Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, das Baugesetzbuch vom vom 27.August 1997 und die Planzeichenverordnung (PlanZ 90) in der Fassung vom 18.Dez. 1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)

SO FE — 1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
(§ 10 BauNVO)

SO H — 1.2 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Hafengebiet
(§11 BauNVO)

1, 2, 4, 5 — Baufelder sh. Teil B Pkt.1.2
3 — Baufeld sh. Teil B Pkt.1.4

SO WI — 1.3 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Hafenwinterlagergebiet
(§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

z.B. 0,2 — 2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16Abs.2 Nr.1 BauNVO

z.B. I — 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16Abs.2 Nr.3 BauNVO

z.B. FH 8.50m — 2.3 maximale Firsthöhe

z.B. TH 5.50m — 2.4 maximale Traufhöhe

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Baufeldnummer	SO H 1	I	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0.4	O	offene Bauweise
Traufhöhe	5.50	8.50	Firsthöhe
		55dB (A)/m²	dB (A)/m² = maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel für den Tagzeitraum

3 Baugrenzen, Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

§ 23Abs.3 BauNVO
o — 3.1 offene Bauweise
3.2 Baugrenze
3.3 Baulinie

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.5 Sichtfeld
4.2 Straßenverkehrsflächen
4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung :Fußgängerbereich
4.4 ca. Fußweg in der Grünfläche

5. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

TW Wasserversorgungsleitung vorh.
E Elektroleitung vorh.

6. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen

7. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

6.1 öffentliche Grünflächen
6.2 Kinderspielplatz
6.3 Grillplatz
B — 6.4 Badestrand

8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Schöpfwerk

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

9.1 Wasserfläche (Graben)
M — 9.2 Mahlbusen

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

10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
10.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
10.3 Erhaltungsgebot für Bäume
10.4 Neupflanzung von Bäumen
10.5 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
10.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Pfg 1 — 10.7 Pflanzgebot
AF 1 — 10.8 Ausgleichsfläche

11. Regelungen für den Denkmalschutz

11.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem dem Denkmalschutz unterliegen

12. Sonstige Planzeichen

12.1 vorhandenes Gebäude
12.2 Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen
12.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs.7 BauGB
12.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§ 16 Abs. 5 BAUNVO
St bzw.GSt — 12.5 Stellflächen St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze
12.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III — 12.7 Lärmpegelbereich
12.8 ca. überflutungsgefährdete Niederungsflächen bei einem Bemessungshochwasserstand von 2.60m über HN
12.9 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13. Darstellungen ohne Normcharakter

311 — 13.1 Flurstücksnummer
13.2 Flurstücksgrenzen
6.53 — 13.3 vorhandene Geländehöhen mHN
13.4 Stellfläche für Recyclingbehälter bzw. Bobber
13.5 Mittelwasserlinie nach LWaG v.30.11.92; § 53 (1),(2)
13.6 80m -Schutzbereich von der Mittelwasserlinie
13.7 50m-Schutzbereich von der Böschungsoberkante des Kliffs
13.8 Böschung
331200 — 13.9 Lagefestpunkt

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, Baugesetzbuch vom 27.08.1997, (BGBl.I S.2141 ber.1998 I S.137),

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990(PlanZ90),Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 25.03.2002, Landesnaturschutzgesetz (L Nat G M-V) MV in der Neufassung vom 22.10.2002, Bundeswasserstraßengesetz(WaStr.G) vom 04.11. 1998 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998,

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 10, 11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet SO FE dient der Unterbringung einer Ferienhausanlage.
zulässig sind:
- max 72 WE Ferienhäuser
- Service- und Funktionsgebäude
- Spiel-, Sport- und Kulturanlagen, die dem Ferienhausgebiet dienen und der Größe des Ferienhausgebietes entsprechen
- Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers
- max. 1 Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche unter 700 m² mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Kosmetik und Haushaltswaren
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Das sonstige Sondergebiet Hafen, SO H 1,2,4 und 5 dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Sportboothafens.
zulässig sind:
- Hafenanlagen (Bootshebeanalge, Slipanlage u. a.)
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Boote (Tankstelle, Schmutz- und Bilgenwasserentsorgung, Frischwasserversorgung, Strom, Reinigung) sowie Sanitäreinrichtungen
- eingeschränkte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die unmittelbar und mittelbar mit der Hafennutzung verknüpft sind
  * Darunter fallen Anlagen und Einrichtungen: zur Produktion und zum Verkauf maritimer Artikel (Boote, Bootszubehör, Tauch-/Angelzubehör, Segelmacher, Seiler, maritime Bekleidung usw.)
  * Dienstleistungen und Serviceeinrichtung (Bootsservice, Charter- und Wellnesseinrichtungen, Surfschulen, Tauchschule, Segelschule, individuelle Werkstätten zur Selbsthilfe usw.)
  * Für reine Verkaufseinrichtungen (Tauch-, Angelausrüstung, maritimer Bekleidung, Bootszubehör usw.) wird die Verkaufsfläche von maximal 80 m² pro Verkaufseinrichtung festgesetzt (ausgenommen davon sind vom Kunden begehbare Außenanlagen bzw. Ausstellungsflächen bei Bootsverkäufen u. ä.).
  * Für Produzenten, Dienstleister, Serviceanbieter wird eine maximale Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebes an der Stätte der Leistung festgesetzt.
- hafenbezogene Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für sonstige Freizeitgestaltung
- Anlagen für Hafenverwaltung
- Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers (Schöpfwerk, Bewirtschaftungsstreifen, Mahlbusen usw.)
- Die zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften mit max 500 m² Grundfläche
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Booten und Ausrüstungsgegenständen

1.3 Das sonstige Sondergebiet Winterlager (SO Wi) dient zu Zwecken der Lagerung von Booten und Ausrüstungsgegenständen in Bootshallen und Freiflächen und zur Reparatur und Instandsetzung von Booten.
zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Booten und Ausrüstungsgegenständen (Bootshalle, Freiflächen)
- Anlagen und Einrichtungen zur Reparatur und Instandsetzung von Booten

1.4 Das sonstige Sondergebiet, Hafen SO H 3, bebautes Grundstück
zulässig sind:
- Bootshallen mit Sanitäreinrichtungen ausschließlich zur Eigennutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u.6 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

2.2 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.3 Firsthöhe Tauchturm
Eine Firsthöhe von 15m für den Tauchturm kann im Bereich SO H 1 ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 Bau NVO)

4.1 Die notwendigen Stellplätze der Ferienanlage (mind. ein Stellplatz pro Ferieneinheit sind auf dem Ferienhausgebiet unterzubringen. Die Errichtung von Stellplätzen soll vorrangig auf Gemeinschaftsanlagen erfolgen, ist aber auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gehen zugunsten der Ver und Entsorgungsträger.
Es besteht das Recht der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegung und zu erhalten.

6 Grünflächen, Pflanzungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1.1 Kinderspielplatz
Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren mit einer Bruttofläche von mindestens 150 m² einzurichten.

6.1.2 Mahlbusen
Der vorgeschaltete Mahlbusen ist naturnah, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen zu gestalten. Die Böschungen sind als Wiesenflächen herzustellen und dürfen maximal 1 : 3 geneigt sein. Es ist eine breite Flachwasserzone für die Selbstansiedlung von Röhrichtarten und Sumpfpflanzen auszubilden.
Für die Anlage die Wiesen ist eine Wiesensaatgutmischen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25a BauGB)

6.2.1 Ausgleichsflächen
Ausgleichsflächen AF 1
Auf der AF 1 ist oberhalb des Steilufers bis zu einer Entfernung von 30 m zur Bebauung und damit auf ca. zwei Drittel der Gesamtfläche eine geschlossene Gehölzpflanzung mit einer Artenzusammensetzung entsprechend der heutigen potentiell natürlichen Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzqualität Forstpflanze, 2/3j. v. 60/100, zu verwenden. Der Saum der Gehölzpflanzung ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Sträucher 60/100 zweireihig auszubilden.
Darüber hinaus ist auf der Fläche AF 1 entlang der Grenze zum SO FE eine fünfreihige Heckenpflanzung mit Überhältern aus heimischen und standortgerechten Gehölzen mit überwiegend dorniger Struktur anzulegen. Es sind Gehölze der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 100/150 zu verwenden. Der Heisteranteil darf 20 % nicht übersteigen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 m².
Auf der südlichen Teilfläche zwischen der geschlossenen Gehölzpflanzung und der Heckenpflanzung ist gemäß Planzeichnung zusätzlich eine Gehölzgruppe mit überwiegend dorniger Struktur aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Sträucher 60 /100 und Heister 100/150 anzulegen. Der Heisteranteil darf 20 % nicht übersteigen.
Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 m².
Die nicht bepflanzten Flächenanteile der Maßnahmefläche AF 1 sind mit einer Wiesensaatmischung für Wiesen mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % anzusäen und sich selbst zu überlassen.
Bei den Gehölzpflanzungen im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist ein Mindestabstand zum Graben von 7 m einzuhalten. In diesem Bereich ist auch die Pflegezufahrt zur Fläche AF 1 anzulegen.
Ausgleichsfläche AF 2
Die Fläche AF 2 ist mit einer Wiesensaatmischen für Wiesen mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % anzusäen. Die Wiesenfläche ist als Extensivgürtel zu pflegen.
Sie ist zweimal jährlich in (in der Regel nicht vor dem 15.06. und 15.09) zu mähen. Das Mähgut ist während der ersten drei Jahre zu entfernen. Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen.
Sie darf nicht umgebrochen werden. Veränderungen der Bodenoberfläche durch Aufschüttungen, Planierungen sowie Ausbesserungen an der Grasnarbe sind nicht zulässig. Walzen, Schleppen und sonstige Maßnahmen der Oberflächenbearbeitung sind nur außerhalb der Brutzeit von Wiesenvögeln erlaubt (Zeitraum Anfang Juli bis Ende Februar). Die Verwendung von Mineraldünger, Pflanzenschutzmitteln sowaie Gülle ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden.
Ablagerungen von Materialien jeglicher Art sind nicht gestattet.
Weiterhin ist auf der Fläche AF2 ein geschlossener, umlaufender 10m breiter Pflanzstreifen auszugrenzen, der vollflächig mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Pflanzqualität Sträucher 60/100 bzw. Heister 150/200 zu bepflanzen ist. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 1,5 m².
Der Innenrand der Gehölzfläche ist buchtenrein auszubilden. Der Gehölzstreifen erhält einen 3,00m breiten Saumbereich, der von der extensiven Grünlandnutzung auszusparen und einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen ist. Die umlaufende Gehölzpflanzung ist im Bereich der Zufahrt Parower Chaussee gemäß Planzeichnung auszusparen.Zusätzlich sind auf mindestens 20 % der Grünlandfläche Gehölzgruppen aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten der o.g. Pflanzqualität anzulegen. Um diese Gehölzinseln ist ein 5m breiter Saum zu belassen, der maximal in jedem 2.Jahr zu mähen ist.
Ausgleichsfläche AF3
Auf der Fläche AF3 ist am Rand ein geschlossener 10m breiter Pflanzstreifen auszugrenzen, der zu 60 % mit einer freiwachsenden dreireihigen und zu 40 % mit einer sechsreihigen Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Pflanzqualität Sträucher 60/100 bzw. Heister 150/200 zu bepflanzen ist. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 1,5 m². Der Innenrand der Gehölzfläche ist buchtenrein auszubilden.
Der Gehölzstreifen kann durch eine Pflegezufahrt unterbrochen werden.
Zusätzlich sind auf mindestens 5 % der Grünlandfläche Initialpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 150/200 anzulegen.
Die zu verwendenden Gehölzarten entsprechen den festgelegten Arten der Ausgleichsfläche AF2.
Auf den nicht bepflanzten Flächenanteilen ist ein Stauden- und Krautsaum zu entwickeln. Die vorhandene Grünlandfläche ist als Extensivgrünland zu pflegen. Es gelten die entsprechenden Festsetzungen der Ausgleichsfläche AF2. Zusätzlich sind auf mindestens 20 % der Grünlandfläche Gehölzgruppen aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten der o.g. Pflanzqualität anzulegen.
Um diese Gehölzinseln ist ein 5m breiter Saum zu belassen,der max. in jedem 2.Jahr zu mähen ist.

Die an das Sondergebiet angrenzenden Ausgleichsflächen AF 1-3 sind durch eine Zäunung vor den angrenzenden Nutzungen zu schützen.
Die Gehölzpflanzungen im Bereich der Ausgleichsflächen AF 1-3 erhalten zum Schutz vor Wildverbiss einen geeigneten Schutzraum während der Anwuchsphase.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
An der Planstraße A sind gemäß Straßenprofil mindestens 20 Bäume der Qualität Hochstämme für Straßenbepflanzung (Alleebäume) mit einer Mindestqualität StU 18/20, 3xv., DB, zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 8m nicht unterschreiten und 14 m nicht überschreiten.
Die Baumscheiben müssen mindestens 7 m² groß sein und sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.
auf Stellflächen sind je 5 PKW-Stellplätze, ein Baum mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20, 3xv., DB, zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 7 m² groß sein und sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.
Entlang der Nordseite des Grabens ist der vorhandene fließgewässerbegleitende Gehölzsaum durch eine Lückenbepflanzung zu vervollständigen. Insgesamt sind mindestens 9 Bäume der Pflanzqualität Hochstämme, StU 18/20, 3xv., DB, zu pflanzen. Die Pflanzungen erfolgen an der Grabenoberkante.

6.2.3 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Alle gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 18/20, 3xv., DB, zu ersetzen.

6.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebote auf privaten Flächen
- Auf der Fläche Pfg 1 ist auf mindestens 30% der Fläche eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/ 1,5 m².
Je 250 m² Fläche des Pfg 1 ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20, 3xv., zu pflanzen.
Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatmischung für Wiesen mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25% anzusäen.
Im Pfg1 ist ein Weg zulässig.
- Auf der Fläche Pfg2 ist mind. eine 2-reihige freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzreihen beträgt 1m und zwischen den Gehölzreihen 1.50m. Es sind Gehölze der Pflanzqualität Sträucher 60/100 bzw. Heister 150/200 zu pflanzen.
-Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ausgenommen die Flächen des Pfg 1) sind Gehölzflächen aus Sträuchern (Pflanzqualität 60/100) und Heistern (Pflanzqualität 100/125) anzulegen (Pflanzdichte 1Stück pro m²).Zulässig sind freiwachsende Hecken und vollflächig bepflanzte Gehölzflächen.
Es sind mindestens 65% Gehölze heimischer und standortgerechter Laubholzarten zu verwenden.
Die verbleibenden Flächen sind mindestens als Rasen- bzw. Wiesenflächen herzustellen.
Es sind Saatgutmischungen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25% zu verwenden.
Der unmittelbare Uferbereich des Mahlbusens wird nicht bepflanzt.

6.2.5 Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Der durch Planzeichnung festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs.6 BauGB)
Die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind zu erhalten.
Der Schilfgürtel am Ufer des Strelasunds ist an der Grenze zum Badestrand durch einen Zaun vor Zutritt zu schützen.
Ebenso sind die an das Sondergebiet angrenzenden geschützten Biotope durch eine Zäunung vor den angrenzenden Nutzungen zu schützen.

6.2.7 Hinweise
Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18 916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzung auf den Ausgleichsflächen AF 1 bis AF 3, auf der Fläche der Pflanzgebote Pfg 1 und 2 sowie die Anpflanzung von Bäumen müssen eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Auf den weiteren privaten Flächen des gesamten Sondergebietes sind Pflanzungen eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahme auf den Grundstücken herzustellen.
Alle Wiesenflächen sind 2x jährlich (i.d.R. nicht vor dem 15.06 und im Herbst) zu mähen.
Das Mähgut ist während der ersten drei Jahren zu entfernen.
Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sowie für die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend DIN 18920 bzw. RAS.LP 4 vorzusehen.
Erforderliche Holzungen sind entsprechend § 34 des Landesnaturschutzgesetzes vom 15.März bis zum 30.September nicht zulässig.

6.2.8 Gemeinschaftsstandplatz für private Müllentsorgung
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB, 86 L BauO M-V)
Die Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter sind zum Sichtschutz mindestens höhengleich einzufrieden. Die Einfriedungen sind zu begrünen.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - und Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
Zum Schutz vor dem Lärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 der folgende Tabelle einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	$R'_{w,res}$ für für Wohnräume	$R'_{w,res}$ für für Büroräume
II	56 bis 60 dB (A)	30 dB (A)	30 dB (A)
III	61 bis 65 dB (A)	35 dB(A)	30 dB (A)
IV	66 bis 70 dB (A)	40 dB(A)	35 dB (A)

Fenster sind entsprechend Tabelle 10 DIN 4109 zu bemessen.
Ein Anspruch auf Einhaltung festgesetzter Innenschallpegel bei geöffnetem Fenster besteht nicht.

Die einzelnen Betriebe sind in ihrem Emmissionsverhalten so auszurichten, dass der für das Winterlager festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten wird.

Örtliche Bauvorschriften

(§86 LBauO M-V, §9 Abs.4 BauGB)

1 Bodenbelag auf Stellplatzflächen und Wegen
Für sämtliche Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden.

2 Einfriedungen
- Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen der Ferienhäuser im SO FE sind als freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

- Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen im SO H 3, Flurstück 303-305a, sind nur zulässig
. als freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen aus Sträuchern der Pflanzqualität 60/100.
. An der Nordwestseite des Grundstücks ist eine mindestens einreihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Großsträuchern oder Heistern der Pflanzqualität 60/100 bzw. 100/125 anzupflanzen.

3 Außenwände
Fensterlose Flächen größer 30m² sind mit Ranken und Klettergehölzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze (Größe 60-100cm) je 2m Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Hinweise

-Bodendenkmalschutz
§ 11 DSCHG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

-Lt. Landesamt für Bodendenkmalpflege sind im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt.
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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

-Vorkehrungen zum Hochwasserschutz
Das Bebauungsplangebiet ist bei dem örtlichen Bemessungshochwasserstand von + 2,60 m HN überschwemmungsgefährdet. So sollen umweltschädigende Stoffe nur in überflutungsfreien Räumen bzw. Höhen aufgestellt bzw. angebracht werden.

-Oberböden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

-Zeichengrundlagen
Als Grundlage des Planes diente der Vermessungsplan vom 05.02.2004 des Vermessungsbüros Holst und Sommer.

-Die dargestellten Flurstücke entsprechen der Flurkarte vom Januar 2004 im Maßstab 1:5000

-Regelquerschnitte ohne Normcharakter

Nachrichtliche Übernahmen

-Wasser- und Schifffahrtsamt
Gemäß §34 Bundeswasserstrassengesetz vom 04.11.1998 ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstrasse aus sichtbar sind, sind dem WSA Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

-Der Geltungsbereich 1 grenzt an die Bundeswasserstrasse Strelasund
Nach § 31 WaStrG vom 4.November 1998 ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstrasse oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

- Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20m³ täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebtauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S.669); zuletzt geändert durchGesetz des Landes M-V zur Förderung der elektronischen Kommunikation im Verwaltungsverfahren vom 17.12.2003 (GVBl. Nr.1; S.2 vom 16.01.2004) der Genehmigung.
Antragsteller kann nur die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft sein.
Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchst. g LWaG das STAUN.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 13.01.2004 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 02.02.2004 bis 23.02.2004 erfolgt.
Klein Kedingshagen, 10.02.2005
Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V vom 05.05.98 mit Schreiben vom 29.04.2004 beteiligt worden.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgeranhörung am 13.04.2004 durchgeführt worden.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

5. Die Gemeinde hat am 13.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 25.05.04 bis zum 30.06.04 während **folgender Zeiten** im Amt Altenpleen gem. §3 (2) BauGB montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr ; Dienstag von 7.30 bis 18.00 Uhr ; freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, lt. Aushang vom 07.05.2004 bis 28.05.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.01.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 5000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, 25.01.2005
Leiter des Kataster-und Vermessungsamtes

8. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 09.09.2004 mitgeteilt worden.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung in der Zeit vom 10.09.2004 bis zum 27.09.2004 während folgender Zeiten wie Nr. 6 erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 25.08.2004 bis 23.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

10. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 13.12.2004 mitgeteilt worden.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am 09.11.2004 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Bürgerschaft gebilligt.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Klein Kedingshagen, 10.02.05
Der Bürgermeister

13. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am -im als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.02 2005 bis zum 28.02.05 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 (§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.02.05 in Kraft getreten.
Klein Kedingshagen, 01.03.2005
Der Bürgermeister

- - - - - - - Räumlicher Geltungsbereich der Teilgeltungsbereiche 1 und 2

Gemeinde Kramerhof

LANDKREIS NORDVORPOMMERN

AMT ALTENPLEEN

BEBAUUNGSPLAN NR.15

MARITIMER FERIENPARK PAROW

SONSTIGES SONDERGEBIET HAFEN UND SONDERGEBIET FERIENHÄUSER

MASSTAB 1 : 1000

NOVEMBER 2004

Architekten- und Ingenieurunion Stralsund GmbH