Satzung der Gemeinde Dranske über den Bebauungsplan Nr. 11 (Blatt 1) - BUG - Bodden -

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 SO (1) Ferienhausgebiet - Boddenvillen - (gem. § 10 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Boddenvillen - sind zulässig:
1. Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 1 Wohneinheit
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung; sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind

1.2 SO (2) Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - (gem. § 10 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - sind zulässig:
1. Ferienhäuser mit je 1 Wohneinheit
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung; sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind

1.3 SO (3) Ferienhausgebiet - Schlößchen - (gem. § 10 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Schlößchen - sind zulässig:
1. Ferienhäuser als Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
2. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.4 SO (4) Thermenhotel (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Thermenhotel - dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung

(2) Zulässig sind:
1. Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 300 Betten
2. Bis zu 3 Wohnungen für die im Thermenhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind
3. Anlagen für die Verwaltung des Hotels
4. Stellplätze und Garagen für Bedienstete des Hotels sowie für Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
6. Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche, sowie Schank- und Speisewirtschaften

1.5 SO (5) Zentrum / Markthalle (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Zentrum / Markthalle - dient zu Zwecken der Versorgung und sonstigen zentralen Einrichtungen innerhalb des Feriengebietes auf der Halbinsel BUG und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen

(2) Zulässig sind:
1. Ein Verbrauchermarkt/ Lebensmittelversorger mit einer max. Verkaufsfläche von 750 qm
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 200 qm je Laden und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 2.300 qm
3. Badehaus, sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche und die Gesundheit fördernde Zwecke
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Vergnügungsstätten
6. Anlagen und Räume für die Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage
7. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Fort- und Weiterbildung, sowie die ärztliche und medizinische Versorgung der Nutzer der Ferienanlage
8. Schulungsräume für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomiestätten
9. Ateliers und Büros für Dienstleistungen des touristischen Bedarfs
10. Bis zu 50 Betten für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomiestätten
11. Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche und soziale Zwecke, sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
12. Gebäudeteile und Anlagen des Beherbergungsgewerbes
13. Stellplätze für Bedienstete der Markthalle und der angrenzenden Hotels, sowie Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoß für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, sowie bis zu 5 Wohneinheiten für Ausbildungspersonal

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

2.1 Geschoßflächenzahl

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - und Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen - wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 (3) BauNVO mitzurechnen sind.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Boddenvillen - muß das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die Mindesthöhe von 2,10 m ü. HN nicht unterschreiten und die maximale Höhe von 2,30 m ü. HN nicht überschreiten.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen des Firstes bezogen auf Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten maximalen Firsthöhen nicht überschreiten.

In den Sondergebieten SO 4 (Thermenhotel), SO 5 (Zentrum/ Markthalle) und SO 6 (Grandhotel) darf die festgesetzte max. Firsthöhe für untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Dachaufbauten bei Eckbetonungen der Hauptbaukörper) um max. 4m überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1 Für die festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Boddenvillen - wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von 800 m² festgesetzt.

3.2 Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - mit festgesetzter offener Bauweise und Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen - wird ein Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke von 10m festgesetzt.

3.3 Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher -, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird ein Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke von 13m festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz, Garagenhof - werden als Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - werden als Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Sondergebietsfläche des SO 5 und der daran anschließenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielfläche wird als Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Die mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu naturnahen Uferbereichen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Uferabschnitte sind zu entsiegeln und in eine natürliche Uferstruktur zurückzuführen.

1.2 Die mit der Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Waldbereiche sind zu standortgerechten Wäldern umzubauen. Dazu sind die nicht standortgerechten Baumarten (Hybrid- Pappel) zu entnehmen und durch abschnittsweise Nachpflanzung standortheimischer Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 zu ergänzen. Mindestens 30% der freiwerdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

1.3 Die mit der Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu naturnahen Wäldern oder Waldsäumen zu entwickeln. Die Flächen sind einmalig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu bestocken. Alle 2 qm ist mindestens ein Strauch und alle 100 qm mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Säume sind mindestens aus drei Pflanzreihen aufzubauen und gestuft aus einer Baum- und Strauchschicht zu erstellen.

1.4 In den mit Nr. 4 (in einer Raute) gekennzeichneten Waldbereichen sind die versiegelten Bereiche zu entsiegeln und durch eine einmalige Bestockung mit standortgerechten Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu naturnahen Wäldern zu entwickeln. Mindestens 30 % der freiwerdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Alle 2 qm der übrigen Flächen ist mindestens ein Strauch und mindestens alle 100 qm ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Zu angrenzenden Nutzungen ist ein Waldsaum aus mindestens drei Pflanzreihen aufzubauen und gestuft aus einer Baum- und Strauchschicht zu erstellen. Dabei ist je 2 qm mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch der Pflanzliste 2 und je 100 qm mindestens ein standortgerechter heimischer Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

1.5 Die mit der Nr. 5 (in einer Raute) gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft der ungestörten Entwicklung zu überlassen. Der Bewuchs von nicht standortheimischen Gehölzen ist zu entfernen. Der Neuaufwuchs dieser Arten ist dauerhaft zu verhindern.

1.6 Die mit der Nr. 6 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind als Flachwässer herzustellen.

1.7 Wegeflächen innerhalb der Waldbereiche sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.

1.8 Park- und Stellplatzflächen sind, ausgenommen der Wege- und Zufahrten, aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.

1.9 Die Ansiedlung von Mehl- und Rauchschwalben an den zu errichtenden Gebäuden ist zu dulden.

1.10 In den SO- Gebieten 12,13 und 14 sind an Gebäuden innerhalb der mit der Nr. 7 (in einer Raute) gekennzeichneten Baugrenzen mindestens ein Ersatzquartier für Fledermäuse (Sommerquartiere) einzurichten.

1.11 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 30 geeignete Fledermauskästen unterschiedlicher Modelle (vorzugsweise Holzbeton) als Männchen- und Paarungsquartiere in den Waldbereichen auszubringen.

1.12 Die neu zu errichtenden Gebäude sind so zu gestalten, daß geeignete Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse bestehen. (s. Hinweise in der Begründung zum GOP)

2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b Bau GB)

2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Sondergebiete Nr. 4, 6, 7 und 8 sind je 500 qm ein Baum zu pflanzen. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Sondergebiete Nr. 5 sind je 200 qm ein Baum zu pflanzen. Dabei sind standortheimische Hochstammgehölze in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Oberflächen der Baumscheiben sind auf mindestens 12 qm wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2 Je angefangene vier Stellplätze einer Stell- und Parkplatzanlage ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Oberflächen der Baumscheiben sind auf mindestens 12 qm wasser-und luftdurchlässig zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung
- Garagenhof - und (die mit einer 1 in Klammern gekennzeichneten Flächen) mit der besonderen Zweckbestimmung
- Parkplatz -.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen der Sondergebiete Nr. 1, 2 und 3 sind als parkartige Grünflächen anzulegen. Für Bepflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern zur Grundstückseinfriedung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4. Hinweise

4.1 Alle Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertigen) auszustatten. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel sowie gegen die Ostsee und den Bodden abzublenden.

4.2 Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind an bzw. in den dafür vorgesehenen Gebäuden die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, geeignete Zwischen- und Sommerquartiere für Fledermäuse fertigzustellen.

4.3 Der Abbruch der großen Sporthalle (TS-Halle) ist in der Zeit vom 15.04.02 bis zum 31.08.02 im Beisein eines sachkundigen Fledermausexperten vorzunehmen.

4.4 Fledermausquartiere mit ganzjähriger Nutzung sind außerhalb der Winterperiode zu demontieren. Von der Demontage sind evtl. vorhandene Tiere umzusiedeln.

4.5 Der Abbruch der Gebäude mit Mehlschwalbennestern ist in der Zeit vom 25.09.01 bis zum 15.04.02 durchzuführen.

4.6 Die Beseitigung von besetzten Fledermausquartieren ist aus Artenschutzgründen verboten (vgl. § 20f BNatSchG).

4.7 **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (s. Anlage Begründung)**
Flur Nr.1 der Gemarkung Bietegast der Gemeinde Karnitz:
Die Fläche mit der Nr. 1 K1 ist gemäß 1.3 als Wald zu bestocken. Die Fläche mit der Nr. K2 ist langfristig der Sukzession zu überlassen. Die mit der Nr. K3 gekennzeichnete Fläche ist als Grünland anzulegen und in den ersten drei Jahren zweimal jährlich und anschließend einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

4.8 **Waldausgleich**
Flur 1 Nr. 4/ 11 der Gemarkung Moritzhagen der Gemeinde Neuenkirchen:
Die Fläche ist als Wald zu bestocken. 5% der Fläche sind langfristig der Sukzession zu überlassen.

Flur 1 Nr. 138/ 3ff der Gemarkung Dranske der Gemeinde Dranske,
Flur 1 Nr. 23 der Gemarkung Boldewitz in Boldewitz,
Flur 1 Nr. 10 und 44 der Gemarkung Neuendorf in Neuendorf,
Flur 4 Nr. 26/ 8, 26/ 13 und 26/ 17 der Gemarkung Dranske in der Gemeinde Dranske:
Diese Flächen sind als Wald zu bestocken.

Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm):

Feld- Ahorn (Acer campestre), Spitz- Ahorn (Acer platanoides), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Hänge- Birke (Betula pendula), Moor- Birke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot- Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Silber- Pappel (Populus alba), Zitter- Pappel (Populus tremula), Vogel- Kirsche (Prunus avium), Trauben- Kirsche (Prunus padus), Trauben- Eiche (Quercus petraea), Stiel- Eiche (Quercus robur), Silber- Weide (Salix alba), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winter- Linde (Tilia cortada), Sommer- Linde (Tilia platyphyllos), Berg- Ulme (Ulmus glabra), Feld- Ulme (Ulmus minor)

Pflanzliste 2

Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

Dünen- Rose (Rosa pimpinellifolia), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Ohr- Weide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grau- Weide (Salix cinerea), Mandel- Weide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Kriech- Weide (salix repens), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben- Holunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Sanddorn

(Hippophae mannoides), Kriech-Weide (Salix repens), Gemeiner Wegdorn (Rhamnus cathartica)

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) LBauO M-V)

1. Dachneigung

In den Sondergebieten SO 1, 3, 7, 9 und SO 10 sind Dachneigungen von 25 - 60° zulässig.
In den Sondergebieten SO 2, 8, 11 und SO 12 sind Dachneigungen von 25 - 50° zulässig.
In den Sondergebieten SO 4, 5, und SO 6 sind Dachneigungen von 15 - 80° zulässig.
In den Sondergebieten SO 13, SO 14 und SO 15 sind Dachneigungen von 15 - 80° zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.

2. Dacheindeckung

In den Sondergebieten SO 1, 3 uns SO 7 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfannendeckungen oder Reetdacheindeckungen zulässig
In den Sondergebieten SO 2, 4, SO 6, SO 8, SO 11, SO 12, SO 13, SO 14 uns SO 15 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfannendeckungen zulässig.
In dem Sondergebiet SO 5 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfanneneindeckungen und Glasdächer zulässig.
In den Sondergebieten SO 9 und SO 10 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfannendeckungen und Glasdächer zulässig.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Fassadenmaterial Putz, Ziegelmauerstein, Naturstein und Holz in den Farbtönen weiß, rotbraun und erdfarben zulässig. Kombinationen untereinander bzw. mit anderen Materialien sind möglich. Es muß jedoch ein Material überwiegen.

D Hinweise

1. Überflutungsgebiete

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist zu beachten, daß das gesamte Plangebiet im Überflutungsbereich der Ostsee und des Boddens liegt. Bei der Planung der Bauwerke sind ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden von 2,10 m ü. H.N. ist kein absoluter Schutz bei Überflutungen gegeben.

2. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (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.

3. Zuwiderhandlung gegen örtliche Bauvorschriften

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,00 DM geahndet werden kann.

Projektentwicklung: BUG GmbH & Co. KG
18556 Dranske/Bug
Hauptverwaltung Oldenburg
Stubbenweg 40 / 26125 Oldenburg

Planverfasser: KB&P Architects + Planners International
Krause Bohne & Partner
Markt 21
52249 Eschweiler

Dranske, den 18.8.2003

Ahlers
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 BGBl. I S. 1950, 2013).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Kommunalverfassung M-V (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.1998 (GVOBl. M-V N.20 S. 634).
5. Bauordnung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbauordnung LBauO M-V) vom vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468)

Planungen (Darstellung ohne Normcharakter)

geplante Stege — geplante Brücke

Satzung der Gemeinde Dranske über den Bebauungsplan Nr. 11 - BUG - Bodden - (Blatt 1)

Gemarkung:	Posthaus
Flur:	5
Maßstab:	1: 2000

Übersichtsplan ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Dranske über den Bebauungsplan Nr. 11 (Blatt 2) - BUG - Bodden -

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 SO (4) Thermenhotel (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Thermenhotel - dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung
(2) Zulässig sind:
1. Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 300 Betten
2. Bis zu 3 Wohnungen für die im Thermenhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind
3. Anlagen für die Verwaltung des Hotels
4. Stellplätze und Garagen für Bedienstete des Hotels sowie für Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
6. Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche, sowie Schank- und Speisewirtschaften

1.2 SO (5) Zentrum / Markthalle (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Zentrum / Markthalle - dient zu Zwecken der Versorgung und sonstigen zentralen Einrichtungen innerhalb des Feriengebietes auf der Halbinsel BUG und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen
(2) Zulässig sind:
1. Ein Verbrauchermarkt/ Lebensmittelversorger mit einer max. Verkaufsfläche von 750 qm
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 200 qm je Laden und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 2.300 qm
3. Badehaus, sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche und die Gesundheit fördernde Zwecke
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Vergnügungsstätten
6. Anlagen und Räume für die Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage
7. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Fort- und Weiterbildung, sowie die ärztliche und medizinische Versorgung der Nutzer der Ferienanlage
8. Schulungsräume für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomiestätten
9. Ateliers und Büros für Dienstleistungen des touristischen Bedarfs
10. Bis zu 50 Betten für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomiestätten
11. Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche und soziale Zwecke, sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
12. Gebäudeteile und Anlagen des Beherbergungsgewerbes
13. Stellplätze für Bedienstete der Markthalle und der angrenzenden Hotels, sowie Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoß für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, sowie bis zu 5 Wohneinheiten für Ausbildungspersonal

1.3 SO (6) Grandhotel (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Grandhotel - dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung
(2) Zulässig sind:
1. Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 300 Betten
2. Bis zu 3 Wohnungen für die im Grandhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind
3. Anlagen für die Verwaltung des Hotels
4. Stellplätze und Garagen für Bedienstete des Hotels, sowie Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
6. Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche, sowie Schank- und Speisewirtschaften

1.4 SO (7) Gastronomie (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Gastronomie - sind zulässig:
1. Schank - und Speisewirtschaft
2. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.5 SO (8) Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen - (gem. § 10 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen - sind zulässig:
1. Ferienhäuser mit je 1 Wohneinheit
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung; sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind

1.6 SO (9) Fischerdorf (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Fischerdorf - dient zu Zwecken der Versorgung und sonstigen zentralen Einrichtungen innerhalb des Ferienhausgebietes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen
(2) Zulässig sind:
1. Läden mit einer max. Verkaufsfläche von 80 qm je Laden und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 800 qm
2. Schank- und Speisewirtschaften mit max. 150 qm
3. Fischereibetriebe, die der Deckung des touristischen Bedarfes der Ferienanlagenbewohner dienen
4. Anlagen für die Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage
5. Stellplätze für Bedienstete, sowie für Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
6. Bis zu 3 Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
7. Anlegestellen für Schiffe des Ausflugsverkehrs, sowie Serviceeinrichtungen für die durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.7 SO (10) Leuchtturm (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Leuchtturm - sind zulässig:
1. Leuchtturm im Sinne von Signaltechnik
2. Schank- und Speisewirtschaft mit max. 100 qm
3. Eine Wohneinheit für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
4. Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einrichtungen und Anlagen für Signaltechnik mit einer max. Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) von 25m.

1.8 SO (11) Ferienhausgebiet - Seglerdorf - (gem. § 10 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Seglerdorf - sind zulässig:
1. Ferienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser

1.9 SO (12) Seglerclub (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Seglerclub - sind zulässig:
1. Seglerclubhaus mit Gastronomieeinrichrtungen, Verkaufsanlagen mit bis zu 200 qm
2. Anlagen und Einrichtungen für die Fort- und Weiterbildung
3. Serviceanlagen für die Clubmitglieder (Sanitäre Anlagen, Waschsalon)
4. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung des SO - Seglerclub - und des SO - Seglerdorf - verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung; sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die innerhalb des Gebietes tätig sind

1.10 SO (13) Bootsausrüstung (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Bootsausrüstung - sind zulässig:
1. Verkaufsstätten für Boote und Bootsausrüstung mit bis zu 500 qm Verkaufsfläche

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Bis zu max. 2 Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die innerhalb des Gebietes tätig sind

1.11 SO (14) Winterlager (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Winterlager - sind zulässig:
1. Anlagen und Einrichtungen zur Wartung, Pflege und Unterbringung der Yachten
2. Krananlagen und Slipanlage
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf und Warteplätze für Reisebusse für den durch das gesamte Feriengebiet verursachten Bedarf

1.12 SO (15) Wassertankstelle (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Wassertankstelle - sind zulässig:
1. Wassertankstelle
2. Anlagen und Einrichtungen für die Ent- und Versorgung von Booten, im Rahmen des kleinen Kundendienstes (Entsorgungsanlagen für Bilgenwasser und haushaltsüblichen Sondermüll (Altöl))
3. Bootswaschplatz und diesem Zweck dienende Anlagen und Einrichtungen
4. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Slipanlage, Travellift sowie Krananlagen mit einer Max. Firsthöhe über OKEFF von 20 m

1.13 Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Auf der mit einer 1 im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind ausschließlich Anlegestege und sonstige der Befestigung von Schiffen dienende Anlagen und Einrichtungen für Fahrgastschiffe zulässig
(2) Auf der mit einer 2 im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Anlegestege und sonstige der Befestigung von Schiffen dienende Anlagen und Einrichtungen mit max. 160 Liegeplätze für Schiffe zulässig.
(3) Auf der mit einer 3 im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind ausschließlich Anlegestege und sonstige der Befestigung von Booten dienende Anlagen und Einrichtungen für Fischerboote zulässig
(4) Auf der mit einer 4 im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind Anlegestege und sonstige der Befestigung von Schiffen dienende Anlagen und Einrichtungen mit max. 240 Liegeplätze für Schiffe zulässig
(5) Auf der mit einer 5 im Kreis gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind schwimmende Wellenbrecher und sonstige dem Schutz des Hafens dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig

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

2.1 Geschoßflächenzahl

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - und Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen - wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 (3) BauNVO mitzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr.4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die Mindesthöhe von 2,10 m ü.HN nicht unterschreiten und die maximale Höhe von 2,30 m ü. HN nicht überschreiten.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes dürfen die Höhen des Firstes bezogen auf Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten max. Firsthöhen nicht überschreiten.

In den Sondergebieten SO 4 (Thermenhotel), SO 5 (Zentrum/ Markthalle) und SO 6 (Grandhotel) darf die festgesetzte max. Firsthöhe für untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Dachaufbauten bei Eckbetonungen der Hauptbaukörper) um max. 4m überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet Feriendorf am Hafen - wird ein Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke von 10 m festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - werden als Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - werden als Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Die mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu naturnahen Uferbereichen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Uferabschnitte sind zu entsiegeln und in eine natürliche Uferstruktur zurückzuführen.
1.2 Die mit der Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Waldbereiche sind zu standortgerechten Wäldern umzubauen. Dazu sind die nicht standortgerechten Baumarten (Hybrid- Pappel) zu entnehmen und durch abschnittsweise Nachpflanzung standortheimischer Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 zu ergänzen. Mindestens 30% der freiwerdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
1.3 Die mit der Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu naturnahen Wäldern oder Waldsäumen zu entwickeln. Die Flächen sind einmalig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu bestocken. Alle 2 qm ist mindestens ein Strauch und alle 100 qm mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Säume sind mindestens aus drei Pflanzreihen aufzubauen und gestuft aus einer Baum- und Strauchschicht zu erstellen.
1.4 In den mit Nr. 4 (in einer Raute) gekennzeichneten Waldbereichen sind die versiegelten Bereiche zu entsiegeln und durch eine einmalige Bestockung mit standortgerechten Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu naturnahen Wäldern zu entwickeln. Mindestens 30 % der freiwerdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Alle 2 qm der übrigen Flächen ist mindestens ein Strauch und mindestens alle 100 qm ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Zu angrenzenden Nutzungen ist ein Waldsaum aus mindestens drei Pflanzreihen aufzubauen und gestuft aus einer Baum- und Strauchschicht zu erstellen. Dabei ist je 2 qm mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch der Pflanzliste 2 und je 100 qm mindestens ein standortgerechter heimischer Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
1.5 Die mit der Nr. 5 (in einer Raute) gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft der ungestörten Entwicklung zu überlassen. Der Bewuchs von nicht standortheimischen Gehölzen ist zu entfernen. Der Neuaufwuchs dieser Arten ist dauerhaft zu verhindern.
1.6 Die mit der Nr. 6 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind als Flachwässer herzustellen.
1.7 Wegeflächen innerhalb der Waldbereiche sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.
1.8 Park- und Stellplatzflächen sind, ausgenommen der Wege- und Zufahrten, aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.
1.9 Die Ansiedlung von Mehl- und Rauchschwalben an den zu errichtenden Gebäuden ist zu dulden.
1.10 In den SO- Gebieten 12,13 und 14 sind an Gebäuden innerhalb der mit der Nr. 7 (in einer Raute) gekennzeichneten Baugrenzen mindestens ein Ersatzquartier für Fledermäuse (Sommerquartiere) einzurichten.
1.11 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 30 geeignete Fledermauskästen unterschiedlicher Modelle (vorzugsweise Holzbeton) als Männchen- und Paarungsquartiere in den Waldbereichen auszubringen.
1.12 Die neu zu errichtenden Gebäude sind so zu gestalten, daß geeignete Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse bestehen. (s. Hinweise in der Begründung zum GOP)

2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b Bau GB)

2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Sondergebiete Nr. 4, 6, 7 und 8 sind je 500 qm ein Baum zu pflanzen. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Sondergebiete Nr. 5 sind je 200 qm ein Baum zu pflanzen. Dabei sind standortheimische Hochstammgehölze in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Oberflächen der Baumscheiben sind auf mindestens 12 qm wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
2.2 Je angefangene vier Stellplätze einer Stell- und Parkplatzanlage ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Oberflächen der Baumscheiben sind auf mindestens 12 qm wasser-und luftdurchlässig zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - Garagenhof - und (die mit einer 1 in Klammern gekennzeichneten Flächen) mit der besonderen Zweckbestimmung - Parkplatz -.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen der Sondergebiete Nr. 1, 2 und 3 sind als parkartige Grünflächen anzulegen. Für Bepflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern zur Grundstückseinfriedung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4. Hinweise

4.1 Alle Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertigen) auszustatten. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel sowie gegen die Ostsee und den Bodden abzublenden.
4.2 Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind an bzw. in den dafür vorgesehenen Gebäuden die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, geeignete Zwischen- und Sommerquartiere für Fledermäuse fertigzustellen.
4.3 Der Abbruch der großen Sporthalle (TS-Halle) ist in der Zeit vom 15.04.02 bis zum 31.08.02 im Beisein eines sachkundigen Fledermausexperten vorzunehmen.
4.4 Fledermausquartiere mit ganzjähriger Nutzung sind außerhalb der Winterperiode zu demontieren. Von der Demontage sind evtl. vorhandene Tiere umzusiedeln.
4.5 Der Abbruch der Gebäude mit Mehlschwalbennestern ist in der Zeit vom 25.09.01 bis zum 15.04.02 durchzuführen.
4.6 Die Beseitigung von besetzten Fledermausquartieren ist aus Artenschutzgründen verboten (vgl. § 20f BNatSchG).
4.7 **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (s. Anlage Begründung)**
Flur Nr.1 der Gemarkung Bietegast der Gemeinde Karnitz:
Die Fläche mit der Nr. 1 K1 ist gemäß 1.3 als Wald zu bestocken. Die Fläche mit der Nr. K2 ist langfristig der Sukzession zu überlassen. Die mit der Nr. K3 gekennzeichnete Fläche ist als Grünland anzulegen und in den ersten drei Jahren zweimal jährlich und anschließend einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
4.8 **Waldausgleich**
Flur 1 Nr. 4/ 11 der Gemarkung Moritzhagen der Gemeinde Neuenkirchen:
Die Fläche ist als Wald zu bestocken. 5% der Fläche sind langfristig der Sukzession zu überlassen.

Flur 1 Nr. 138/ 3ff der Gemarkung Dranske der Gemeinde Dranske,
Flur 1 Nr. 23 der Gemarkung Boldewitz in Boldewitz,
Flur 1 Nr. 10 und 44 der Gemarkung Neuendorf in Neuendorf,
Flur 4 Nr. 26/ 8, 26/ 13 und 26/ 17 der Gemarkung Dranske in der Gemeinde Dranske:
Diese Flächen sind als Wald zu bestocken.

Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm):

Feld- Ahorn (Acer campestre), Spitz- Ahorn (Acer platanoides), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Hänge- Birke (Betula pendula), Moor- Birke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot- Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Silber- Pappel (Populus alba), Zitter- Pappel (Populus tremula), Vogel- Kirsche (Prunus avium), Trauben- Kirsche (Prunus padus), Trauben- Eiche (Quercus petraea), Stiel- Eiche (Quercus robur), Silber- Weide (Salix alba), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winter- Linde (Tilia cortada), Sommer- Linde (Tilia platyphyllos), Berg- Ulme (Ulmus glabra), Feld- Ulme (Ulmus minor)

Pflanzliste 2

Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm):

Dünen- Rose (Rosa pimpinellifolia), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Ohr- Weide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grau- Weide (Salix cinerea), Mandel- Weide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Kriech- Weide (salix repens), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben- Holunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Kriech- Weide (Salix repens), Gemeiner Wegdorn (Rhamnus cathartica)

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) LBauO M-V)

1. Dachneigung

In den Sondergebieten SO 1, 3, 7, 9 und SO 10 sind Dachneigungen von 25 - 60° zulässig.
In den Sondergebieten SO 2, 8, 11 und SO 12 sind Dachneigungen von 25 - 50° zulässig.
In den Sondergebieten SO 4, 5, und SO 6 sind Dachneigungen von 15 - 80° zulässig.
In den Sondergebieten SO 13, SO 14 und SO 15 sind Dachneigungen von 15 - 80° zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.

2. Dacheindeckung

In den Sondergebieten SO 1, 3 uns SO 7 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfannendeckungen oder Reetdacheindeckungen zulässig.
In den Sondergebieten SO 2, 4, SO 6, SO 8, SO 11, SO 12, SO 13, SO 14 uns SO 15 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfannendeckungen zulässig.
In dem Sondergebiet SO 5 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfanneneindeckungen und Glasdächer zulässig.
In den Sondergebieten SO 9 und SO 10 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfannendeckungen und Glasdächer zulässig.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Fassadenmaterial Putz, Ziegelmauerstein, Naturstein und Holz in den Farbtönen weiß, rotbraun und erdfarben zulässig. Kombinationen untereinander bzw. mit anderen Materialien sind möglich. Es muß jedoch ein Material überwiegen.

D Hinweise

1. Überflutungsgebiete

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist zu beachten, daß das gesamte Plangebiet im Überflutungsbereich der Ostsee und des Boddens liegt. Bei der Planung der Bauwerke sind ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden von 2,10 m ü. H.N. ist kein absoluter Schutz bei Überflutungen gegeben.

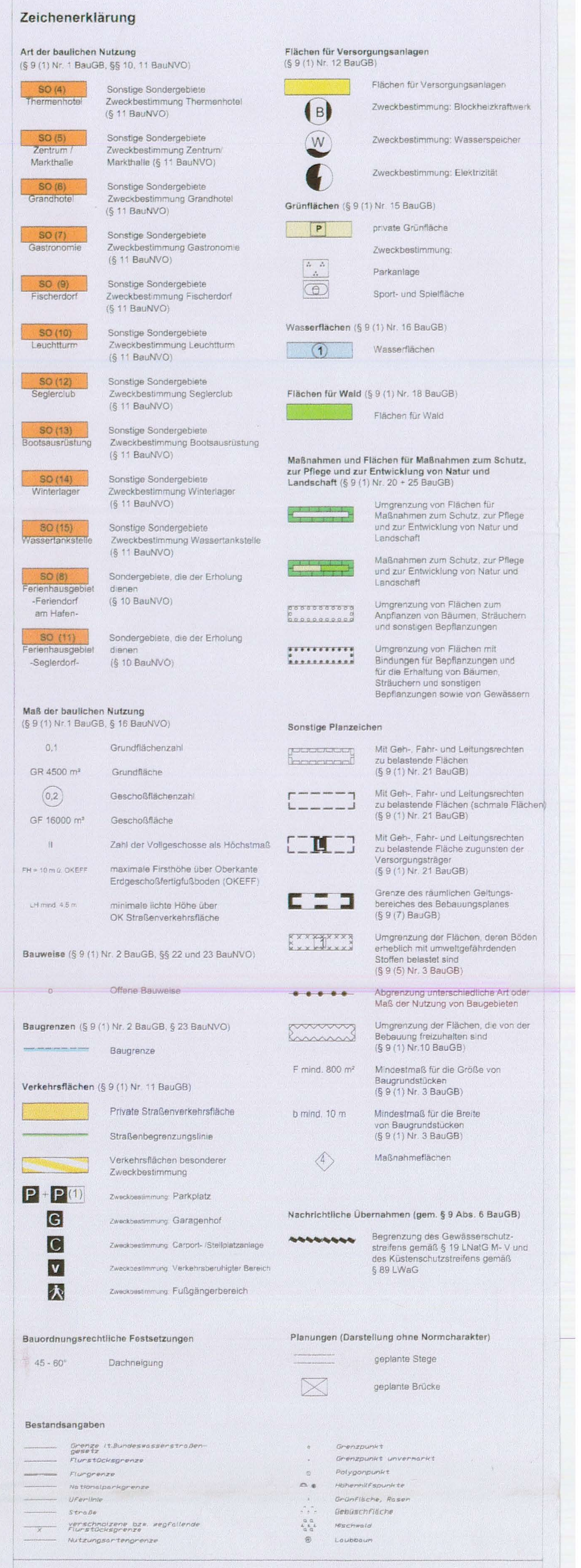
2. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (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.

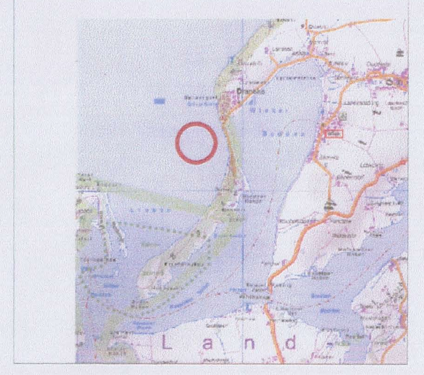
3. Zuwiderhandlung gegen örtliche Bauvorschriften

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,00 DM geahndet werden kann.

Projektentwicklung:	BUG GmbH & Co. KG 18556 Dranske/Bug Hauptverwaltung Oldenburg Stubbenweg 40 / 26125 Oldenburg
Planverfasser:	KB&P Architects + Planners International Krause Bohne & Partner Markt 21 52249 Eschweiler



Satzung der Gemeinde Dranske über den Bebauungsplan Nr. 11 - BUG - Bodden - (Blatt 2)

Gemarkung:	Posthaus
Flur:	5
Maßstab:	1: 2000

Übersichtsplan ohne Maßstab