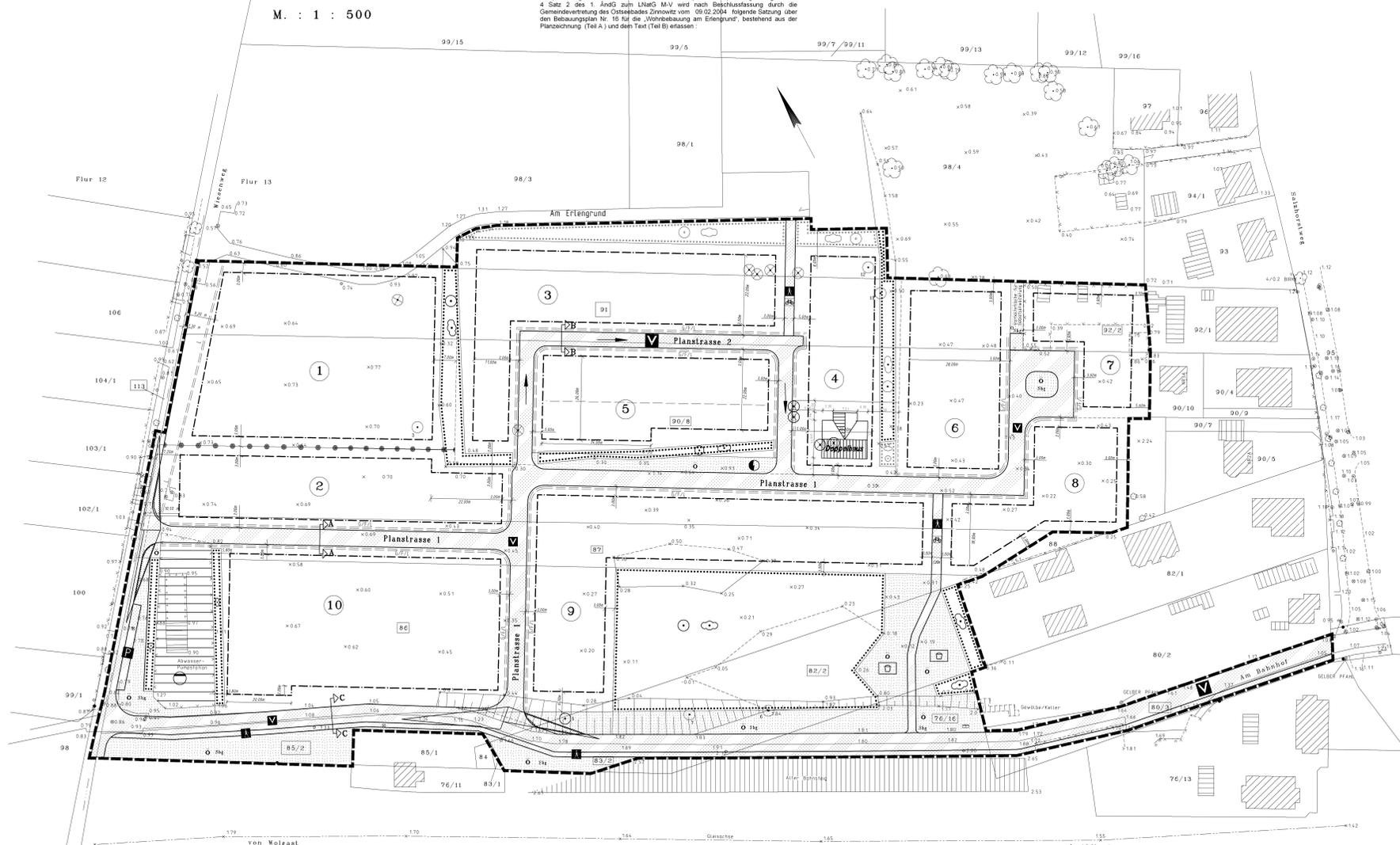


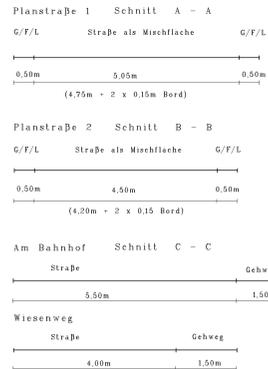
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "WOHNBEBAUUNG AM ERLENGRUND" zwischen Wiesenweg, Straße "Am Erlengrund", Wohnbebauung am Salzhorstweg und Straße "Am Bahnhof"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. : 1 : 500



Strassenquerschnitte M. : 1 : 50



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Flußhöhe über OK FB als Höchstmaß	Flußhöhe über OK FB als Höchstmaß
WA	4	0,50 m	1,00 m
FH	1	0,50 m	1,00 m
GRZ	0,4	/	/
Bauweise	/	/	/

BAUELDER 2 und 3

WA	III
FH	über OK FB 0,50 m
FH	über OK FB 1,00 m
GRZ	0,4
o ED	/

Standortangaben

Land	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flurstück	12
Flurstücke	76/16 teilw., 80/2 teilw., 82/2, 83/2 teilw., 85/2, 86, 87, 90/8 teilw., 91, 92/2 und 96/3 teilw.

BAUELDER 4-11

WA	II
FH	über OK FB 0,50 m
FH	über OK FB 1,00 m
GRZ	0,4
o ED	/

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), (2) BauNVO.

In dem in WA - Anlagen für ältere Menschen gekennzeichneten Baufeld 1 sind nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - und zwar eine Wohnanlage für ältere Menschen mit Betreuungsangebot - zulässig.

In den Baufeldern 2 bis 10 ist in Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Sofern mit einer Wohnung errichtet wird, ist auch eine Ferienwohnung zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (2) BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Betriebszweigs:

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verkauf,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 1,5 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in den Bereichen zwischen öffentlichen Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

3. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Klientenhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugeländes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 (1) 8 BauGB)

Im Baufeld 1 dürfen ausschließlich altersgerechte Wohngebäude errichtet werden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Wiesenweg und der Straße "Am Bahnhof" sind jeglicher Bebauung, Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 19, 25 BauGB)

• Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbäum mit StU 12 - 14 cm oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzufragen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.

• Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Größtkrone Bäume und Heister	Kleinkrone Bäume und Heister
Setz-Ahorn	Crataegus laevigata
Berg-Ahorn	- Malus communis
Roth-Kastanie	- Prunus avium
Schwarz-Erle	- Prunus spinosa
Hain-Buche	- Pyrus communis
Esche	- Sorbus aucuparia
Silber-Buche	- Sorbus intermedia
Sand-Birke	
Silber-Weide	
Sommer-Linde	
Berg-Lime	

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Reis-Ahorn	- Acer platanoides
Reis-Horn	- Acer pseudoplatanus
Reis-Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hain-Buche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Silber-Buche	- Quercus robur
Sand-Birke	- Betula pendula
Silber-Weide	- Salix alba
Sommer-Linde	- Tilia cordata
Berg-Lime	- Ulmus glabra

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit Stammumfang > 35 cm stehen, mit Ausnahme der zur Fällung freigegebenen Bäume, unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungspflicht), sowie während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

• Die mit Erhaltungsgebiet festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen, Aufhängen, Bauschutzverkopplungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen sowie mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu begrenzen. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll, Gartenabfälle, etc. sind unzulässig.

• Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstübe/Wurzelstöcke vorzusehen.

• Für die Rand- und Schutzpflanzungen der Teilplangebiete 3 und 4 sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Plananlagen Bäume > 24 Heister 175/200 cm St. bis 80/100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbäum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.

• Für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Verkehrsgrün ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

• Die mit Anpflanzungs- und Unterhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

II. Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Außere Gestaltungs der baulichen Anlagen (§ 85 (4) LBAuO M-V)

Für die Fassadenbepflanzungen der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Putz
- Sichtmauerwerk
- Naturstein
- Naturholzverkleidungen
- Fachwerk
- Glasstrukturen

2. Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

Doppelhäuser und Doppelgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

3. Werbeträger/Werbeanlagen

Zulässig sind nicht selbsttragende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m². Sie dürfen ausschließlich fach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden. Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 86 (4) LBAuO M-V)

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzten Flächen vorzusehen. Sie sind in einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blockschüsselige Holzzaune, Metallzäunpfähle und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und auf den übrigen Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3. Hausmüllbehälter (§ 86 (4) LBAuO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einfriedungen (Holz, Rankgitter, Pfosten) bis zu 80 cm abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBAuO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Teil (B) II, Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBAuO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. AmdG LNAIG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

• Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter heimischer wildlebender Tierarten (NatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen artspezifischer Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen einzustellen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besonderen ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleichern, Mauerseglern, Mauerkröten und Hirsinnen geachtet werden.

• Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist in den Regenwasserzisternen zu sammeln.

• Eberndege Stellplätze sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen.

• Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. niederdrucklampen einzusetzen.

• Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Günstige Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:

- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (10 - 15 cm Stammdurchmesser) sind 1 Laubbäum mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jährige Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jährige Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jährige Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jährige Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

• Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

• Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen. (§ 127 BauGB)

• Die Kompensationsmaßnahmen auf den Teilplangebieten 3 und 4 (Rand- und Schutzpflanzungen) sind durch die Gemeinde auszuführen und die ersatzpflichtigen Kosten allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

• Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde auszuführen und die ersatzpflichtigen Kosten allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

HINWEISE