

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE WUSTROW 'PARKPLATZ UND PARKANLAGE STRANDSTRASSE'

## TEIL A – PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des Bauvertrages (BauZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BauZ Nr. 1) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... fällige Sitzung über die Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wustrow für das Gebiet Parkplatz und Parkanlage Strandstrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Wustrow:

- Flur 2, Flurstücke: 1/6 (teilweise), 2/1 (teilweise), 3/1 (teilweise), 4/1 (teilweise), 5 (teilweise), 6 (teilweise)
- Flur 3, Flurstücke: 102, 103/1, 103/2, 104, 105, 106/2, 107/2, 108/2, 109/1, 108/5, 106/6, 109/8, 108/11, 108/13, 108/14, 109/2, 110 (teilweise).

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung:

- Im Nordosten: die Grenze des Geltungsbereiches bildet die Strandstrasse.
- Im Nordwesten: die Grenze liegt zwischen Flurstück 101 und 102 der Flur 3.
- Im Osten: die östliche Grenze des Flurstückes 109/2 der Flur 3 und des Flurstückes 6 der Flur 2.
- Im Westen: die Grenze bildet der Weg in das angrenzende Waldstück, Flurstück 99 der Flur 3.
- Im Süden: die südliche Grenze des Entwicklungsbereiches, Flurstück 110 der Flur 3.



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### 1. VERKEHRSMITTEL

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Als Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung werden Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) und Fußgängerbereiche festgesetzt.

2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsgerät (LF) umfasst die Befugnis der Eigentümer, diese Fläche zu belegen, sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Das festgesetzte Leitungsgerät (L) umfasst die Befugnis der Eigentümer der Leitungsanlagen sowie der Planer der Dienstleistungen, die Fläche zu belegen.

3. Grünverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

a) Befugnis für Befragungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen mit Befragungen sind für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Alle geschnittenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

b) Gestaltung der öffentlichen Parkfläche durch Grünflächen (Pflanzgebiet) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Im Bereich der öffentlichen Parkfläche dürfen 9 % der Parkfläche nicht versiegelt werden. Die im Bereich der öffentlichen Parkfläche nicht versiegelte Fläche ist in der Gesamtheit für die Gestaltung und Unterhaltung der Fläche durch bestimmte Pflanzen zu nutzen. Die Pflanzfläche ist zur räumlichen Gestaltung mit bodendeckenden Gehölzen und, an den festgesetzten Standorten, mit Bäumen zu bepflanzen.

Es sind 7 großblättrige Laubbäume der Art Spitz-Ahorn (acer platanoides) die Höchstmenge, die mit der Qualität SU 18/20 cm, 3xv, DB zu pflanzen. Die Bäume dienen als Teil der für den Bebauungsplan Nr. 9 notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Baumstämme müssen je Baum mindestens 12 cm groß sein und sind mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen zu versehen.

Für die Bodendeckung sind die Verwendung folgender Arten festgesetzt:

Bodendeckende Rosen: Rosa spp.

Strauchrose: Spiraea spec.

Fingerringel: Potentilla spec.

Heidekraut: Lonicera media

Zwerg-Liguster: Ligustrum vulgare 'Lodense'

4. Öffentliche Grünfläche am Parkplatz (Pflanzgebiet 2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf der Parkfläche umgebenen öffentlichen Grünflächen sind mehrere Gehölzgruppen mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,00 m zu pflanzen (Pflanzhöhe 15/1,5 cm). Für die Pflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume (Sträucher 60/100 cm, 2xv, DB) zu verwenden.

Zusätzlich sind auf der Fläche des Pflanzgebietes 2 16 Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten im Stammkreis mit der Querschnitt SU 18/20 cm, 3xv, DB zu pflanzen. Die Bäume dienen als Teil der für den Bebauungsplan Nr. 9 notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bäume und die Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die nicht bepflanzen Flächen sind zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen.

Für das Pflanzgebiet 2 wird die Verwendung folgender Arten festgesetzt:

Gehölzgruppen:

Roter Hainbuche: Cornus sanguinea 15%

Hage: Corylus avellana 15%

Weißdorn: Crataegus monogyna 15%

Gew. Traubeneiche: Prunus padus 15%

Schlehe: Prunus spinosa 15%

Hundertee: Rosa canina 10%

Schwarzer Holunder: Sambucus nigra 10%

Gew. Schneeball: Viburnum opulus 10%

Baumfarngruppen:

Schwarz-Eiche: Anus glutinosus

d) Pflanzgebiet Wall § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf beiden Seiten des Walls ist eine vollständige und geschlossene Gehölzgruppe aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzgröße SU 18/20 cm, 2xv, o.B., bzw. Heister 100/125 cm, 2xv, o.B., anzupflanzen. Die Pflanzung der Gehölze hat versetzt und mit einer Pflanzhöhe von 1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup> zu erfolgen.

Die Sicherung der Wurzelsysteme erfolgt durch eine Untermauer mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm. Die Untermauer ist mit einem Abstand von 10 cm zu den Gehölzen zu errichten. Die Untermauer ist mit einem Abstand von 10 cm zu den Gehölzen zu errichten.

Für die Gehölzgruppe auf dem Wall wird die Verwendung folgender Arten festgesetzt:

Roter Hainbuche: Cornus sanguinea 15%

Hage: Corylus avellana 15%

Weißdorn: Crataegus monogyna 15%

Gew. Traubeneiche: Prunus padus 15%

Schlehe: Prunus spinosa 15%

Hundertee: Rosa canina 10%

Schwarzer Holunder: Sambucus nigra 10%

Gew. Schneeball: Viburnum opulus 10%

e) Externale Parkanlage östlich der Dauverkleidung (Pflanzgebiet 3) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf mindestens 20% der öffentlichen Grünfläche östlich der Dauverkleidung sind Gehölzgruppen aus Sträuchern (60/100 cm, 2xv, o.B.) und Heister (100/125 cm, 2xv, o.B.) anzupflanzen. Die Größe der Gehölzgruppen beträgt 50 bis 100 Stück, die Pflanzhöhe 1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich sind auf der öffentlichen Grünfläche östlich der Dauverkleidung 20 Laubbäume die Höchstmenge, SU 14/16 cm, 3xv, DB und 6 Laubbäume die Höchstmenge, SU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Bäumen, Heister und Sträuchern sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die nicht bepflanzen Flächen sind zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen.

### Für das Pflanzgebiet 3 wird die Verwendung folgender Arten festgesetzt:

Schwarz-Eiche: Anus glutinosus 4%

Roter Hainbuche: Cornus sanguinea 15%

Hage: Corylus avellana 10%

Weißdorn: Crataegus monogyna 15%

Gew. Traubeneiche: Prunus padus 12%

Schlehe: Prunus spinosa 10%

Hundertee: Rosa canina 10%

Schwarzer Holunder: Sambucus nigra 10%

Gew. Schneeball: Viburnum opulus 15%

Hochstämme: Quercus robur 50%

Gemeine Esche: Fraxinus excelsior 50%

Stiel-Eiche: Quercus robur 50%

f) Maßnahmen zum Schutz des Bodens § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen der Fahrgassen und Straßflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen, wobei sind Material und Herstellungsort so zu wählen, dass ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten wird.

Die Flächen im Fußgängerbereich sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen, wobei sind Material und Herstellungsort so zu wählen, dass ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten wird.

g) Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Der Eingriff ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur zu 20 % auszuüben. Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe sind im wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen, wobei sind Material und Herstellungsort so zu wählen, dass ein Abflusswert von 0,5 nicht überschritten wird.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den umgrenzten Flächen ist ein Schutzwall auszuführen und gemäß § 1. d) vollständig zu bepflanzen.

Auf der öffentlichen Parkfläche ist, mit Ausnahme von bis zu 10 Nischen im Jahr, zwischen 20 Uhr und 08 Uhr ein flächenbezogener Schallschutzpegel von L<sub>WA</sub> = 0 dB(A)<sub>1m</sub> anzusetzen.

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der westlichen Grenze ein Gebiet, das nach § 48 Abs. 1 Nr. 3 LändM-V als Gebietsbereich Ordnung eingestuft ist. Der Ort ist beim Wasser- und Bodenverband "Tschelitz-Seegebiet" im Untereignungsgebiet des Gebietes Nr. 24 abgegrenzt. Dieser Gebiet darf in einem 7 m breiten Streifen, gemessen von der Bepflanzungsfläche, nicht bebaut werden. Abgrenzungen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

2. Schutzgebiete und Schutzpunkte im Sinne des Naturschutzgesetzes § 9 Abs. 6 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Biotope, die gem. § 20 Landesnaturschutzgesetz (LändM-V) als Gebietsbereich Ordnung eingestuft sind. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des natürlichen Zustandes im Umgebungsgebiet führen, sind zu vermeiden. Die Bepflanzung dieser Biotope ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3. Schutzgebiete und Schutzpunkte im Sinne des Naturschutzgesetzes § 9 Abs. 6 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Biotope, die gem. § 20 Landesnaturschutzgesetz (LändM-V) als Gebietsbereich Ordnung eingestuft sind. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des natürlichen Zustandes im Umgebungsgebiet führen, sind zu vermeiden. Die Bepflanzung dieser Biotope ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4. Bodendeckende

Nach dem gewöhnlichen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendeckende besetzt. Bei Erdarbeiten können jedoch geologisch archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

a) Der Wasserschutzbereich des Bebauungsplans ist als Gebietsbereich Ordnung eingestuft. Die Bodendeckende sind auf mindestens 30 m festzusetzen.

b) Innerhalb der Wasserschutzfläche darf keine weitere Bebauung erfolgen, das gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen.

5. Bodendeckende

Nach dem gewöhnlichen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendeckende besetzt. Bei Erdarbeiten können jedoch geologisch archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

a) Der Wasserschutzbereich des Bebauungsplans ist als Gebietsbereich Ordnung eingestuft. Die Bodendeckende sind auf mindestens 30 m festzusetzen.

b) Innerhalb der Wasserschutzfläche darf keine weitere Bebauung erfolgen, das gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen.

6. Bodendeckende

Nach dem gewöhnlichen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendeckende besetzt. Bei Erdarbeiten können jedoch geologisch archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

a) Der Wasserschutzbereich des Bebauungsplans ist als Gebietsbereich Ordnung eingestuft. Die Bodendeckende sind auf mindestens 30 m festzusetzen.

b) Innerhalb der Wasserschutzfläche darf keine weitere Bebauung erfolgen, das gilt auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen.

7. Bodendeckende

Nach dem gewöhnlichen Kenntnisstand sind im Gelt