1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. „Vitalwelt Inselträume", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

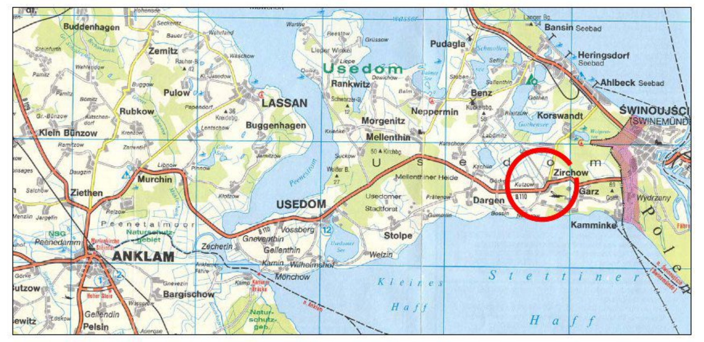
Zirchow, ...
Der Bürgermeister Siegel

Teil A
Planzeichnung M 1:1000

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2878);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873);
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 567)

Übersichtslageplan



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO)
   - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - SO 1 Sondergebiet mit Teilgebietsbezeichnung (§ 10 und § 11 BauNVO)
   - Zweckbestimmung SO Gebiete

SO 1, SO 1.1	Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
SO 2	Sporthotel (§ 11 BauNVO)
SO 3	Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)
SO 4	Medizin. und therapeutische Einrichtungen (§ 11 BauNVO)
SO 5	Medizin. und therapeutische Einrichtungen (§ 11 BauNVO)
SO 6	entfällt
SO 7	Handycaphotel (§ 11 BauNVO)
SO 8	Hotel (§ 11 BauNVO)
SO 9	Clubanlage (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   - nur Einzel- und oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V Verkehrsberuhigter Bereich
   - Fußgängerbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung
   - Wasser
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - private Grünflächen mit der Zweckbestimmung
   - Parkanlage
   - Naturnahe Parkanlage
   - Parkanlage am Kliff
7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Fläche für Sport- und Spielanlagen
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
   - Wald
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A "Kliffwald"
   - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft B "Röhricht"
   - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft C "Fledermausquartier"
   - Flächenumgrenzung mit Bindung für Bepflanzungen
   - Erhaltung von Bäumen
10. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
11. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Geltungsbereich der 1. Änderung
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; G/F/L - Gehrecht/Fahrrecht/Leitungsrecht
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; St Stellplätze
12. Nachrichtliche Übernahme
   - Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel"
13. Hinweise
   - Flurstücksnummer
   - Grundstücksgrenzen
   - geplante Grundstücksgrenzen
   - vorhandene Böschung
   - vorhandene Höhe
   - vorhandene Gebäude
   - Abstandslinie zur bestehenden Waldkante

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Hinweis:
Die Änderungen gegenüber der geltenden Satzung werden durch das Einrahmen der textlichen Festsetzungen im Teil B kenntlich gemacht.

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

1. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 1.1
   - Ferienhausgebiet -
   sind nur Ferienhäuser zum touristisch genutzten Freizeitwohnen zulässig.

   Die Ferienhäuser sind dazu bestimmt, überwiegend und ständig einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

   Die Ferienhäuser sind als Einzel- und/oder Doppelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 80 m² je Gebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB, § 10 BauNVO)

2. Innerhalb des Sondergebietes SO 3
   - Wochenendhausgebiet -
   sind nur nicht dem Dauerwohnen dienende Wochenendhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 80 m² je Gebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB, § 10 BauNVO).

3. Innerhalb des Sondergebietes SO 4 und SO 5
   - medizinische und therapeutische Einrichtungen -
   sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die medizinischen und therapeutischen Zwecken dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Verwaltungs- und Werkstattanlagen der Träger der Einrichtung,
   - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
Übernachtungsangebote sind nur zulässig im II. – V. Geschoss. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, § 11 BauNVO)

7. Innerhalb des Sondergebietes SO 9
   - Clubanlage -
   sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
   - Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen,
   - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
   Übernachtungsangebote in Dachgeschossen sind nur zulässig auf 50 % der Dachgeschossflächen. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB, § 11 BauNVO)

8. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Wohngebäude für Mitarbeiter, Betreuungspersonal sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Sondergebiete im Bebauungsplan Nr. 1 Zirchow und im Bebauungsplan Nr. 1 Garz zulässig. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - nicht störende Handwerksbetriebe.
   (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 8 BauGB, § 1 (5) und § 4 BauNVO)

9. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen
   - Club-Sportanlage -
   sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

10. entfällt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

11. entfällt.

12. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen
    - Club-Sportanlage -
    ist auf einer Grundfläche von maximal 1.500 m² die Errichtung einer Sport- und Veranstaltungshalle zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens wie folgt überschritten werden:
    im Baugebiet WA 1 und WA 2, SO 4 und 7 bis zu 50 %,
    im Baugebiet SO 1 und SO 1.1 bis zu einer GRZ von 0,40
    im Baugebiet SO 2 bis zu einer GRZ von 0,45,
    im Baugebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,40,
    im Baugebiet SO 5 bis zu einer GRZ von 0,35,
    im Baugebiet SO 8 bis zu einer GRZ von 0,50,
    im Baugebiet SO 9 bis zu einer GRZ von 0,375.
    (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB, § 19 BauNVO)

14. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf folgende Höhen über dem Gelände nicht überschreiten:
    im Baugebiet SO 8 21,0 m,
    im Baugebiet SO 9 14,0 m,
    in der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Club-Sportanlage" 8,0 m.
    (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

15. In den Gebieten mit abweichender Bauweise a1 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 28 m in offener Bauweise errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

16. In den Gebieten mit abweichender Bauweise a2 dürfen Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

17. Im Sondergebiet SO 8 darf die landseitige Baugrenze um maximal 10,0 m auf einer Fläche von maximal 100,0 m² von einem Vordach im Eingangsbereich überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

18. Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen sowie in den Sondergebieten SO 1, SO 1.1 und SO 3 innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und im SO 8 innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig. Garagen und Carports dürfen nicht errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Flächen für besondere Nutzungszwecke (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

19. entfällt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

20. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage am Kliff" sind die Errichtung eines 3,0 m breiten, befestigten Weges sowie die Anlage von befestigten Aussichts- und Verweilplätzen zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 20 % nicht überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

21. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage" sind die Errichtung eines 3,0 m breiten, befestigten Weges sowie die Anlage von befestigten Aussichts- und Verweilplätzen zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 7 % nicht überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

22. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

23. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage" ist als naturnaher Waldpark zu gestalten und extensiv mit maximal zwei Pflegegängen pro Jahr zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

24. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage am Kliff" und „Naturnahe Parkanlage" sind während der Bauphase abzuzäunen. Die vorübergehende Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche oder Lagerfläche für Baumaterialien ist unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

25. Bei der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A „Kliffwald" ist der einheimische und standortgerechte Waldbaumbestand auf der Steilküste zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Die Beseitigung von Gefahren und die Beräumung von naturraumuntypischen Ablagerungen sind zulässig. Die Flächen sind nach Abschluss der Maßnahme einer sukzessiven, naturnahen Vegetationsentwicklung zu überlassen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

26. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft B „Röhricht" ist das Brackwasser-Röhricht zu erhalten und zu entwickeln. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

27. Bei der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft C „Fledermausquartier" sind die vorhandenen Gebäude unter sachkundiger Baubegleitung zu ganzjährig nutzbaren Fledermausquartieren umzubauen und zu entwickeln. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

28. Bei der Beseitigung von Fledermausquartieren sind vor Abbruch Ersatzquartiere zu schaffen. Die Bau- und Abrisszeiten an Fledermausquartieren sind auf die Nutzungszeiträume durch die Tiere abzustimmen und müssen zeitlich versetzt stattfinden. Ganzjährig bewohnte Quartiere sind vor Durchführung der Abbrucharbeiten durch eine sachkundige Baubegleitung auf anwesende Tiere zu überprüfen und durch diese artgerecht zu öffnen und zu entnehmen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

29. Für Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1 : 5 für Sommerquartiere und im Verhältnis 1 : 1 für Winterquartiere zu schaffen. Die Zusammenführung mehrerer Ersatzquartiere an einem Objekt ist zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

30. Vor der Beseitigung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten sind Ersatzlebensstätten zu schaffen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

31. Die Ansiedlung von Mehlschwalben an den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu dulden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

32. Im Geltungsbereich ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel sowie gegen das Kleine Haff abzublenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauBG)

33. Im WA 1 müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen für Wohnnutzung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Aufenthaltsflächen im Freiraum sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die der Kreisstraße K 43 abgewandt ist. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

34. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

35. Innerhalb der Baugebiete, innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen und innerhalb der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke bzw. die nicht überbaubaren Flächen für Sport- und Spielanlagen und für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil dieser Flächen muss betragen:

    beim WA 1 und 2, SO 1, 1.1, 2, 3, 4, 5, 8 und 9 20 %, beim SO 7 10 %, bei den Flächen für Sport- und Spielanlagen 25 % und bei den Flächen für Ver- und Entsorgung 40 %. Bestehende Waldbäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

36. Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen ist der nach der Waldentlassung, Beräumung von Bodenverschmutzungen sowie Prüfung der Stand- und Verkehrssicherheit verbleibende Baumbestand auf Dauer zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1 : 1 mit Bäumen des Stammumfangs 16/18 cm zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

37. Innerhalb der privaten Grünflächen – naturnahe Parkanlage und Grünfläche zur Erholung – sind bei Anpflanzungen ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

38. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Kreisstraße K 43 sind im durchschnittlichen Abstand von 12 m beidseitig hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

39. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gepflanzt wird. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

40. Durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang im Verhältnis 1 : 1 mit Bäumen des Stammumfangs 16/18 cm bzw. 20/25 cm bei Straßenbäumen und bei Stellplatzbäumen zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

41. Pflanzliste 1 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vibumum opulus	Gemeiner Schneeball

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

42. Auf der zur Erholung vorgesehenen Grünfläche (Flurstück 1/22) ist als Abgrenzung zu den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 und als Schutz vor Störungen eine Mauer aus Natursteinen nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, bezogen auf die angrenzende Geländefläche, zulässig. Die Mauer kann bis 190 m Länge errichtet werden. Die Natursteinmauer ist beidseitig zu bepflanzen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

43. Baukörpergliederung
    Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

44. Dachform und Dachneigung
    Es sind ausschließlich geneigte Dächer zwischen 10° bis und 55° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

    Shed-Dächer sind als Dachform nicht zulässig.

    Flachdächer über 50 m² Fläche sind zu begrünen.

    Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Dächer bei Gebäudegruppen und -reihen eines Baugebietes die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

45. Dachgestaltung
    Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

46. Dachdeckung
    Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpfannen, kleinformatige Dachplatten und Betondachsteine in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Deckung zulässig. Weiterhin sind Zinkblechdeckungen auch in Kombination mit Glasdächern zulässig. Ausgeschlossen sind hochglänzende Dacheindeckungen, die bei Sonneneinstrahlung stark reflektieren. Sonnenkollektoren sind zulässig.

    In den Sondergebieten SO 1 und SO 1.1 „Ferienhausgebiet" und SO 3 „Wochenendhausgebiet" sind nur Rohrdächer aus Schilfrohr zulässig.

47. Fassadengestaltung
    Für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Kombinationen von Putz-Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putzfassaden, Putzfassaden mit Stuck-Gliederung teilweise bossiert und Holzverkleidungen in gedeckter Farbgebung zulässig.

    Untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Putz, Kombinationen von Putz-Ziegel-/Klinkermauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und Sichtbeton.

    Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, maschinelle Narbungen sowie sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

48. Werbeanlagen
    Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

49. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 86 (1) Nr. 4 und 5 LBauO M-V)

50. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen
    Für die Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster und Betonrasensteine (Rasenfugenpflaster) zulässig. Für die Befestigung der Zufahrten, Wege und Hofflächen sind auch Asphalt oder Betondecke zulässig.

51. Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

52. Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
    Die Steilküste im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) als Biotop und Geotop gesetzlich geschützt. (§ 9 (6) BauGB)

53. Landschaftsschutzgebiet
    Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel". (§ 9 (6) BauGB)

Allgemeine Hinweise

1. Freiflächenplan
   Dem Bauantrag ist neben dem Lageplan gemäß § 7 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) ein Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 (§ 7 (2) Nr. 13 BauVorlVO) beizufügen. Dieser muss einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans beinhalten.

2. Städtebaulicher Entwurf
   Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan „Städtebaulicher Entwurf" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

3. Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet
   Bei Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die zuständige Naturschutzbehörde ist gemäß den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beteiligen.

4. Archäologische Bodenfunde
   Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

   Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5. Schutz von unterirdischen Leitungen
   Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

6. Bodenverunreinigungen
   Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder dem Landkreis Ostvorpommern, Untere Abfallbehörde zu melden. Die Baumaßnahmen sind so lange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

7. Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen
   Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen sind die §§ 41 und 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) sowie § 34 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Dem Antrag sind Angaben zu artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen beizufügen.

8. Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes
   Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und in der Regel mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und ermuss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens 2 Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

9. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes
   Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. I S. 3301 und 3302/3303)

   - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

   - dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

   Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

10. Landkreis Ostvorpommern, untere Abfallbehörde
    Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12 vom 05.12.2000 S. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

    Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist Folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

    Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschießung (RAS-E)" so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

    Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage nachweislich zuzuführen.

    Für den Bereich des Landkreises Ostvorpommern sind die Bauschuttsortierungsanlagen Neppermin, Zemitz, Kammin und Helmshagen zugelassen.

11. Deutsche Telekom
    Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vorhanden.

    Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

    Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI, NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.

    Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

    Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert werden und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zirchow vom 17.10.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes im „Usedomer Amtsblatt" vom 23.10.2007 erfolgt.
   Der ergänzende Beschluss zum Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume" wurde am 30.01.2008 durch die Gemeindevertretung Zirchow gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes im „Usedomer Amtsblatt" vom .... erfolgt.

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am ....

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

4. Die Gemeindevertretung Zirchow hat in ihrer Sitzung am .... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich Umweltbericht und FFH-Vorprüfung (falls nötig) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

6. **Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und der FFH-Vorprüfung (falls nötig) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:**

montags	von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
donnerstags	von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
freitags	von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis,
   - **dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,**
   - **dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und**
   - **dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,**

   am .... in dem „Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

7. Das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume" wurde in das Verfahren der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 gewandelt.

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

8. Die von der geänderten Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die erneute Beteiligung wurde als eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

   Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

9. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Anklam, ... Kataster- und Vermessungsamt Siegel

10. Die Gemeindevertretung Zirchow hat in ihrer Sitzung am .... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

12. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

13. Die Satzung zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in dem „Usedomer Amtsblatt" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

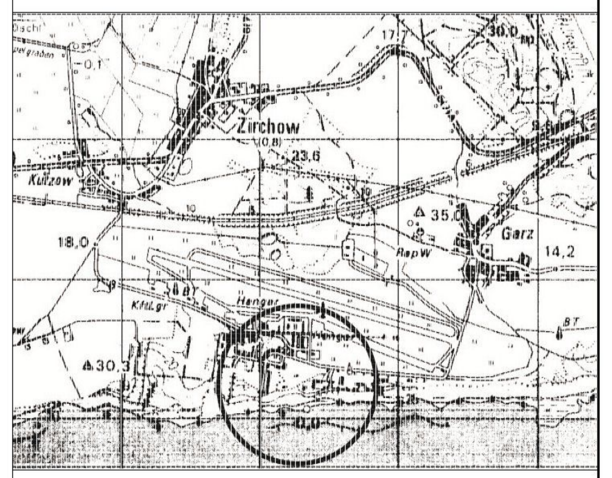
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 08. Juni 2004 hingewiesen worden.

    Die Satzung tritt mit Ablauf des ....in Kraft.

    Zirchow, ... Der Bürgermeister Siegel

Gemeinde Zirchow
- Satzungsfassung -
1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow

Übersichtslageplan zur Lage des Bebauungsplanes



Plangrundlage:
- Flurgrenzen und Vermessung vom Auftraggeber erhalten (September 2007)

Planverfasser:
INGENIEURBÜRO D. NEUHAUS & PARTNER GmbH