Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über den Bebauungsplan Nr. 15
"Kinder- Familienhotel Waldhof Trassenheide"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mattfeldt- Anders- Böhne von 05-2011/ Aktualisierung 01-2012

Rechtsgrundlagen:
Die Satzung des Bebauungsplanes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.10.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, Gemarkung Trassenheide, Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Baugebiet 1	Baugebiet 2
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/	GRZ 0,7 /	GRZ 0,7 /
Bauweise	Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen	o / o /	o FD/SD/SD mit Kw/WD/TD

Baugebiet 1

SO	III
	OK FF über HN 1,50 m GH über OK FF 9,50 m Ausnahmen gemäß Text (Teil B), Punkt 2.3

Baugebiet 2

	vorhandene Bebauung: geplante Bebauung: II
	vorhandene Bebauung: OK FF über HN 1,50 m GH über OK FF 13,50 m geplante Bebauung: OK FF über HN 1,50 m GH über OK FF 9,50 m

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzVVO

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

- SO — Sonstige Sondergebiet; Zweckbestimmung: Fremdenverkehrs und Fremdenbeherbergung — § 11 (2) BauNVO
- B / BB — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 1 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- ED — ausschließlich Einzelhäuser — § 22 (4) BauNVO
- E — Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche Forststraße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Parkfläche
  - Bereich Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 (1) 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung:
- Trafostation
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB

- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung:
- p — privat
- ö — öffentlich
- Dauerkleingärten
- parkartige Grünfläche

Wasserflächen — § 9 (1) 16 BauGB

Zweckbestimmung:
- Bade-bek — Badebecken mit Löschwasserentnahmestelle

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft — § 9 (1) 18 BauGB

Zweckbestimmung:
- Erholungswald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20, 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen und sonstigen zu erhaltenden Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:
- Bäume

Erhalten:
- Bäume
- BS — ergänzende Signaturen zu den Bäumen: Bestandsnummer des Baumes gesetzlicher Schutz des Baumes gemäß § 19 NatSchAG M-V

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 a BauGB

Erhalten:
- Bäume

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Zweckbestimmung:
- geschütztes Biotop
- Dünenkiefernwald — § 20 NatSchAG M-V

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen, bei denen bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes — § 16 BauNVO

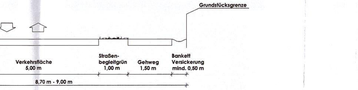
II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 225/6 — Flurstücksnummer — vorhandene Flurstücksgrenzen
- 3.00 — Vermaßung in Meter
- vorhandene Schächte — 111 Höhenangaben über HN
- Straßenbeleuchtung — vorhandene Zäune
- vorhandene Hauptgebäude näher bezeichnet — geplante Zäune
- einstöckiferne BaufluchtForststraße — vorhandene Haupt- bzw. Nebengebäude zu beseitigen bzw. umzusetzen
- SD mit Kw — Satteldach mit Kröpfestreifen — Walzbaumdachgerüste
- WD — Walmdach — FD — Flachdach
- Gr — Regenwassersteine — ZD — Zeltdach
- 1 2 — Baugebiete 1 und 2 — AP1 AP2 — Aufnahmepunkte Festpunkte
- Erhaltung von Bäumen aus gestalterischer Sicht — Baumfällungen
- Angabe Richtungverkehr auf den Parkplätzen — Asphalt, Beton, Verbundpflaster, Betonpflaster

nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Kinder- Familienhotel Waldhof Trassenheide"

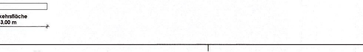
- 224 — Flurstücksnummer — vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Schächte — 111 Höhenangaben über HN
- Straßenbeleuchtung — vorhandene Zäune
- vorhandene Hauptgebäude — vorhandene Nebengebäude
- Straßenverkehrsfläche Forststraße — AP1 Aufnahmepunkte Festpunkte
- Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
  - ö — öffentlich — Stg — Straßenbegleitgrün

REGELQUERSCHNITT A - A Forststraße
M.: 1 : 50



REGELQUERSCHNITT B - B Planstraßen 1 und 2
M.: 1 : 50

REGELQUERSCHNITT C - C Planstraße 3
M.: 1 : 50



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Trassenheide vom 22.02.2012 ist der Aufstellungsbeschluss durch ortsübliche Bekanntmachung vom Veröffentlichung im Internet zu erreichen Über www.amtusedoma.de Über den Link „Ortsrecht" am 08.03.2011 erfolgt.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.05.2012 durchgeführt worden.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Trassenheide hat am 08.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht zur Billigung und zur Auslegung bestimmt.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und FNP- Vorprüfung haben in der Zeit vom 28.05.2012 bis zum 27.06.2012 während folgender Zeiten :

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet zu erreichen Über www.amtusedoma.de Über den Link „Ortsrecht" am 16.05.2012 bekanntgemacht worden.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

7.
Der Bebauungsplan Nr. 15 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 23.10.2012 von der Gemeindevertretung Trassenheide beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Trassenheide vom 23.10.2012 gebilligt.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

8.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und FNP- Vorprüfung in der Fassung vom 10.2012 haben aus formalen Gründen in der Zeit vom 05.01.2013 bis zum 04.02.2013 während folgender Zeiten :

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 15 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 19.12.2012 bekanntgemacht worden.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

9.
Der katasternäßige Bestand am 13.06.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführe im Maßstab M.1 : 1000 noch ausgesprochen werden können nicht dargestellt werden.

Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.06.13

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung Trassenheide hat den Abwägungsbeschluss vom 10.04.2013 vom 10.04.2013 beschlossen.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

11.
Die Gemeindevertretung Trassenheide hat den Satzungsbeschluss vom 23.10.2012 am 10.04.2013 zugestimmt.
Der Bebauungsplan Nr. 15 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 10.04.2013 erneut von der Gemeindevertretung Trassenheide beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 einschl. Umweltbericht und FNP- Vorprüfung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Trassenheide vom 10.04.2013 erneut gebilligt.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

12.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde durch den Landrates Vorpommern - Greifswald am 29.10.2013 Az. 620-2-13-40 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
Die Auflagen wurden erfüllt und die Hinweise beachtet.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

13.
Der Bebauungsplan Nr. 15 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und FNP- Vorprüfung wird hiermit ausgefertigt.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

14.
Der Bebauungsplan Nr. 15 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und FNP- Vorprüfung wird hiermit ausgefertigt.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. JUNI 2013

Der Bürgermeister

15.
Der Bebauungsplan Nr. 15 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und FNP- Vorprüfung wird die Stelle bei der RPV mit Sitzer Wahrend dies Bekanntmachungsblatt ist auf die Gelegenheitsnutzung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Erlöschensfristen für Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Fälligkeit (§ 41 Abs. 3 BauGB) zuzahlt gemäß durch Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 26.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Trassenheide ist mit Ablauf des 26.04.2013 rechtswirksam geworden.

Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.07.2013

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung **Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung.**

(1)
Das Sonstige Sondergebiet ist vorwiegend für eine Bebauung mit einer Hotel- und Freizeitanlage und somit dem ganzjährigen Erholungsaufenthalt von Urlaubern dienen.

(2)
In Plangebiet sind die Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels und der dazugehörigen Sport- und Freizeiteinrichtungen dienen.

(3)
- **Baugebiet 1**
  - Lobby- Rezeption
  - gastronomische Einrichtungen wie Bistro/Café und Cafés
  - Spaabad mit Außenbecken
  - Sport- und Freizeitbereich
  - Außenbadebecken, Sonnendeck
  - Verbindungswege zwischen den Gebäuden - überdacht und geschlossen auf einer Seite oder beidseitig
  - vielfältige Spiel- und Freizeiteinrichtungen - Indoor und Outdoor
  - Ver- und Entsorgungsanlagen für Gebäude 3 Meter/angrenzende
  - Stellplätze
- **Baugebiet 2**
  - Ver- und Entsorgungsanlagen sind lediglich kleinteilig mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 80 m² je Einzelnutzung zulässig. Die Nutzungen müssen im Zusammenhang mit der Hotelnutzung stehen, (z. B. Kinderprodukte wie Spielzeug, Bekleidung und Bücher)
  - Dienstleistungsbetriebe wie Friseur, Kosmetik, Internet, Fahrradverleih etc.
  - Mitarbeiterwohnungen/Mitarbeiterunterkünfte
  - Anlagen für technische Versorgung, z. B. Kessel, Technik, Aufenthalts- und Umkleideräume für Mitarbeiter, Anlieferung, Müllstätte, etc.
- **Baugebiet 2**
  - Beherbergungseinrichtungen wie Zimmer, Appartements, Suiten
  - Mitarbeiterwohnungen/ Mitarbeiterunterkünfte
  - Lobby
  - Aufenthalts und Umkleideräume für Mitarbeiter
  - Verbindungswege zwischen den Gebäuden - überdacht und geschlossen auf einer Seite oder beidseitig
  - Diverse Außenaufnahmen für Kinder oder Altersgruppen und Erwachsene (z. B. Naturlehrpfad, Baumhäuser)
- **Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten**
  Auf dem in der Planzeichnung (Teil A) als Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzten Flächen sind nur Kleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz zulässig.
  In einem Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich Überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Gemäß § 18 des Bundeskleingartengesetzes, Überlaufgrünvorrichtern für Lauben, können vor in Kraft treten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden.

- Im gesamten Plangebiet sind die zum Betrieb der Anlagen und Einrichtungen des Plangebietes erforderlichen Flächen für den Verkehr, Ver- und Entsorgen sowie Hebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
(2)
Eine Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen wird lediglich punktuell für die Errichtung einzelner Bauteile wie z. B. Aufbauten/Kuppen eines Spaabades und Schornsteine zugelassen. Die zulässige Höhe der Bauteile wird mit maximal 15,00 m über HN festgesetzt.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet 1 wird neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - durch folgende Gebäudeteile überschritten werden:
- Hauptgesimse, Traufgesimse und Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 1,50 m
- Terassenüberdachungen
- Überdachungen wie z. B. für die Hotelvorfahrt, Spielzeuge, E- Mobile und Ballenwagen
- Kühlhaus Spaabad

(2)
Gemäß § 23 (5) BauNVO werden auf den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen Hebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen. Dies gilt auch für baulichte Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig und oder zugelassen werden können.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V.m. § 12 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind unterirdische Garagen unzulässig.

6. Hebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Hebenanlagen für die Kleinheizung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in dem in der Planzeichnung (Teil A) im südöstlichen Bereich des Plangebietes als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzten Bereich zulässig.
Für den Versorgung des Baugebietes dienenden Hebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden Ausnahmen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

(1)
Baugebiet 2
Für die vorhandenen Appartementhäuser 1-4 werden maximal 48 Betten je Appartementhaus und für das vorhandene Apartementhaus 5 werden maximal 46 Betten zugelassen.

(2)
Baugebiet 2
Für die geplanten Beherbergungsgebäude werden zwischen 12 Betten bis maximal 20 Betten je Gebäude zugelassen.

8. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) an der nördlichen Grundgrenze/angrenzende Parkstraße 3 wird ausschließlich für die Erschließung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

9. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Straßenbegleitgrün entlang der Forststraße ist als artenreicher Dienjaen anzulegen.
(2)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als pri-vate Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist gewachsen Flächen sind dauernaft für eine kleingärtnerische Nutzung vorzusehen.
(3)
Die im Bereich des Kleiternweides als Parkartige Grünflächen ausgewiesenen Areale sind auf der Grundlage eines Pelanagrarsonpleiz zu gestalten. Den vorhandene Eiefenbestand ist wiederzupflanzen zu ersetzen und in die Gestaltung der vorangig natumah ausgerichteten Sport- und Spielanrichtungen einzubinden.

10. Wasserflächen sowie flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) 16 BauGB)

(1)
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und privaten Verkehrsflächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.
Für das Oberschlägige Wasser sind auf den Hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten flächen Zisternen anzulegen, die gleichzeitig der Löschwasserversorgung dienen.
Die Standorte der Zisternen dürfen im Zuge der Objektplanung örtlich angepasst werden.
(2)
Die anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Forststraße) ist im Bankett zu versickern.

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

Für die in dna Plangebiet hineinreichenden Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops mit der Bezeichnung **Dünenkiefernwald zwischen Trassenheide und Zinnowitz** (Biotop- Nr. 0309-el-454-0312) sind jegliche Beeinträchtigungen auszuschließen und der vorhandene Vegetationsbestand zur Aufrechterhaltung der Funktionalität zu schützen.

(1)
Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche entlang der Bahnanlage die Lieebmann Bäderbahn ist dauerhaft zu erhalten und insbesondere während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Unter Berücksichtigung der Knaumuten der Gehölze ist die zum Erhalt festgesetzte Fläche entwickelt der Baulichtgrenzen mittels eines feststehenden Baustzunes abzugrenzen.
(2)
Die gemäß zeichnerischer Darstellung unter Erhaltungsgebot stehenden Beitonaabäume sind zu erhalten und vor Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenverdichtungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten und unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen.
(3)
Und unter Einhaltung der Regelungen des Baumschutzes Baumschutzes erforderlich, sind für die zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Der Ersatz orientiert sich am Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) und sieht folgende Kompensation vor:

Stammumfang	Kompensation in Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Sind Fällungen von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten gesetzlich geschützten Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald zu stellen.
(3)
Baumfällungen in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkartige Grünfläche (Waldzonenwaldrandfläche) ist als - einem Stammumfang - von 1 - 80 cm gemäß Baumschutzkompensationserlass ein Ersatz zu erbringen. Bäume als einem Stammumfang von 100-150 gemessen in einer Höhe von 1,30 m, unterliegen in der Waldzonenwaldrandfläche dem gesetzlichen Gehölzschutz. Und Baumfällungen erforderlich, ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifwald eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz zu beantragen und ein Ersatz zu leisten.
(4)
Oberirdische Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise anzulegen (z. B. Rasengittersteine, Pflastersteen).

12. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Für den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Bäume der Artenauswahl gemäß Pflanzliste (Hinweis Punkt 4) mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Standort der Pflanzungen kann aus geplatteten Gründen um maximal 22 m abweichen.
(2)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

13. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) 16, 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

14. Umgrenzung von Flächen, bei denen bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss von 1,50 m HN ist einzuhalten.
(2)
Für bauliche Anlagen (außer Nebenanlagen und Hebengebäuden) ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserdrücken bei Ermittl des Bemessungshochwasser (BHW)Außenküste (+2,90 m NHN) sicherzustellen.
(3)
In den Übergeschossen der Wohn- und Beherbergungsbebauung sind durekichende Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1, LBauO M-V)

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der baulichen Anlagen sind nur zulässig:
- Putz
- Ziegelsichtmauerwerk
- Holzer und Holzverkleidungen
- vorgehängte Fassaden
- Schiebeelemente für außenliegenden Sonnenschutz

(2)
Für untergeordnete bauliche Anlagen sind für die Fassadenoberflächen auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

1.2 Dacheindeckung

(1)
Für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind nur zulässig:
- Schindeln
- Dachziegel, Dachpfannen
- Zink - Zinkgrau
- Rohreindeckung oder Kunstreet
- Dachbegrünung oder als Gründächer
- Glasoonstruktionen
- Kollektoren, Technik für erneuerbare Energien
- Oberlichter, Dachfeuerschirmungen u. ä.

(2)
Für die Eindeckung flächenmäßig untergeordneter Dachflächen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.
(3)
Zulässig sind alle Arten von Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit den Nutzungen im Plangebiet stehen.
(4)
Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.
Ausnahmen sind punktuell zulässig (z. B. für Riggermarken).

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5, LBauO M-V)

Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind nur Holzzäune, Metallgitterstäbe und beplanzte Feldsteinmauern sowie lebende Hecken zulässig.

3. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (1) 5, LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind durch Mauern, Holz- und Kanlegerzäne, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlich genutzten flächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage
des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Brut-, Wurf-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Zum Schutz verkommender Gehölzbrüter und Rodungen von Bäumen und Sträuchen während der Brutzeit vom 1.3. bis 30.9. nicht zulässig. Zum Schutz von in Gebäuden brütenden Vogelarten sind Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen von Oktober bis Ende (März) durchzuführen. Ausnahmen von der Bauzeitenregelung sind nur zulässig, wenn durch einen Fachexperten zeitnah der Nachweis erbracht wurde, dass sich in den Gebäuden keine Nist- und Brutstätten befinden. Der Nachweis ist gegenüber der Naturschutzbehörde zu führen.
(3)
Bei den Verlust des Niederlebensplatzes und der Rauschschwalbennester sind adequate Ersatzhilfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Der Standort und die Anlage des Ersatzquartiers haben in Abstimmung mit dem Sachverständigen für Artenschutz zu erfolgen, um die Funktionalität der Maßnahme zu sichern.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten der Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.
(2)
Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

V. Nachrichtliche Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. WAbstVO M-V

(1)
Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldabstandsbereiches sind nur bauliche Anlagen zulässig, die gemäß Landesrecht (Waldabstandsverordnung M-V) legitimiert sind.
Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind - mit Ausnahme von Anlagen zur Waldbewirtschaftung - innerhalb des Waldbaumes 4 und 5 an der südlichen Plangebietsgrenze - innerhalb des 30 m - Waldabstandes nicht erlaubt.
In den Planzeichnung (Teil A) ist der 30 m - Waldabstandsbereich mit dem Planzeichen – W – dargestellt.
Ausnahmeregelungen des 30 m - Waldabstandes werden gemäß Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 11.07.2012 durchaus innerhalb des Bereich der Forstfläche bis zur Flucht der auf den Flurstücken 231/1 und 232/3 sowie 233 vorhandenen Bebauung zugelassen.
In der Planzeichnung (Teil A) ist diese Flucht mit dem Planzeichen –F – gekennzeichnet.