SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS "FERIENHAUSGEBIET SÜDLICH DES STEINBERGES"

– ehemalige Ferieneinrichtung VEB Bau- und Montagekombinat Kohle und Energie Cottbus –

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1 : 500

Anmerkung
Festsetzungen zur 1. Änderung wurden kursiv und unterstrichen hervorgehoben.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Bauweise (BW) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
Grundfläche (GR)	Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
• je Ferienhaus (FH)	Dachform/
• je Ferienwohnung (FW)	Dachneigung der Hauptdachflächen
• für einen Pkw- Stellplatz je FW	
• für einen Carport je FW	
• für eine Reiseanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (RA) je FW	
• für eine Reiseanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (RA) je FW	

als Höchstmaß

Bauweise

Baufeld 1
(geplante Ferienhäuser als Einzelhäuser)

Ferien	o
	10 Wohn/OKFB 6,50 m 11 Wohn/ OK FF 6,50 m 12 Wohn/OKFF 9,50 m

GRZ 0,3
GR je FH 280 m²
Individualausstattungen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4:
GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 18 m²
GR für einen Carport je FW 20 m²
GR für eine Reiseanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (RA) je FW 25 m²
GR für eine RA je FW 18 m²

o ED

SD/KWD/WD 45°- 49°

Baufelder 2 bis 4
(vorhandene drei gleichgroße Ferienhäuser)

SO Ferien	II FH über NN 22,10 m

GRZ 0,3
GR je FH /
Individualausstattungen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4:
GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 18 m²
GR für eine RA je FH 25 m²

o ED

KWD 42°

Baufelder 5 und 6
(geplante Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser auf den großen Grundstücken mit einzuhaltenden Waldabstandsflächen)

SO Ferien	II 5 b über OK FB 0,00 m 5 b über OK FF 3,00 m 7 b über OK FF 9,00 m

GRZ 0,3
GR je FH 80 m²
Individualausstattungen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4:
GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 18 m²
GR für einen Carport je FW 20 m²
GR für einen Carport mit RA je FW 28 m²
GR für eine RA je FW 18 m²

o ED

SD 22° - 49°

Baufelder 7 bis 9
(geplante Ferienhäuser als Einzelhäuser)

SO Ferien	II 5 b über OK FB 0,00 m 5 b über OK FF 3,00 m 7 b über OK FF 9,00 m

GRZ 0,4
GR je FH 70 m²
Individualausstattungen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4:
GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 18 m²
GR für einen Carport je FW 20 m²
GR für einen Carport mit RA je FW 28 m²
GR für eine RA je FW 18 m²

o ED

SD/KWD/WD 45° - 49°

Baufelder 10 bis 12
(geplante Ferienhäuser innenliegend, wahlweise als Einzel- oder Doppelhäuser)

SO Ferien	II 5 b über OK FB 0,00 m 7 b über OK FF 3,00 m 9 b über OK FF 6,50 m

GRZ 0,4
GR je FH 70 m²
Individualausstattungen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4:
GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 18 m²
GR für einen Carport je FW 30 m²
GR für einen Carport mit RA je FW 28 m²
GR für eine RA je FW 18 m²

o ED

SD 22° - 49°

Einschränkungsgründe

Aufgrund des § 10 der Baugenehmigung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I, 2414), zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und der § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie nach § 86 der Landesbauordnung – Neufassung (LBauO M.-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2009 (GVOBl.M.-V. S. 729),wird gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 der LBauO M.-V und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 (1. Änderung) für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Baufeld 1
(geplante Ferienhäuser als Einzelhäuser)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 3-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Zulässig sind nur:
- Ferienhäuser

ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit für die Hausmeisterwohnung.

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
(Vorstehendes Verfahren) sowie nach § 86 der Landesbauordnung – Neufassung (LBauO M.-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2009 (GVOBl.M.-V. S. 729),wird gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 der LBauO M.-V und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 (1. Änderung) für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Baufeld 1
(geplante Ferienhäuser als Einzelhäuser)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 3-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Zulässig sind nur:
- Ferienhäuser

ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit für die Hausmeisterwohnung.

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
(Vorstehendes Verfahren) sowie nach § 86 der Landesbauordnung – Neufassung (LBauO M.-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2009 (GVOBl.M.-V. S. 729),wird gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 der LBauO M.-V und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 (1. Änderung) für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch:
- Balkone bis zu 1,50 m,
- die Baufelder 2 – 4 um jeweils max. 100 m²,
- Baufelder 5 und 7 – 12 je Ferienhaus um jeweils max. 20 m²
- Terrassen bis zu 4,00 m.

Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den privaten Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, bzw. der straßenseitigen Grenze der sonstigen Baugrenzen errichtet werden.

Die Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen der Baufelder 4 und 9 gelten nicht für die auf dem Baufeld 9 erlaubt gesetzten Bäume Nr. 28.

4. **Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Tiefgaragen, Einstellgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im Plangebiet nicht zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Zusätzlich werden für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen für die Lagerung von Haus- und Gartengeräten folgende Bestimmungen festgesetzt:

Auf den Grundstücken der Baufelder 2 und 4 werden je Ferienhaus jeweils nur
- ein Stellplatz für PKW oder
- ein Carport

zugelassen.

Auf den Grundstücken der Baufelder 1 – 12 werden je Ferienhaus jeweils nur
- ein Stellplatz für PKW oder
- ein Carport und
- für die zwei Varianten eine Reiseanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten

zugelassen.

Auf den Grundstücken der Baufelder 1 – 12 werden je Ferienhaus jeweils nur
- ein Stellplatz für PKW oder
- ein Carport und
- für die zwei Varianten eine Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten

zugelassen.

Für die Grundstücke der Baufelder 5 - 12 gilt:
- Sofern ein Carport errichtet wird, ist die Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten mit dem Carport zu verbinden.

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

Baufeld 1
Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

Baufelder 2 bis 4
Je Ferienhaus werden maximal zwölf Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 5 und 6 bei Einzelhausbebauung
Je Ferienhaus werden maximal zwei Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 7 bis 12 bei Einzelhausbebauung
Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

Baufelder 5 und 12 bis 12 bei Doppelhausbebauung
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

6. **Von der bebauung freihaltende Flächen**
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldabstandsstreifens dürfen - mit Ausnahme von Stellplätzen, Carports, Zufahrten, und einer eingezäunten sowie der privaten Parkplätze - keine baulichen Anlagen, errichtet werden.

7. **Grünflächen**
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Für die in den Baufeldern 1 – 4 gelegenen reiheneinhausen ist eine Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" für Sichtschutz und Einfriedungen festgesetzt. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und mind. 8 Bäume der Größe StU 14-16, 2x zu pflanzen.

8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Der vom im Süden des Plangebietes befindende Waldbestand ist als besonders wertvoller Bestand zu erhalten und zu schützen, im Rahmen der Bauausführungen sind jegliche Bestrebungsflächen und Verluste des Strobestandes zu vermeiden.

Entlang des im Süden des Plangebietes befindenden Waldbestandes ist ein 30 m breiter Bestandsstreifen ist als naturnaher Waldrand zu entwickeln. Gemäß beschriebener Festsetzung ist die Rodung mit Ausnahmen von zwei Einzelbäumen im Zufahrtsbereich zu fällen, die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" herausgegeben von BDL entsprechen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind die Bäume in der Pflanzqualität H3, Stu. 08, StU 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
Folgende Gehölzpflanzungen sind vorgesehen:

Artenauswahl für die Gehölzpflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestanforderungen der
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Corylus avellana	Hain-Buche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Carpinus betulus	Hainbuche	Sk., v. o.B., 100-150
Cornus mas	Kornelkirsche	Sk., v. o.B., 100-150
Crataegus laevigata	Weißdorn	Sk., v. o.B., 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Sk., v. o.B., 100-150
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sk., v. o.B., 100-150
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Prunus spinosa	Schlehe	Sk., v. o.B., 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Sk., v. o.B., 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sk., v. o.B., 100-150
Salix aurita	Ohr-Weide	Sk., v. o.B., 100-150
Salix caprea	Sal-Weide	Sk., v. o.B., 100-150
Salix viminalis	Korb-Weide	Sk., v. o.B., 100-150
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball	Sk., v. o.B., 100-150

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

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung als Vegetationsflächen anzulegen. In Form von Trittsteinbiotopen, Strauch- und Staudenflächen anzulegen.

Die die individualität der Gestaltung der Grundstücke bei-und bleiben soll, sind Festsetzungen zur Artenauswahl nicht gewollt.

2.

Auf den privaten Grundstücken wird bezogen auf je 100 m² angefangene Grundstücksfläche die Pflanzung eines klein- bzw. mittelwüchsigen Baumes der Pflanzqualität H3, Stu., DB, StU 14/18 festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, auf denen gemäß zeichnerischer Festsetzung bereits Baumpflanzungen vorgegeben werden. Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld -Ahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Hänge- Birke
Betula utilis Doorenbos'	Himalaja Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Crataegus x. paulii/lobb	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fagus sylvat.	Rotbuche
Malus sthol.	Weißer zierapfelbaum
Nothofagus antarctica	Scherenbuche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasifera Nigra	Blutpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus rotur Fastigiata	Säuleneiche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelrobinie
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Bornesche
Tilia cordata	Winterlinde

3.

Auf der gemäß zeichnerischer festsetzung mit Pflg 1 (Pflanzgebot 1) gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzhecke unterschiedlicher Arten zu errichten. Der vorhandene Baumbestand ist in die Pflanzung einzubinden.
Die Pflanzung erfolgt in einem Raster von 2 m Reihenabstand und 1 m Pflanzenabstand.

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestanforderungen der
Acer campestre	Feld -Ahorn	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Corylus avellana	Hain- Buche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Carpinus betulus	Hainbuche	Sk., v. o.B., 100-150
Cornus mas	Kornelkirsche	Sk., v. o.B., 100-150
Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn	Sk., v. o.B., 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Sk., v. o.B., 100-150
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sk., v. o.B., 100-150
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Prunus spinosa	Schlehe	Sk., v. o.B., 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Sk., v. o.B., 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sk., v. o.B., 100-150
Salix aurita	Ohr-Weide	Sk., v. o.B., 100-150
Salix caprea	Sal-Weide	Sk., v. o.B., 100-150
Salix viminalis	Korb-Weide	Sk., v. o.B., 100-150
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball	Sk., v. o.B., 100-150

Auf der gemäß zeichnerischer festsetzung mit Pflg 3 (Pflanzgebot 3) gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzpflanzung, einer naturnahen, strukturreichen Übergangszone zu den Waldflächen eine 8 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumpflanzung ist einer naturnahen Sukzession zu überlassen. 80 % der Fläche sind je nach Exposition, Pflanzengröße im ausgewiesenen Zustand und landschaftsbildlichen Belangen mit Gehölzen folgender Artenauswahl zu bepflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestanforderungen der
Acer campestre	Feld -Ahorn	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Betula pendula	Hänge- Birke	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Betula pendula	Hänge- Birke	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Corylus avellana	Hain- Buche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Cornus mas	Kornelkirsche	Sk., v. o.B., 100-150
Cornus sanguinea	Hartriegel	Sk., v. o.B., 100-150
Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn	Sk., v. o.B., 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Sk., v. o.B., 100-150
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sk., v. o.B., 100-150
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Malus sylvestris	Wild-Holzbirne	Sk., v. o.B., 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	Sk., v. o.B., 100-150
Quercus petraea	Traubeneiche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Quercus robur	Stieleiche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Rosa canina	Hundsrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Sk., v. o.B., 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Sk., v. o.B., 60-100
Salix caprea	Sal-Weide	Sk., v. o.B., 100-150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sk., v. o.B., 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, Sm., H.3, 1 St.=100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Sk., v. o.B., 100-150

4.

Auf den Gemeinschaftsanlagenflächen ist je 5 Parkplätze ein mittelkroniger Baum mit der Pflanzqualität H03, Stu., DB, StU 14/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Folgende Gehölzarten kommen zur Anwendung:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld -Ahorn
Robinia pseudoacacia	Robinie
Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Betula pendula	Hänge- Birke
Betula utilis Doorenbos'	Himalaja Birke
Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Betula pendula	Hänge- Birke
Betula utilis Doorenbos'	Himalaja Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Bornesche
Tilia cordata	Winterlinde

7.

Bei den gemäß zeichnerischer festsetzung dargestellten 22 Baumpflanzungen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen für zu fällende Bäume, die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Die Bestandsangaben der Pflanzqualitäten H3, Stu., DB, StU 14/18 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

Die im Plangebiet gemäß zeichnerischer festsetzung zum Erhalt vorgesehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen, Ablagerungen, Befahren mit Baufahrzeugen und Verdichtungen der Böden zu schützen. Bestehende Aufforstungsflächen ist vom vorhandenen Baumbestand in roter Bereich zu den Gebäuden, die im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden, erforderlich.

8.

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Baudauer durch einen festehenden Bauzaun zu schützen.

11. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) 21 BauGB)

GUTH
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

G
Auf den mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände der Ferienhäuser Anterschutzstürme; Carports und Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten sind nur zulässig:
- weißer Putz, mit weiß abgetönter heller Putz und warme farbige Putztöne
- Klinker
- Glasbetonerbrennungen
- Holzverschalungen
- Fachwerk
- Glaskonstruktionen

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachneigung, Dachgestaltung

Für Carports werden Pavschürme, für Wirtschaftsten und Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten wird eine Dachneigung bereits ab 7° zugelassen.

Für die Dachdeckeneinde der Ferienhäuser sind nur zulässig:
- Schmuckgrünflächen / Dachbegrünungen
- Ferneindeckung, wenn die Absätzlinde entsprechend § 31 LBauO M-V auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

Für untergeordnete Dachflächen der Ferienhäuser sind zulässig:
- Gründächer
- Zink
- Glaskonstruktionen

für die Eindeckung von Carports und Nebenanlagen werden zusätzlich Blumenkastenschnen und Dachbegrünungen zugelassen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen dürfen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder an der Stelle der Leistung Nach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,80 m² je Schild und Grundstück nicht überschreiten. Zusätzlich zugelassen wird ein gemeinsamer Aufsteller am Eingang zum Plangebiet in einer Größe von maximal 1,00 m².
Warenautomaten sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.4 Sonnenanlagen

Solarelinnlagen sind nur auf den Verkehrsflächen abgewendeten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

2. Stellplatzlagen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- blickdurchlässige Zäune aus Holz
- grüner Maschendrahtzaun mit vorgesehener Begrünung
- Hecken
- Natursteinmauern

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Die äußere Einfriedung des Plangebietes ist bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Bei der Anlage der Hecken sind die unter dem Abschnitt „Hinweise" aufgeführten Arten der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

Abschrämungen von Terrassen sind zugelassen, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Bei Doppelhäusern dürfen die Abschrämungen an der Grenze zwischen den Doppelhaushälften entfallen werden.

3. Abfallbunnenbehälter / Retigas- und Heizölbehälter
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter und die Heizgas- und Heizölbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Hede und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einsehsam sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. – 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500,000 Euro geahndet werden.

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

1.

Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach § 15, Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
Für den Verlust der Brutstätten der Marmorkrebs und Quartiere der Rauhautfle im Zuge der Baumaßnahmen sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1:1 zu schaffen. Diese sind vor Beginn der Fällarbeiten zu installieren.
Der Verlust und Verbauung der Quartiere ist erst nach der Brut und dem Verlassen der Hester (Mitte September) zugelassen.
Die Baumaßnahmen sind im Zeitraum gemäß zeichnerischer Festsetzung zu schaffen.

Auf der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche ist ein ist ein Artenschutzturm zu errichten. Siehe dazu Detailplanung (Büro CHROPTERA) vom 12.09.2009

3.

An den gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen ist das Anbringen von Nist-, Aufenthalts- und Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel in Beschädigungen oder Verlust ihr der Zeit, in der kein Brutgeschäft stattfindet, gleichartig zu ersetzen.

Anzahl	Art der Habitate
5	Fledermaus-Universalkasten
3	Fledermaus-Hilf- und Überwinterkasten
1	Fledermausquartier
2	Schwalbennistkasten

Auf dem gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen sind Ersatzpflanzungen für die Rodung von Bäumen, zusammengefasst aus allen 20 % Buchenarten, 25 % großen Ahorn und 30 % lokalen Baumarten herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Carpinus betulus, Quercus petraea und Quercus robur aufgenommen werden.

5.

Die Stellplätze und Carports sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteint auszuführen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaß-nahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietsgrenzebereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und dem Eigentümer, dem Vorhabenträger, den von den Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart.

HINWEISE

1. Definition der Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (Sh) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche – gemessen in der Fahrbahnmitte – (Über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

2. Definition der Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand und der Dachhaut definiert.

3. Definition der Firsthöhe

Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der oberen Dachbegrenzungskante definiert.

4. Belange der Bodenordnungsfläge

Wenn während der Erdarbeiten funde oder auffällige bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1, vom 04.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesarchäologen in Bodenbesichtigungstage oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten, Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie deren Beauftragte.
Der Fund des Funde erkennen. Die Verpflichtung erlischt 4 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem zuständigen Landesarchäologen mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Es wird empfohlen, mit dem Landesarchäologen eine Vereinbarung über archäologische Voruntersuchungen abzuschließen.
Ablagerungen, Befahren mit Baufahrzeugen und Verdichtungen der Böden zu schützen. Bestehende Aufforstungsflächen ist vom vorhandenen Baumbestand in roter Bereich zu den Gebäuden, die im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden, erforderlich.

5. Altlasten

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Baudauer durch einen festehenden Bauzaun zu schützen.

6. Lage der vorhandenen Bäume

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-umfang in cm	Kronen-d. in m	Schutzzone
1	Wbaum. Bäu	Betula pendula	130		§ Abs. Unschl. M-V
2	Wbaum. Bäu	Betula pendula	136		§ Abs. Unschl. M-V
3	Wbaum. Bäu	Betula pendula	130		§ Abs. Unschl. M-V
4	Wbaum. Bäu	Betula pendula	130		§ Abs. Unschl. M-V
5	Wbaum. Bäu	Betula pendula	136		§ Abs. Unschl. M-V
6	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
7	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
8	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
9	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
10	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
11	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
12	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
13	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
14	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
15	Einzelbäume	Prunus padus	136		§ Abs. Unschl. M-V
16	Wbaum. Bäu	Betula pendula	130		§ Abs. Unschl. M-V
17	Wbaum. Bäu	Betula pendula	130		§ Abs. Unschl. M-V
18	Feh. Sträu	Prunus padus	130		§ Abs. Unschl. M-V
19	Einzelbäume	Prunus padus	130		§ Abs. Unschl. M-V
20	Einzelbäume	Prunus padus	130		§ Abs. Unschl. M-V
21	Einzelbäume	Prunus padus	130		§ Abs. Unschl. M-V
22	Einzelbäume	Prunus padus