TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

SO: Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach §10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet dient Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind im Gebiet SO 1:
- Ferienhäuser.

Zulässig sind in den Gebieten SO 2, SO 3, SO 4, SO 5:
- Ferienhäuser,
- die dem Betrieb des Gebiets dienenden Versorgungseinrichtungen, Gemeinschafts- und Verwaltungsanlagen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Gebieten SO 3, SO 4, SO 5:
Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit 2 Vollgeschossen erreichtet werden, wenn die Gebäude eine Gebäudegrundfläche von kleiner oder gleich 60 qm haben.

I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Freiflächen

I.2.1) Stellplätze / Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind unzulässig. Ausnahmeweise können Garagen für die Betriebswohnungen zugelassen werden.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Qualitätsanforderungen

Pflanzungen gemäß Punkt I.3.2 bis I.3.5 sowie die zeichnerisch festgelegten Einzelbaumpflanzungen sind in folgender Qualität zu auszuführen:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang. Eingegangene Bäume sind in der jeweils
nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern.
Folgende Sorten sind zulässig: Feldahorn (Acer campestre), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvativa), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Zitter-Pappel (populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Sträucher: Je 150 qm Fläche sind 100 Sträucher folgender Qualität zu pflanzen: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Folgende Sorten sind zulässig: Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Schlehdorn (Prunus padus), Gewöhnliche Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus).

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) Bei öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Parkstände / Stellplätze ein Baum gemäß Punkt I.3.1 zu pflanzen.
b) In den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind je angefangene 500 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein Baum gemäß Punkt I.3.1 zu pflanzen.
c) Im Bereich der mit Erhaltungsgeboten belegten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölzebestände zu erhalten. Nicht standortgerechte oder nicht heimische Baumarten können entnommen werden, wenn sie in mind. der gleichen Anzahl durch Bäume gemäß Punkt I.3.1 ersetzt werden.
d) Bei den zeichnerisch festgelegten Einzelbaumpflanzungen ist eine Verschiebung der Baumstandorte bis 3 m zulässig.

I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im Bereich der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Nicht standortgerechte oder nicht heimische Baumarten können entnommen werden, wenn sie in mindestens der gleichen Anzahl durch Bäume der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität ersetzt werden.

I.3.4) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der nicht mit Erhaltungsgeboten belegten Grünflächen ist je 500 qm mind. ein heimischer Laubbaum gemäß Punkt I.3.1. zu pflanzen. Der Bereich der Kronentraufen der Bestandsbäume ist dabei von Wegen freizuhalten.

I.3.5) Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Flächen A 1:
Innerhalb der bezeichneten Fläche sind versiegelten Flächen zu entsiegeln, die bestehenden baulichen Anlagen sind zu beseitigen. Am nördlichen Rand ist entlang des Fußweges ein 10 m breiter Saum aus Sträuchern gemäß Punkt I.3.1) anzulegen. Ein Betreten des Waldes ist zu verhindern. Mind. 50 % der Fläche ist mit standortgerechten Waldgehölzen zu bestocken. Die übrige Fläche ist dauerhaft der freien Sukzession zu überlassen.

- Flächen A 2:
Auf der bezeichneten Fläche ist am nördlichen und südlichen Rand jeweils ein mind. 10 m breiter Saum aus Sträuchern gemäß Punkt I.3.1 anzulegen und ein Betreten des Waldes zu verhindern.Die Lichtung im Zentrum des Waldes ist mit standortgerechten Waldgehölzen zu bestocken.

- Flächen A 3:
Die bezeichneten Flächen sind als parkartige Grünfläche zu erhalten. Die bestehenden Ferienhütten und baulichen Anlagen sind zu beseitigen, bislang versiegelten Flächen zu entsiegeln. In den Randbereichen sind wie in der Planzeichnung dargestellt, Einzelbäume gemäß Punkt I.3.1 zu pflanzen. Im südlichen Teil ist die Anlage eines Weges zulässig, er ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Bereich der Kronentraufen der Bestandsbäume ist von Versiegelung freizuhalten. Die Errichtung anderer baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

- Flächen A 4:
Auf 30% der Fläche ist die freie Sukzession des Waldes zuzulassen. Die gärtnerische Pflege der vorhandenen Gehölze ist nicht zulässig.

I.3.6) Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen von Punkt I.3.5 (§ 9 (1a) BauGB)

Der Bebauung des Gebiets SO 3 werden die Maßnahmen auf der Fläche A 2 zugeordnet.
Der Bebauung des Gebiets SO 1 werden die Maßnahmen auf der Fläche A 4 zugeordnet.
Der Bebauung der Gebiete SO 2, SO 4 und SO 5 werden die Maßnahmen auf den Flächen A 1 und A 3 zugeordnet. Der Verteilschlüssel für die Zuordnung ist die zulässige Grundfläche.
Der Erschließung werden die Einzelbaumpflanzungen im Bereich des straßenbegleitenden Verkehrsgrüns zugeordnet.

I.3.7) Grünordnungsmaßnahmen zum Bodenschutz und zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist soweit möglich im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestiogungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer von Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind als Satteldach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad,
Dächer von Gebäuden mit zwei Vollgeschosses sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 20 bis 40 Grad auszuführen.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m (gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1, III.2) UND HINWEISE (III.3, III.4, III 5)

III.1) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Küstenschutzgebiet "Schaabe/Rügen" und somit teilweise innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG.

III.2) Trinkwasserschutz

Im Norden liegt ein Streifen des Planungsgebietes in der Trinkwasserschutzzone III der WF Altenkirchen&Altenkirchen Zeltplatz. Diese TWSZ hat gem. § 136 Wassergesetz des Landes MV. (LWaG) Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24348 und 43850 festgelegten Schutzordnungen. Der Schutzstatus bleibt bis zur Aufhebung der Schutzzone per Verordnung durch die oberste Wasserbehörde bestehen.

III.3) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden
Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

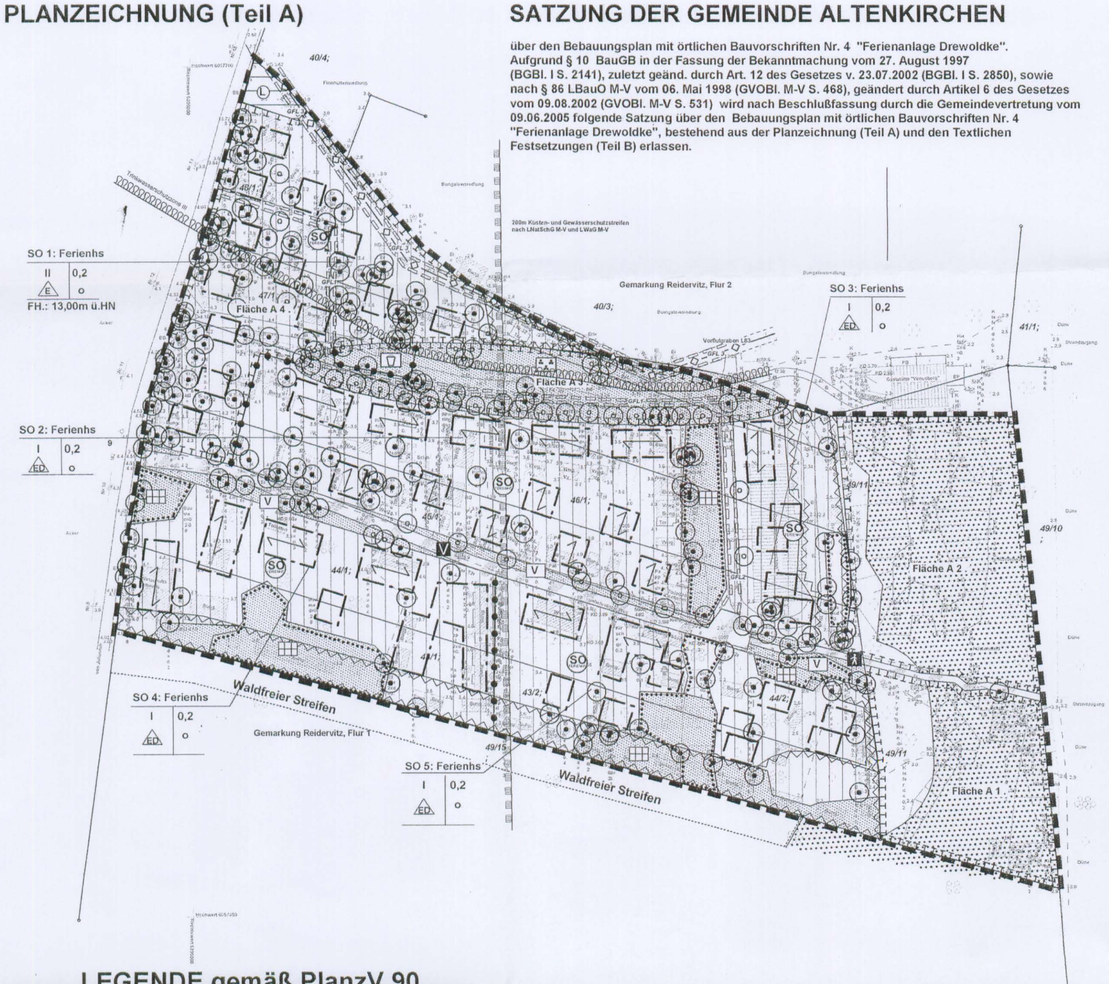
III.4) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetzt vom 17. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.5) Überflutungsgefahr / Haftung des Landes bei Sturmflutschäden

Das Plangebiet ist trotz der Höhenlage über BHW als sturmflutgefährdet einzuschätzen, da das Gebiet nicht durch eine ausreichend dimensionierte Düne geschützt ist. Im Falle des Überlaufens bzw. Abtrags der Düne kann es zu einer teilweise flächenmäßigen Überflutung mit Einstauhöhen von max. 0,5 m kommen.
Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

PLANZEICHNUNG (Teil A)


SO 1: Ferienhs
II
0,2
E
o
FH.: 13,00m ü.HN
SO 2: Ferienhs
I
0,2
ED
o
SO 3: Ferienhs
I
0,2
ED
o
SO 4: Ferienhs
I
0,2
ED
o
SO 5: Ferienhs
I
0,2
ED
o
Fläche A 1
Fläche A 2
Fläche A 3
Fläche A 4
Gemarkung Reidervitz, Flur 2
Gemarkung Reidervitz, Flur 1
Waldfreier Streifen
Waldfreier Streifen
200m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach LNatSchG M-V und LWaG M-V
Küstenschutzanlage
Deichverteidigungsweg
Deichfuß
Deichkronenweg
Deichfuß
Deichverteidigung
Dünenbegrenzung
Dünenfuß
Dünenkamm
Dünenvorgelände
Dünenfuß
Dünenbegrenzung
Dünenfuß
Dünenbegrenzung
Dünenfuß
Dünenbegrenzung