SATZUNG DER STADT DASSOW FÜR DEN ORTSTEIL BARENDORF (EHEMALIG GEMEINDE HARKENSEE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER EHEMALIGEN GEMEINDE HARKENSEE FÜR DAS GEBIET "OSTSEEBLICK BARENDORF - FERIENHÄUSER WESTLICH DER SEESTRAßE" 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 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993. Hinweis Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO V+I1 + SO V+I2	SO V+I3	SO FH1 - SO FH11
Versorgung- und Infrastruktur	Versorgung- und Infrastruktur	Ferienhäuser
I	I	I
0,25	0,25	0,25
o	o	o
TH_{max}= 3,80m	TH_{max}= 3,00m	TH_{max}= 3,80m
FH_{max}= 9,50m	FH_{max}= 4,00m	FH_{max} (SA) = 8,50m FH_{max} (SA) = 9,50m sA

PFLANZSCHEMA 1

(5 m breit, 4reihig)
Pflanzabstand 1,20m
Reihenabstand 1,00m

PFLANZSCHEMA 2

(3 m breit, 3reihig)
Pflanzabstand 1,00m
Reihenabstand 1,00m

LEGENDE

- Baum 1.Ordnung gem.Gehölzliste
- Baum 2.Ordnung gem.Gehölzliste
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hunde-Rose (Rosa canina)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Europ. Pfaffenhütchen (Eulonymus europaeus)
- Hasel (Corylus avellana)

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Bereiche: Widmung — Rechtsgrundlagen

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG — Par. 9 (1) 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO)
- VHI - Versorgung und Infrastruktur

Sondergebiete (gem. Par. 10 BauNVO)
- FH - Ferienhäuser

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — Par. 9 (2) 1 BauGB

0,25 — Grundflächenzahl, z.B. 0,25

I — Zahl der Vollgeschosse

TH_{max} = 3,80 — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} = 8,50 — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — Par. 9 (1) 2 BauGB; Par. 22 und Par. 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

~~sA — nur Doppelhäuser zulässig~~

~~sA — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig~~

sA — nur Einzelhäuser mit maximal 4 Wohnungen zulässig

E — nur Hauptgruppen zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN — Par. 9 (1) 11 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

B2 — N — Notzufahrt

K — Kommunikationsfläche - Platz

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — Par. 9 (1) 12,14 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Regenwasserrückhaltebecken

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN — Par. 9 (1) 13 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN — Par. 9 (1) 15 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Parkanlage

Parkanlage - Arboretum

Gartenland

Spielplatz

Regenwasserrückhaltebecken

Sportplatz

B/M11 — Extensives Grünland

B/M10 — Intensivgrünland

WASSERFLÄCHE — Par. 9 (1) 16 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Wasserfläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT — Par. 9 (1) 18 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

B/M10 — Flächen für die Landwirtschaft

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

INNERHALB UND AUßERHALB DES PLANGEBIETES — Par. 9 (2) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V. mit Text Teil B unter B3.1, B3.2 und B3.3 - außerhalb des Plangebietes — Par. 9 (1) 20 BauGB; Par. 9 (2) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V. mit Text Teil B unter B1 und B2 - innerhalb des Plangebietes — Par. 9 (1) 20 BauGB; Par. 9 (2) BauGB; Par. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — Par. 9 (1) 25 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

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

Anpflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — Par. 9 (1) 25b BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Erhaltungsgebot für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St — Stellplätze

M — Müllbehältersammelplatz

ME Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Anlieger (A) und Ver- und Entsorger (V+E) — Par. 9 (1) 21 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S-Schnitt/sichtdreieck bei kleinen Flächen erfüllt die Randsignatur — Par. 9 (1) 10 BauGB; Par. 9 (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Harkensee — Par. 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — z.B. Par. 1 (4) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Böschung, Graben

Höhenangabe

Sichtdreiecke

Weg in öffentlicher Grünfläche

In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Beteiligung in Metern

Bezeichnung der SO-Gebiete nach lfd. Nr.

Hinweisschild / Lifttelefoon

~~Kiosk / Imbißstube~~

Festpunkt des geodätischen Festpunktnetzes — Par. 9 (6) BauGB

B/M7 — Lagebezugspunkt

Kennzeichnung der Baubeschränke im Zusammenhang mit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Festsetzungen Teil B-Text unter Pkt.B sowie IV.6, 2.B. 1. BA

sA — Kennzeichnung der Satzungsänderung vom 23.07.2003

sA — Kennzeichnung der Satzungsänderung vom 27.05.2004

B Nr. — Kennzeichnung von Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss vom 11.0.2004 nach §6Nr.

B/M Nr. — Erfüllung der Auflagen gemäß Beitrittsbeschluss vom 11.0.2004 nach §6Nr.

B/A Nr. — Erfüllung der Auflagen gemäß Beitrittsbeschluss vom 11.0.2004 nach §6Nr.

SATZUNG

DER GEMEINDE HARKENSEE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4
FÜR DAS GEBIET "OSTSEEBLICK BARENDORF - FERIENHÄUSER WESTLICH DER SEESTRAßE"
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I.V.M. VORB. MIT PAR. 85 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch nachfolgende Gesetze, sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung - Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M+V S. 468, ber. S. 612), geändert durch nachfolgende Gesetze, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Harkensee vom 27.05.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Ostseeblick Barendorf - Ferienhäuser westlich der Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtliche Bauvorschrift, erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN GEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE HARKENSEE
für das Gebiet "Ostseeblick Barendorf - Ferienhäuser westlich der Seestraße"

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, Erschließung und Versorgung geeignet sind, den Erfordernissen eines modernen Kurbetriebes zu entsprechen und die zwischen den Erholungsuchenden und der Bevölkerung des Kurortes eine sozialverträgliche Mischung ermöglichen. Wohnungen für Personen, die aufgrund ihrer Berufstätigkeit dem kurmäßigen Erholungszweck dienen, sind nicht zulässig. Wohnungen für Dienst-, Aufsicht- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser/-wohnungen angemessen bleiben untergeordnet sind. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind unzulässig.
Innerhalb des Gebietes sind untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur zulässig. Verkaufsräumlichkeiten sind innerhalb des Gebietes unzulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR
(§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur, die den Betrieb der Ferienanlage und der örtlichen Infrastruktur dienen, zulässig. Zulässig sind Einrichtungen für Sport, Fitness, Wellness, Restauration, Verkauf, Verkaufsräumlichkeiten wie in Nischengebieten nach § 6 BauNVO, Einrichtungen des Freizeitvereinsservice, Vermietungsbüros, Wohnungen für Hausbetreuer und Aufsichtspersonal.

~~1.3 WEGE AUF VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - KOMMUNIKATIONSFLÄCHE - PLATZ~~
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

~~Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Kommunikationsplatz - ist innerhalb der eingezeichneten Fläche ausschließlich die Errichtung eines Kiosks zulässig.~~

2. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Für die in offener Bauweise zu errichtenden Hauptgruppen wird bestimmt, dass Hauptgruppen jeweils nur aus maximal 3 Einzelsegmenten bestehen dürfen.

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

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

sA — Als Bezugspunkt für höhenangaben gilt die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche. Die Bezugshöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und äußerlichem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist als Differenzhöhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist als Differenzhöhe zwischen Bezugshöhe und Firstpunkt zu messen. Bei nicht konstruktiv Geneigtem - in Höhe Erdgeschoßfußboden, darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, in allen Baugebieten darf der Erdgeschoßfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m über den Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhen von Hauptgebäuden sowie für Hauptgruppen mit Satteldach, Walmdach, Pultdach und Zeltdach darf die Firsthöhe maximal 8,50 m betragen.
Hauptgruppen sowie für Infrastrukturgebäude darf die Firsthöhe maximal 9,50 m betragen.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in Baugebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmen sind nur für Versorgungsanlagen zulässig. Die Errichtung von Garagen (Einzel-, Doppel- Reihen- Garagen) und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.

B2 — 6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN FERIENWOHNGEBÄUDEN (WOHNGEBÄUDE FÜR DAS FERIENWOHNEN)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

sA — 6.1 EINZELHÄUSER IN E- GEBIETEN

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit 1 Wohnung je Haus festgesetzt.

~~sA — 6.2 DOPPELHÄUSER~~

~~Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Doppelhaushälfte mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt.~~

sA — 6.2 EINZELHÄUSER IN E4- GEBIETEN

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus in den E4-Gebieten mit maximal 4 Wohnungen je Haus festgesetzt.

6.3 HAUSGRUPPEN

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Element der Hausgruppe wird mit maximal 1 Wohneinheit begrenzt.

7. 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 gemessen der Fahrbahnmitte unzulässig. Zulässig sind einzelne nichtstämmige Bäume mit einer Kronenansatzzhöhe über 2,50 m. Die kleinen Sichtflächen enthält die Randsignatur.

8.MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen werden zugunsten des Betreibers, des Bewirtschafters und zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

9. NIEDERSCHLAGSWASSER

B/M9 — Die sehr bindigen Bodenverhältnisse lassen zur eine eingeschränkte Versickerung auf den Grundstücken zu. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb auf den Grundstücken und der vorgelagerten Grünfläche zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluß an den Regenwasserkanal kann, wie der Graben, nicht zugelassen.

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

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches sind als geputzte Wandflächen weiß oder pastellfarben herzustellen oder aus Verblendmauerwerk. Pastellfarbene Holzarbeiten oder Fachwerk dürfen verwendet werden.

2. Die Dachdeckung dieß innerhalb des Gebietes nur mit Ziegeln, als rot- oder anthrazitfarbene Hartdeckenbedachung oder als Gründach erlaubt.

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

4. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Farben sind unzulässig.

5. 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 an erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,50 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsstraßen hin mit einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnmitte der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

7. Als Belastungsarbeiten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkplätze und die Gehwege sind vorrangig Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Plastersteinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminiser belasteßter Flächen.

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

9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Grundstücke, welche nicht durch Müllfahrzeuge erreicht werden können, haben die Müllbehälter auf den festgesetzten Müllbehälterstellplätzen bereitzustellen. Der festgesetzte Müllbehälterstellplatz ist gärtnerisch einzugrünen.

10. Die Dachneigung der Gebäude darf maximal 60° für rechtgedeckte Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Dachneigung für übrige Gebäude darf 38° bis 48° betragen.

11. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M+V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

B/A1 — 11. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBINDUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. ~~§ 9a BauGB~~ - § 9a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Büchen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m = 1,25 m einzuhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, Stu. 175/200cm
Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm
Sträucher: 60/100 cm, zu verwenden:

Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Spitz-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sommerlinde (Tilia platyphylos)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Weißdorn (Betula pendula)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Weiden (Salix ssp.)

Sträucher
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gemeine Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
- Europ. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Hunde-Rose (Rosa canina) sus. Wildrosenspezies
- Brombeere (Rubus fruticosus agg.)

B/M6 — Die mit 0 in Breite festgesetzten Heckenpflanzungen auf Baugrundstücken oder öffentlichen Grünflächen sind 4-reihig auszubauen und dauerhaft zu erhalten (gemäß Pflanzschema 1). Der Reihenabstand ist mit 1 m, der Pflanzabstand mit 1,2 m zu bemessen, in Abstand von maximal 25 m ist eine Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Die in den Sondergebieten angelegten Heckenpflanzungen sind 3-reihig auszubauen und dauerhaft zu erhalten (gemäß Pflanzschema 2).

12. Auf den Flächen des Straßenbegleitgrünes ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen vorzunehmen oder Landschaftsrasen mit mindestens 20 % Kräuteranteil anzusäen. Vorhandene Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und der Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

13. Innerhalb des Plangebietes gekennzeichnete Gehölzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind umgebungstypisch nachzupflanzen.

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

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

B/M11 — 21 Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ~~extensive~~ Grünentwicklung festgesetzt. Die Grünfläche ist 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni stattfinden darf. Alternativ ist eine ~~extensive~~ Beweidung zulässig.

B/M10 — ~~22 An östlichen Rand des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung intensive Grünentwicklung festgesetzt. Eine Intensivnutzung der Fläche ist zulässig. Gehölzfreie ist auf dieser Fläche die Errichtung von Spielen und Sportgeräten zulässig.~~

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

24 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen unzulässig. Außerhalb der Spielfelder ist über die grundstücksübliche Herstellung und Pflege von Gebrauchsrasen hinaus das Pflanzen von überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Gehölzliste zulässig, soweit dies die Funktionsabläufe nicht beeinträchtigen.

25 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist zu durchgrünen. Für die Bepflanzung dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Die Spielgeräte sind in eine Rasenfläche zu integrieren und je nach Ihren Sicherheitserfordernissen wahlweise auf Fallschutzplatten oder in Sandbereichten aufzustellen. Für die Rasenfläche ist eine Rasenmischung RSM 2.3 - Gebrauchsrasen - Spielrasen zu verwenden. Die Spielfläche ist auszubauchen und mit Sitzbänken und Papierkörben auszustatten.

26 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage - Arboretum festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind als Parkanlagen mit hohem Anteil an Gehölzpflanzungen anzulegen und zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden. Eine Bewässerung der Wiesenflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist zulässig. In zentralen Teil des Arboretums ist ein Kräutergartenbereich anzulegen. Die Uferzone ist naturnah zu gestalten. Eine mitteldeutschtypische Flachwasser-Vegetation aus heimischen Sumpf- und Wasserpflanzen ist vorzusehen. Die Ufer sind mit einer Mischung aus Sumpfrasen und Sumpfkräutern zu bepflanzen. Die Uferbefestigung ist als Rasenfläche mit der Zweckbestimmung RSM 2.1 - Gebrauchsrasen - Standortrasen herzustellen. Eine Bewässerung der Wasserflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist zulässig.
Im Bereich des Angelsees ist ein Angelsteg zulässig. Die Uferzone ist naturnah zu gestalten. Eine mitteldeutschtypische Flachwasser-Vegetation aus heimischen Sumpf- und Wasserpflanzen ist vorzusehen. Die Ufer sind mit einer Mischung aus Sumpfrasen und Sumpfkräutern zu bepflanzen. Die Uferbefestigung ist als Rasenfläche mit der Zweckbestimmung RSM 2.1 - Gebrauchsrasen - Standortrasen herzustellen. Eine Bewässerung der Wasserflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist zulässig.
Die Wege sind mit wassergebundenen Decken oder Pflasterdecken zu befestigen. Die Wege sind mit einer Beleuchtung zu versehen. Die Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen.
Die Oberflächenentwässerung ist ausschließlich über unversiegelt auszubildende Grünstreifenwegung (Beton, Blumen) ist unzulässig.

2.7 Das Regenwasserrückhaltebecken ist ungebunden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer naturnahen Anlage, deren Flächen sind mindestens zu 30 % mit standortheimischen Gehölzen gemäß Punkt II.11 zu bepflanzen.

2.8 Fußläufige Verbindungen zur Parkwege sind mit wasserdurchlässigem Material (Pflaster) oder als wassergebundene Decke herzustellen.

2.9 Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Darstellung in Plan (Einzelbäume als Hochstämme zu pflanzen. Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ahorn (Acer campestre). Es sind Pflanzqualitäten wie in obiger Gehölzliste vorzusehen.

B/M8 — 3. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die festgesetzten internen Ausgleichs- und externen Ersatzmaßnahmen werden den gekennzeichneten Bauabschnitten 1. BA bis 5. BA des Plangebietes zugeordnet.

	Innerhalb des Plangebietes	Außerhalb des Plangebietes
1. BA	Realisierung sämtlicher Innerhalb des Bauabschnitte bestehender Defizite gem. Tab. III.1 und III.2	keine
2. BA	Realisierung sämtlicher Innerhalb des Bauabschnitte bestehender Defizite gem. Tab. III.1 und III.2	Realisierung der Maßnahme gem. Tab. III.3
3. BA	Realisierung sämtlicher Innerhalb des Bauabschnitte bestehender Defizite gem. Tab. III.1 und III.2	Realisierung der Maßnahme gem. Tab. III.3 und III.3.3
4. BA	Realisierung sämtlicher Innerhalb des Bauabschnitte bestehender Defizite gem. Tab. III.1 und III.2	keine
5. BA	Realisierung sämtlicher Innerhalb des Bauabschnitte bestehender Defizite gem. Tab. III.1 und III.2	keine

B/A2 — IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Für das Plangebiet sind gemäß Bestimmungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 07.03.2002 keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12) i.V.m. § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 DSchG M-V i.V.m. § 1 Abs. 4, 1 UNrG M-V i.V.m. § 1 Abs. 4 und Rechtsverordn.- v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 847) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und den Fund und die Fundstelle bis zum Entreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zuständige Bauleiter. Die den Wert des Fundes ehemen. Die Verfügung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg und als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des bewachten Bodenaushubs oder Baustellabs verpflichtet. Sie unterliegen dabei gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mit Stellungnahme von 06.03.2002 mitgeteilt, dass das Gelände nicht kampfmittelbelastet ist. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst angesichtet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTFIRMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Beleuchtung ist darauf zu achten, daß keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicht der Schiffsführer zu beeinträchtigen. Lichtquellen sind so zu verdecken, daß durch Blendenwirkungen oder Spiegelungen im/etwa. von der Wasserstraße aus solen keine weiße rote, gelbe, grüne, blaue, noch ist Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Gleiche Beleuchtungsanlagen oder Leuchtmemen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind den Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEPRUNGÄN-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb und außerhalb des Plerbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baugrundstücken der jeweilig betreffenden Bauabschnitte und gemäß Zuordnung einzelnefertig abzuschließen.

7. FESTSUNKT DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Außerhalb des Plangebietes ist ein Lagefestpunkt des Geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern übernommen.