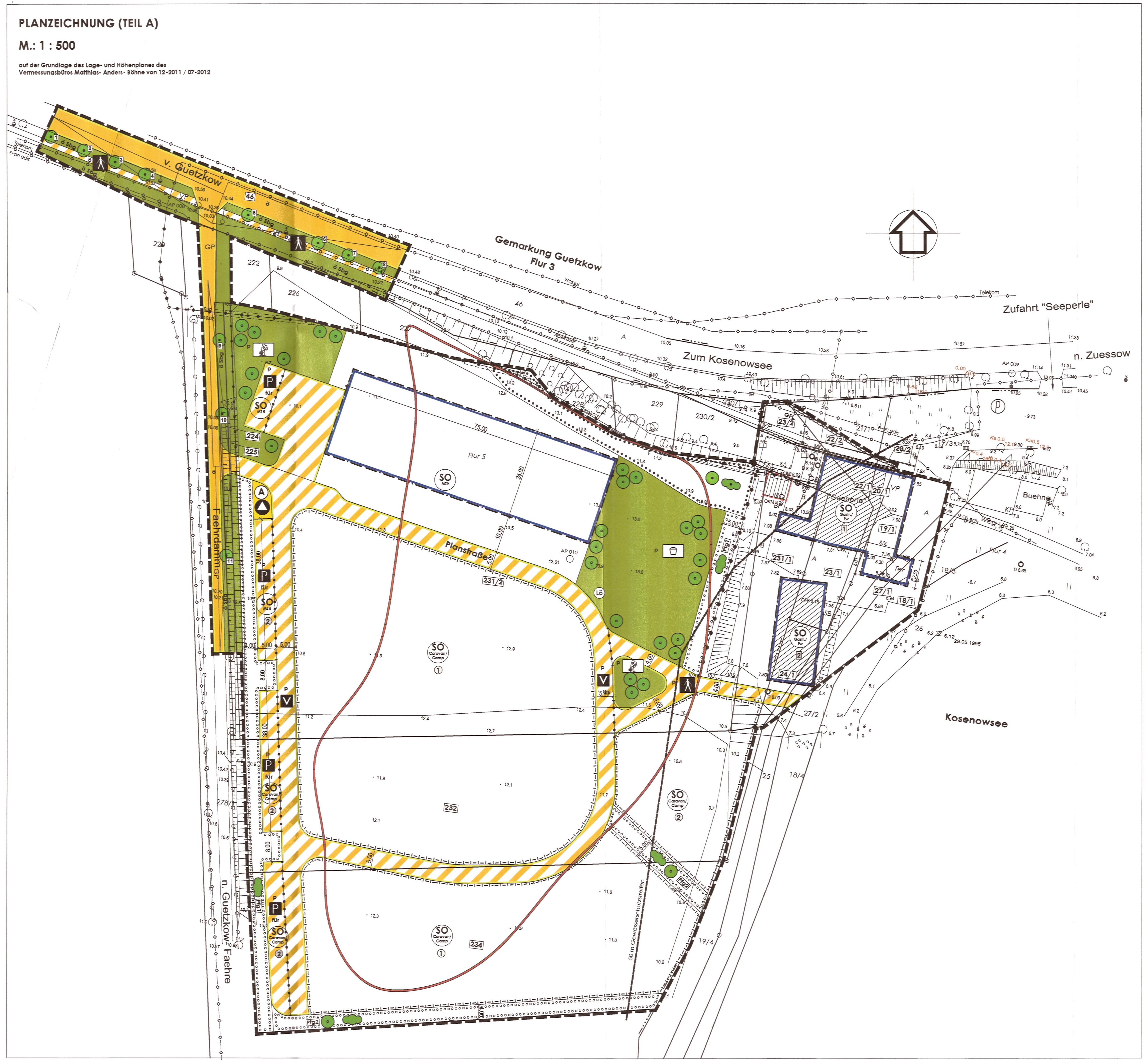
Satzung der Stadt Gützkow über den Bebauungsplan Nr. 10
„Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) 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 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gützkow vom 27.08.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 12-2011 / 07-2012



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit als Obergrenze / Gebäudehöhe über HN als Obergrenze
Grundflächen je Standplatz als Mindestmaß	/
Grundflächen als Höchstmaß	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	
Bauweise	Dachneigung der Hauptdachflächen

SO Caravan/Camp ① ②	/
① GR je Standplatz 80 m² / ② GR je Standplatz 40 m²	/
/	/

SO MZH	II / GH über HN 20,0 m
GR 1800 m²	/
a1	bis 30°

SO Gastr./Fw 1 2	Baugebiet 1: II GH über HN 16,0 m / Baugebiet 2: I GH über HN 13,5 m
GRZ 0,4	/
Baugebiet 1: a2 / Baugebiet 2: a3	bis 49°

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

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

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
SO Caravan/Camp	Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung: Caravan- und Campingplatzgebiet	§ 10	BauNVO
SO MZH	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle	§ 11 (2)	BauNVO
SO Gastr./Fw	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Gastronomie und Ferienwohnungen	§ 11 (2)	BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
GR	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GR	Grundflächen je Standplatz als Mindestmaß	§ 19	BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I / II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
a1 - a3	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

Zeichen	Bedeutung		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsflächen		
ö	öffentlich		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich	p	privat
P	Parkplatz		Fußgängerbereich

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

Zweckbestimmung:

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
	Chemieentsorgung	A	Abfall

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

- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
- Versorgungsleitungen oberirdisch, näher bezeichnet

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
p	private Grünflächen	ö	öffentlich
	parkartige Grünfläche	Sbg	Straßenbegleitgrün
	Spielplatz		

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

	Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
Erhalten:		Bäume mit Nummer der Baumliste		
Anpflanzen:		Bäume		

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

	Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
Anpflanzen:		Bäume		Sträucher
	Pfg1/2	Pflanzgebot 1 und 2		
Erhalten:		Bäume		Sträucher

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
NG	Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude	§ 9 (1) 4	BauGB
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
G/F/L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Flächen in denen das Vorhandensein von Bodendenkmalen angenommen wird	§ 9 (6)	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung der Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	§ 16	BauNVO
	Abgrenzung der Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	§ 16	BauNVO
	Abgrenzung der Baugebiete	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
232	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
11.8	Höhenangaben über HN		vorhandene Flurgrenzen
3.00	Vermaßung in Meter		vorhandene Zäune
	vorhandene Gebäude näher bezeichnet	Ter	vorhandene Terrassenflächen
	vorhandene Böschung		Straßenbeleuchtung
o	vorhandene Schächte		50 m Gewässerschutzstreifen
① ②	Bezeichnung der Baugebiete im SO Carav/Camp	1 2	Bezeichnung der Baugebiete im SO Gastr./Fw
	Sichtdreiecke	AP 008	Festpunkte
- I - I -	Abgrenzung der Standplätze		Schaltkasten
GP	Großpflaster	B	Beton
VP	Verbundpflaster	A	Asphalt
LÖ	Löschwassertank		

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
226	Flurstücksbezeichnung		vorhandene Flurstücksgrenzen
10.1	Höhenangaben über HN		vorhandene Flurgrenzen
	vorhandene Böschung		50 m Gewässerschutzstreifen
o	vorhandene Schächte		vorhandene Hecken
KP	Kleinpflaster		Straßenbeleuchtung
VP	Verbundpflaster		Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
AP 009	Festpunkte		

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Gützkow vom 02.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung im „Züssower Amtsblatt“ am 14.03.2012.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

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

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

3.
Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenprofil durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 24.07.2012 zur Stellungnahme aufgefordert.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

4.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.02.2013 durchgeführt worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

5.
Die Stadtvertretung Gützkow hat am 07.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 21.03.2013 bis zum 23.04.2013 während folgender Zeiten :

dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 10 unberücksichtigt bleiben können und
- 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,

durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt“ am 13.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

7.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

8.
Der katastermäßige Bestand am 25.08.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 25.08.15

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
Die Stadtvertretung Gützkow hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 11.12.2014/27.08.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

10.
Der Bebauungsplan Nr. 10 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 27.08.2015 von der Stadtvertretung Gützkow beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom 27.08.2015 gebilligt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.09.15

Die Bürgermeisterin

11.
Der Bebauungsplan Nr. 10 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.10.15

Die Bürgermeisterin

12.
Der Bebauungsplan Nr. 10 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Züssower Amtsblatt“ am 14.10.15 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 10 ist mit Ablauf des 14.10.15 in Kraft getreten.

Gützkow (Mecklenburg/Vorpommern), den 20.10.15

Die Bürgermeisterin

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt werden gemäß Abgrenzung und Bezeichnung in der Planzeichnung (Teil A)
1.1 das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO,
1.2 das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle gemäß § 11 (2) BauNVO und
1.3 das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen gemäß § 11 (2) BauNVO

1.1 Caravan- und Campingplatzgebiet
(1)
Das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.
(2)
Im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet sind nur zulässig:
- Baugebiet 1:
  - Standplätze für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen
- Baugebiet 2:
  - Zulässig sind nur Standplätze für Zelte.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze (Wasserzapfstellen, Stromverteiler etc.)
- private Parkplätze mit Zuordnung zu den Standplätzen

(3)
Im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet sind nicht zulässig:
- An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorbauten und selbständige Schutzdächer

1.2 Mehrzweckhalle
(1)
Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle soll vorwiegend der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Absicherung der Versorgung der Nutzer des Caravan- und Campingplatzgebietes dienen.
(2)
Im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle sind nur zulässig:
- Rezeption, Verwaltung sowie Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen, Verkauf WtB für den Caravan- und Campingplatz
- Räume für den örtlichen Fremdenverkehrsverein
- Saal für größere öffentliche oder private Veranstaltungen
- Gastronomie
- Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Tennisplatz, Federballplatz, Bowlinganlage und Fitnessräume, Sauna und Solarium
- Mehrzweckräume für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen speziell als Schlechtwetterangebote
- eine Betriebswohnung
- Räume für Lager und Bewirtschaftung der Einrichtungen im Plangebiet
- Freiflächen mit Spielplatz

1.3 Gastronomie und Ferienwohnungen
(1)
Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen soll vorwiegend der gastronomischen Versorgung des Erholungs- und Freizeitgebietes am Kosenowsee dienen.
(2)
Im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen sind nur folgende Nutzungen zugelassen:
- Baugebiet 1
  - Restaurant mit Innen- und Außenplätzen
  - Nebenräume wie Küchentrakt und Sanitäranlagen
  - max. zwei Betriebswohnungen für die Mitarbeiter
- Baugebiet 2
  - Ferienwohnungen
    Im Baugebiet 2 ist ein Ferienhaus mit Ferienwohnungen zulässig, welches aufgrund seiner Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Im gesamten Gebiet sind die zur Betreibung der Nutzungen erforderlichen Flächen für den Verkehr, Grün- und Freianlagen sowie Nebenanlagen 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
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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

(1)
Für das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle wird die abweichende Bauweise **a1** im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Es ist ein Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.
(2)
Für das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen - Baugebiet 1 wird die abweichende Bauweise **a2** festgesetzt.
Für die Nordseite des Gebäudes ist eine Grenzbebauung zu den Flurstücken 20/2, 22/2 und 23/2 (öffentlicher Gehweg) zulässig.
Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.
Für die überbauten Flurstücke sind Vereinigungsbaulasten nachzuweisen.
(3)
Für das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen - Baugebiet 2 wird die abweichende Bauweise **a3** festgesetzt.
Für die Südostseite des Gebäudes ist eine Grenzbebauung zu Flurstück 18/4 zulässig.
Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.
Für die überbauten Flurstücke sind Vereinigungsbaulasten nachzuweisen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nur überschritten werden durch:
- Dachüberstände in einer Tiefe bis max. 0,8 m
- Treppenanlagen und Terrassenflächen
- Nebenanlagen sowie
- Stellplätze und Zufahrten

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Nebengebäude sind ausschließlich im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen im Baugebiet 1 zugelassen.

6. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nicht zugelassen.
(2)
Die Stellplätze auf den privaten Parkplätzen sind gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) zu errichten und vor Ort durch Beschilderung den Baugebieten zuzuordnen.

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

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßen „Zum Kosenowsee“ und „Fährdamm“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

8. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und mit standörtlich festgesetzten Bäumen zu begrünen. Für die Anlage artenreichen Zierrasens ist die Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern - zu verwenden. Die Wege der Parkanlage sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen.
(2)
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 12 Jahre sowie einem Kleinspielfeld auszustatten. Die Freiflächen der Grünanlagen sind als artenreiche Wiesen mit Gebrauchsrasen- Kräuterrasen (RSM 2.4) anzulegen und auf mindestens 10 % der Fläche Pflanzbeete mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzuordnen. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.
Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist die Anlage eines unterirdischen Löschwassertanks zulässig.
(3)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche erfolgt die Anlage eines artenreichen Zierrasens mit der Regelsaatgutmischung RSM 2.4 - Gebrauchsrasen, Kräuterrasen -.

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

(1)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
(2)
Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie die Gehwege und die Stellplätze im Bereich der privaten Parkplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Pflastersteine, „Ökopflaster“) auszuführen.
(3)
Je Caravan- Standplatz sind max. 20 m² mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, „Ökopflaster“) zu befestigen. Die verbleibenden Flächen sind mit artenreichem Zierrasen der Regelsaatgutmischung RSM 2.4 - Gebrauchsrasen, Kräuterrasen - zu begrünen.

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

(1)
An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Bäume der Artenauswahl gemäß Pflanzliste 1 (unter Hinweise Pkt. 6) mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(2)
Der Standort der Baumpflanzungen kann aus gestalterischen Gründen um maximal 15 m abweichen.
(3)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ 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.
(4)
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) mit Pflanzgebot 1 (Pfg 1) ausgewiesenen Flächen ist eine dreireihige Strauchhecke mit überwiegend heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen. Mindestens 70 % der Fläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste 2 (unter Hinweise Pkt. 6) zu begrünen.
(5)
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit Pflanzgebot 2 (Pfg 2) ausgewiesenen Fläche ist eine reich strukturierte dreireihige Hecke mit Sträuchern und Heistern in der Funktion als Überhälter (Hochstämme oder Heister) aus überwiegend heimischen und standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. Mindestens 70 % der Fläche ist mit Sträuchern und Heistern der Pflanzliste 2 (unter Hinweise Pkt. 6) zu begrünen.

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

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume der Allee im Bereich des Fährdamms und der Straße „Zum Kosenowsee“ sind dauerhaft zu erhalten und insbesondere während der Bauzeit vor Schädigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -abgrabungen, Lagerungen von Baumaterialien und Bauschutt sowie jegliche Verdichtungen der Böden auszuschließen. Leitungsbauarbeiten sind in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung auszuführen. Schädigungen der Baumkronen sowie Kronenregulierungsschnitte, die nicht aus baumpflegerischer Sicht erforderlich sind, sind auszuschließen.
(3)
Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Behörde zu beantragen und ein Ersatz entsprechend der Zuordnung zum Schutzstatus zu erbringen.
(4)
Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche in nördlicher Begrenzung des Plangebietes ist vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Der Gehölzbestand und das Gebüsch trockenwarmen Standorts sind weiträumig mittels eines fest stehenden Bauzaunes abzugrenzen und somit während der Bauzeit vor Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

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

(1)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
(2)
Auf den mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Telekom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

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 Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen
- Sichtmauerwerk
- Naturmaterialien und
- durchsichtige Materialien
- Für die Mehrzweckhalle ist zusätzlich Sandwichblech zulässig.

(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 zugelassen:
- Schindeln
- Dachsteine, Dachpfannen
- Zink - Stehfalz
- Flachdächer bekiest oder als Gründächer
- durchsichtige Materialien und
- Kollektoren, Technik für erneuerbare Energien
- Für die Mehrzweckhalle ist zusätzlich Sandwichblech zulässig.

(2)
Für die Eindeckung flächenmäßig untergeordneter Dachflächen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

1.3 Werbeanlagen

(1)
Zulässig ist ein Aufsteller im Bereich Fährdamm mit einer Ansichtsfläche von maximal 9 m².
(2)
Innerhalb des Caravan- und Campingplatzgebietes ist durch Piktogramme auf die Lage der einzelnen Platzeinrichtungen zu verweisen.
(3)
Im Sonstigen Sondergebiet Gastronomie und Ferienwohnungen dürfen Werbeanlagen ausschließlich an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht oder als freistehende Aufsteller in die Außenanlagen integriert werden.
Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf 1 m² nicht überschreiten.

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 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

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 für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gützkow verankert.

HINWEISE

1. Brandschutz

(1)
Die Einhaltung des § 4 Brandschutz der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg- Vorpommern ist zu gewährleisten.
(2)
Die Feuerwehrzufahrten zu den einzelnen Standplätzen sind ständig freizuhalten und mit entsprechenden Beschilderungen zu versehen.

2. Belange der Denkmalpflege
(§ 9 (6) BauGB)

Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale
(1)
Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) befinden sich im Plangebiet Flächen auf denen das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen ist.
Vor jeglichen Erdarbeiten sind daher durch den Grundstückseigentümer Maßnahmen zur Sicherung der angenommenen Bodendenkmale mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu vereinbaren.
(2)
Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.
Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
1.
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
2.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) 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 Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3.
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen ist im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die zu erhaltenden Gehölzflächen sowie Einzelbaumbeständen durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

5. Gehölzschutz

(1)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(2)
Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Schutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Erlass „Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen in MV“ des Landes M-V (1994) geregelt.

6. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Einzelbäume im Planbereich

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides i.S.	Spitz- Ahorn i.S.
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus ornus	Blumen- Esche
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus i.S.	Trauben- Kirsche i.S.
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 2: Sträucher und Heister in Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld- Ahorn	Hei. 3xv, m.B. 125-150
Betula pendula	Weiß- Birke	Hei. 3xv, m.B. 125-150
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei. 3xv, m.B. 125-150
Cornus mas	Kornelkirsche	Str. v. o.B. 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. v. o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str. v. o.B. 100-150
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Str. v. o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str. v. o.B. 100-150
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str. v. o.B. 100-150
Prunus padus	Traubenkirsche	Hei. 3xv, m.B. 125-150
Quercus robur	Stieleiche	Hei. 3xv, m.B. 125-150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. v. o.B. 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. v. o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str. v. o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str. v. o.B. 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Str. v. o.B. 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Str. v. o.B. 60-100
Salix caprea	Salweide	Str. v. o.B. 100-150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str. v. o.B. 100-150

7. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus
1	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	3,0	25	§19 NatSchAG M-V
2	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	10,0	182	§19 NatSchAG M-V
3	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	3,0	25	§19 NatSchAG M-V
4	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	3,0	25	§19 NatSchAG M-V
5	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	3,0	25	§19 NatSchAG M-V
6	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	9,0	116	§19 NatSchAG M-V
7	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	3,0	25	§19 NatSchAG M-V
8	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	3,0	25	§19 NatSchAG M-V
9	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	13,0	245	§19 NatSchAG M-V
10	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	15,0	345	§19 NatSchAG M-V
11	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	9,0	220	§19 NatSchAG M-V

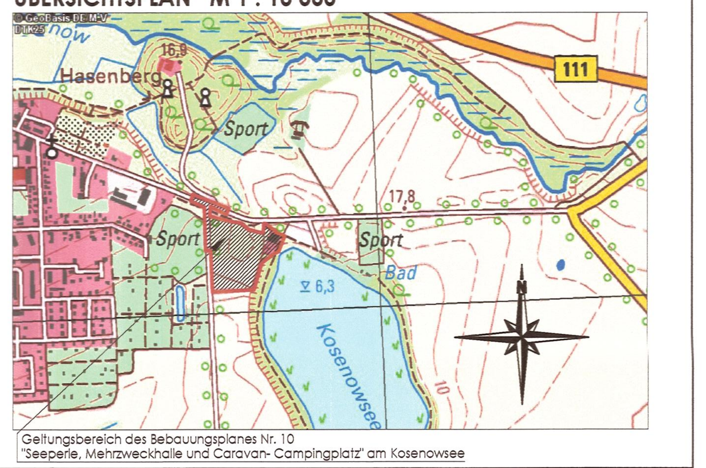
8. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Züssow im Bürgerbüro Gützkow in 17506 Gützkow, Pommersche Straße 27 im Bauamt, Zimmer 7 eingesehen werden.

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Gützkow
Flur	4
Flurstücke	18/1, 19/1, 20/1, 20/2, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24/1 und 27/1
Flur	5
Flurstücke	231/1, 231/2, 232 und 234
Einfahrtsbereich an der Straße „Zum Kosenowsee“ und am Fährdamm:	
Flur	3
Flurstücke	46 teilweise
Flur	5
Flurstücke	224 teilweise, 225 teilweise und 278/1 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10
"Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz" am Kosenowsee

Satzungsfassung	07-2015	Hogh	Lange	Maßstab:
Entwurf	12-2012	Hogh	Lange	1 : 500
Vorentwurf	07-2012	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Stadt Gützkow über den Bebauungsplan Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee

UPEG

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026