht.

Kuchelmiß, den 20.08.06 Siegel - Bürgermeister -

8. „Der katastermäßige Bestand am 15.07.2006“ wird als richtig dargestellt bezeugt.“

Hinsichtlich der bauseitigen Darstellung der Geometrie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur prob. erfolgt, da die rechnerische Darstellung der Geometrie im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können abgelehnt werden.

Kuchelmiß, den 20.08.06 Siegel - Bürgermeister -

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.08.06 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.08.06 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Kuchelmiß, den 20.08.06 Siegel - Bürgermeister -

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekanntzumachen.

Kuchelmiß, den 20.08.06 Siegel - Bürgermeister -

12. Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.08.06 erteillich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verfahren- und Formverordnungen und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einwendungen geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 03.08.06 in Kraft getreten.

Kuchelmiß, den 20.08.06 Siegel - Bürgermeister -

Übersichtskarte 1 : 25000

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf Grundlage der topographischen Karte 1:50.000, Mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern, 19.04.2001.

PROJEKT: Gemeinde Kuchelmiß
Vogel- und Freizeitpark
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

PROJEKT NR.: B 641-99 Molln im Juli 2001
Maßstab : 1 : 1000 geändert: Dezember 2002
gezeichnet : Körner/Wallich Juli 2004 i.w.,
bearbeitet : Zeling Nov. 2005 i.w.,
B 145
Molln im Juli 2001
Mai 2005 i.w.

Verpflichtungsgenehmigung
Nr. 17/2004 für den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 4
Ierausgeber ist das Kataster u. Vermessungsamt Güstrow