SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Rates vom 26. Januar 2006 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1990).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

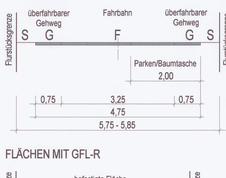
SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST für die Ferienanlage zwischen Lindenstrasse und Seeweg in Groß Schwansee
1 Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Kalkhorst
SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST für die Ferienanlage zwischen Lindenstrasse und Seeweg in Groß Schwansee

SO FH1	SO FH2	SO FH3	WA 1	WA 2
SO-FH	SO-FH		WA	
I	I		I	
0,2	0,2		0,3	
o	o		o	
4	4		4	
TH_{max} = 4,00m	TH_{max} = 4,00m	TH_{max} = 3,50m		
FH_{max} = 9,00m	FH_{max} = 9,00m			

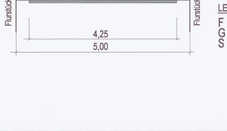
MI 1	MI 2
MI	MI
I	I
0,25	0,4
o	o
TH_{max} = 3,50m	TH_{max} = 3,50m

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

PLANSTRAßE



FLÄCHEN MIT GFL-R



LEGENDE
F - Fahrbahn
G - Gehweg
S - Sicherheitsbereich

1. Änderung

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 3	WA 4
WA	WA
I	I
0,25	0,25
o	o
TH_{max} = 4,00m	TH_{max} = 3,50m

Externe Ausgleichsmaßnahme

für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst

Anpflanzung von 11 Einzelbäumen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlagen

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESehENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) – nach Rd. Nr.
- Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) – nach Rd. Nr.
- Sonstige Sondergebiete (gem. Pr. 11 BauNVO) – Ferienhausgebiet nach Rd. Nr.

Pr. 9 (1 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — Pr. 9 (1 BauGB); Pr. 16 BauNVO

0,2 — Grundflächenzahl, GRZ: z.B. 0,2

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} =3,50m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} =9,00m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE — Pr. 9 (1 BauGB; Pr. 22 und Pr. 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN — Pr. 9 (1 1 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Geh- und Radweg (innerhalb Grünflächen)

Geh- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN — Pr. 9 (1 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

oberirdisch

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN — Pr. 9 (1 15 BauGB

Grünfläche

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Gartenland

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DES HOCHWASSERSCHUTZ UND DE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — Pr. 9 (1 16 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses RRB-Regenwasserrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — Pr. 9 (1 20 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Pr. 9 (1 20 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN — Pr. 9 (1 25 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Pr. 9 (1 25a BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Anpflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — Pr. 9 (1 25b BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Erhaltungsgebot für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen — Pr. 9 (1 4, 22 BauGB

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

LE — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — Pr. 9 (1 21 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – (S – Sichtflächen) — Pr. 9 (1 10 BauGB; Pr. 9 (6) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Abgrenzung der Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — Pr. 1 (4) BauNVO; Pr. 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. "3" der Gemeinde Kalkhorst und Satzung über die 2. Änderung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Spr. Gemeinde Kalkhorst — Pr. 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst — Pr. 9 (7) BauGB

LB1 LB2 LB3 — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) (Vgl. ebf. Text Teil B) — Pr. 1 (4) BauNVO; Pr. 9 (6) BauGB

Hauptfirstrichtung — Pr. 9 (1 2 BauGB

SÄD — Höhenbezugspunkt, z.B. 20,30m ü. HN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

447 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

vorhandener Zaun

5 — Beteiling in Metern

Bichtdreiecke

In Aussicht genommene Flurstücksgrenzen

SÄD — Kennzeichnung der Änderungen gemäß Satzung über die 2. Änderung

SÄD — Kennzeichnung der Änderungen gemäß Satzung über die 3. Änderung

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 3. ÄNDERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG) DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIET
§ 10 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Einrichtung und Verwaltung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Dem/der Eigner sind folgende zulässig: Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage und der Erholung der dort wohnenden Fremdenbetriebsgemeinschaft dienen. Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes zulässig:
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie sie der Betreuung abgeschlossener Ferienhäuser dienen
- Verkaufsräumflächen zur Versorgung des Gebietes und der Ortslage.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.3 MISCHGEBIET
§ 6 BauNVO

In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ständlich die offene Bauweise zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Grundsätzlich der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Sondergebiete für die Ferienhausbebauung sind Grundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

5. HÖHENLAGE
SÄD § 9 Abs. 3 BauGB

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA- und in den MI-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In den SO-Gebieten darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfertigfußboden nicht mehr als 0,40 m über der Sockelhöhe liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße bestimmt. Als Bezugspunkte für die Höhenangaben in den SO-Gebieten auf den in Ausnutzung genommenen Grundstücken sind Höhenpunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Gehen sich Änderungen der in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen ergeben, der Bezugspunkt die mittlere Höhe der jeweils nächstgelegenen und in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße bestimmt. Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand. Zur Feststellung der Firsthöhe ist der Firsthöhe ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachoberflächenflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage für die Gebäude MI 2, SO FH 8 und den Teil des SO FH 4 – Gebäudes, der dem Seeweg entschlossen wird, gilt die Höhenlage des einzelnen Gebäudes.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und 14 BauNVO

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Bauliente des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Bei Carports ist ein Hervortreten von maximal 2,00 m über die straßenseitige Baugrenze zulässig.

6.2 In den MI-Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den Sondergebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine gebäudebezogene Garage (Einzelgarage, Doppelgarage / Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN FERIENWOHNGEBÄUDEN IN DEN SO-FH-GEBIETEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über die Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randbepflanzung.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETEN FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Diese Flächen werden zugunsten des Betriebes, des Bewirtschafters und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Teil 1 – auf der Grundlage bisheriger Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 für straßenbegleitende Bebauung der WA- und MI-Gebiete:

1. BAUÖRTERAUSBILDUNG

1.1 Das Längenverhältnis der Vorhäfte der Baukörper darf 1,3:1 nicht unterschreiten.

1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 3/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Breite zu den seitlichen Gebäudekanten einhalten.

1.3 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

1.4 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

1.5 Bei geneigtem untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Die Traufhöhe ergibt sich im Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der vertikalgerten Außenwand.

2. DÄCHER

2.1 Die Dächer sind mit roter, rotbraunen bzw. anthrazitfarbener Hartdeckung oder mit Riffl (Reet) zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

2.2 Im geneigten Pfeilerdach sind – abgesehen von Pavillondächern auf polygonalem Grundriss im Bereich der privaten Grünflächen – nur symmetrische Satel- und Zeltdachformen zulässig.

2.3 In den WA- und in den MI-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 42° und 48° zulässig.

2.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 35° Neigung oder mit Pultdach von 10° bis 20° zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über den Garagenbau abzuschleppen; bei gleichseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.

2.5 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

2.6 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.

2.7 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

2.9 Liegende Dachfenster sind nur auf der der Straße bzw. der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig.

2.10 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

2.11 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Backenzungen von Schleppgauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.12 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwischgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

2.13 Frontispize und Zwischgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefälle des Hauptdaches einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwischgiebel zulässig.

3. AUSENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind roteu bis rotbraunen Sichtmauerwerk, Holzschwerk mit Mauerwerksausfachung oder gerputzte Wandflächen zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit rotem Ziegel verwendet werden. Das Mauerwerk ist grau zu verfugen.

3.2 Sockel sind aus Ziegel oder Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

3.3 Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen.

3.4 Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.

3.5 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Bauteile, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

3.6 Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

3.7 Aufkleidungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.

3.8 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise erlichtet werden

4. FASSADENÖFFNUNGEN

4.1 Es sind nur Lochfassaden zulässig. Die Summe der Wandöffnungen darf jeweils nicht mehr als 45 % der Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseitig, Türöffnungen dreiseitig, von Wandflächen umschlossen sein.

4.2 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfeiler deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 qm sind durch Pfeiler, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig.

4.3 Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (z.B. zur ausreichenden Belichtung von Gastbeschlungen im Dachgeschoss oder bei einzelnen Blumenfenstern).

4.4 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen. Das Zurückverwenden von Gebäuden zur Ausbildung von Loggien ist unzulässig.

4.5 Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4.6 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.

4.7 Fenster sind in den Farben weiß, grün, blau oder dunkelbraun zu halten. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

Teil 2 – für Sondergebiet – Ferienhausgebiete:

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-FH-Gebiete sind als gespatzte Wandflächen (zweifarbigen oder weiß) oder als Verblendmauerwerk herzustellen oder in Kombination. Die Außenwände können auch in Holzbauweise mit Blockwandverbauungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.

2. Die Dachdeckung der innerhalb des Gebietes nur als Hartdachdeckung mit, rotbraun oder anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 48° für rechteckige Gebäude und maximal 45° für übrige Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten.

3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße / Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Eloierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

Teil 3 – für übrige Festsetzungsanforderungen in Teil 1 und Teil 2:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, wahrn Zusammenstellung mit der Grundstückszufahrtsinnt. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungsstand und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Ferienhausgebiet von Lindenstraße aus zulässig.

2. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebiets als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.

3. Als Belebungsoperfen für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind wasserdichte Bauteile, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

4. Innerhalb der Sondergebiete ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.

5. Innerhalb Geländeversätzen sind Aufteilbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb der Sondergebiete bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Müllbehälterraumgehäuse sind gärtnerisch einzubinden.

6. BUSGEELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gerafertelasten Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB V.m. § 9a BNatSchG und § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

1. FESTSETZUNGEN ZUR ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHEN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Anpflanzungen im Park sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei fälnlgen Strauchfehlungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,25 m einzuhalten.
Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, Zerr, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.
Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung	Stiel-Eiche (Quercus robur)	
	Rotbuche (Fagus sylvatica)	
	Winter-Linde (Tilia cordata)	
	Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus)	
	Spitzahorn (Acer platanoides)	
	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	
	Winterlinde (Tilia cordata)	
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (Carpinus betulus)	
	Weißdorke (Betula pendula)	
	Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)	
	Feld-Ahorn (Acer campestre)	
	Weiden (Salix spp.)	
Sträucher	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	
	Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)	
	Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)	
	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	
	Schlehe (Prunus spinosa)	
	Hunds-Rose (Rosa canina) s.a. Wildrosensorten	
	Brombeere (Rubus fruticosus agg.)	

1.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste unter 1.1 vorzusehen. Vorhandene und in B-Plan für die Erhaltung festgesetzte Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen.

1.3 Die mit S in Breite festgesetzten Heckenpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind 4-reihig auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1 m, der Pflanzabstand mit 1,2 m zu bemessen. Im Abstand von maximal 25 m ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

1.4 Die mit 3 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen sind 3-reihig auszubilden. Pflanz- und Reihenabstand sind mit 1,00m zu bemessen. Auf Bäume 1. Ordnung soll verzichtet werden. Alle 15,00 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu verwenden.

1.5 Entlang der Erschließungsstraßen und Einzelbäume als Hochstamm zu pflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus), Schwedische Mehlbeere (Sorbus x intermedia), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ahorn (Acer campestre). Es sind Pflanzqualitäten wie in obiger Gehölzliste vorzusehen.

1.6 Innerhalb der Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgehend gleichwertig nachzupflanzen.

1.7 Das im Bestand vorhandene Kiesgrundstück ist einschließlich der umgebenden Grünfläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage) zu erhalten. Maßnahmen die zu einer Verschlechterung der Biotopqualität führen sind unzulässig.

2. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die als private und öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen – ausgenommen sind die mit Anpflanz- oder Erhaltungsgeboten versehenen Anteile gemäß § 9 (1) 25 BauGB – sind überwiegend als Rasen auszubilden.

2.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind parkartig mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste unter 1.1 zu verwenden. Die Pflanzfläche ist mit einem Anteil von 40 % der Gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der Parkflächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikationsflächen zulässig.

2.2 Innerhalb der Parkanlage ist ein Kleingewässer mit Funktion als Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Die Ufer sind naturnah zu gestalten. Eine trübbelastenzung mit Fächeinwassergrabs aus heimischen Sumpf- und Wasserpflanzen ist vorzunehmen. Die Ufer sollen flach auslaufen.

2.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist die gärtnerische Nutzung zulässig.

2.4 Die verbleibende nicht bepflanzte Grünfläche des Parks ist als Rasenfläche mit der Rasensaatmischung RSM. 2.1 -Gebrauchsrasen - Standard herzustellen. Eine Bewässerung der Wiesenflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist zulässig.

2.5 Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kieinkörnigem Material (Pflaster) oder als wassergebundene Decke herzustellen.

3. ERSATZMAßNAHMEN AUSERHALB DES PLANGEBIETES
§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135 BauGB)

3.1 Entsiegelung und Anpflanzenmaßnahmen – Maßnahme 1

Im südlichen Teil der Ortslage von Gr. Schwansee wird eine ehemalige Dungkuhl mit einer Flächengröße von ca. 625 m² auf dem Flurstück 67/1 der Flur 1, Gemarkung Groß Schwansee entsiegelt. Die entsiegelte Fläche ist mit Obstgehölzen als Streuobstwiese und Gehölzen mit einem Abstand von 1,5 m zu bepflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14cm zu verwenden. Folgende Obstbäume sind wahlweise zu verwenden: Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Kirsche (Cerasus spec., Pflaume (Prunus spec.), Quitte (Pyrus spec.), Zwetschge (Prunus domestica). Die Fläche ist 1 Mal zu mähen oder eine extensive Beweidung (1,4 – 2 GVE / ha) ist alternativ zulässig.

3.2 Heckenanpflanzung – Maßnahme 2, bestehend aus Maßnahme 2.1 und Maßnahme 2.2

Auf dem Flurstück Nr. 70 der Flur 2 der Gemarkung Hohen-Schönberg sind entlang der östlichen Flurstücksgrenze sowie entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 69 Feldhecken in einer Breite von 5,0 m anzulegen. Die Hecken sind 4-reihig mit Abstand auszubilden. Alle 25 m ist ein Baum 1. Ordnung als Überhälter vorzusehen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze aus der Gehölzliste unter 1.1 und Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister, 2xv., m.B. Höhe 150-175 cm, Strauchwerkstatt, Höhe 80 - 100 cm. Der Kronenansatz ist der freien Sichtachse zu überlassen. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen. Für die Pflanzdauer ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Mit einem Wildschutzzaun sind die Hecken gegen Wildverbiss zu schützen.

3.3 Einbauffortung – Maßnahme 3 als alternative Maßnahme

Alternativ zu den unter 3.2 vorgesehenen Heckenanpflanzungen wird auf interes genutzten Flächen im Außenbereich ist eine Einbauffortung durchgeführt. Es sind dabei ausschließlich wahlweise und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume als Feldhecke: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hänge-Birke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Aspe (Populus tremula).
Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütch