

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Sondergebiet Ferienwohnungen 1
0,15
12,0

Sondergebiet Ferienwohnungen 2
0,15
6,0

Sondergebiet Ferienwohnungen 3
0,15
7,0
II

Sondergebiet Ferienwohnungen 4
0,30
10,0
II

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
  1. Sondergebiete, die der Erholung dienen
    - 1.1 Sondergebiet für Ferienwohnungen  
Innerhalb der Sondergebiete für Ferienwohnungen ist die Errichtung von Ferienwohnungen, Kinderspielflächen und Kleinsportanlagen zulässig.
    2. Sonstige Sondergebiete für Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Verkauf regionaler Produkte und Wellneß
      - 2.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Beherbergungsräumen, gastronomischen Einrichtungen wie Gaststätte und Außenbewirtschaftung, von Verkaufsstellen für regionale Produkte und Tourismusbedarf, von Sauna- und Wellnessbereichen, von Räumen für Beherbergungsdienstleistungen, Bootslager, Werkstatt/Lager und Wohnen der Betriebsinhaber zulässig. Für die einzelnen Bauflächen werden folgende Nutzungen festgesetzt:
 

Baufläche 1:	Sauna, Ferienwohnungen
Baufläche 2:	Ferienwohnungen
Baufläche 3:	kleine Bungalows, feste Tipizelte
Baufläche 4:	Hofläden im EG, darüber Ferienwohnungen
Baufläche 5:	Gastronomie/Brauerei, Ferienwohnungen
Baufläche 6:	Gastronomie, Gästebedarf, Verleih von Material und Gerät, Fremdenzimmer
Baufläche 7:	Wiederaufbau Herrenhaus, EG-Gastronomie, 1.OG und DG - Hotelzimmer, Betriebsinhaberwohnung, Wohnen von Personal und Saisonkräften
Baufläche 8:	vorhandener Imbiß, Außenbewirtschaftung
Baufläche 9:	Indoorzelten, Eventhalle, Ferienwohnungen als Neubau
Baufläche 10:	Kleinkunstabt
  - 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Höhe baulicher Anlagen  
Für die baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung werden Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt:
 

Baufläche 1: 5,0 m	Baufläche 2: 14,0 m	Baufläche 3: 5,0 m	Baufläche 4: 14,0 m
Baufläche 5: 12,0 m	Baufläche 6: 12,0 m	Baufläche 7: 14,0 m	Baufläche 8: 4,0 m
Baufläche 9: 9,0 m	Baufläche 10: 5,0 m		
  - 3.2 Höhenbezugspunkt  
Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
  - 3.3 Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m § 86 Abs. 2 LBauO M-V)  
Für die Sondergebiete Ferienwohnungen 1 - 4 sind nur die Dachformen Satteldach und Pultdach zulässig. Die Dachneigung darf maximal 35 Grad betragen.
4. Leitungsrecht  
Auf der Fläche mit der Bezeichnung A wir ein Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

### TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), neu gefaßt durch Bek. vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258),
- der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und
- des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36) wird festgesetzt:

### II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Wege und Stellplätze  
Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrassen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - 2.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 5 freiwachsende Hecken mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von 25 m zu pflanzen (Gesamtfläche 375 m<sup>2</sup>). Es sind Heister und verpflanzte Sträucher zu verwenden. Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU mindestens 10-12 cm) zu verwenden (Arten nach Pflanzliste 1).
  - 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind an den festgesetzten Stellen 5 Laubbäume zu pflanzen. Drei weitere Laubbäume sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU mindestens 10-12 cm) zu verwenden (Arten nach Pflanzliste 2).
3. Entsiegelungen  
Die Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden auf einer Fläche von 2.024 m<sup>2</sup> sind nachzuweisen.
4. Bauzeitenregelungen
  - 4.1 Artenschutz Fledermäuse  
Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. zulässig und mit vorheriger Kontrolle von Fledermausquartieren auf Besatz.
  - 4.2 Artenschutz Brutvögel  
Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
  - 4.3 Artenschutz Rauchschwalbe  
Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 30.04. zulässig. Dabei ist die Bauzeitenregelung zu Fledermäusen zu beachten.
  - 4.4 Vor dem Abriß bzw. Umbau von Gebäude sind je 4 Nisthilfen für Rauchschwalben und Bachstelzen sowie 4 Fledermauskästen anzubringen.

### III. Hinweise

<b>PFLANZLISTE 1</b>			
<b>Bäume</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
<b>Sträucher</b>			
Cornus sanguinea	Rote Heckenkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrippiger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<b>PFLANZLISTE 2</b>			
<b>Bäume</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Alnus glutinosa	Grau-Erle
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Obstbäume nach Arten (vorzugsweise historische Sorten)			

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)

SO-FE	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN ZWECKBESTIMMUNG FERIEWOHUNGEN
SO-BE	SONSTIGES SONDERGEBIET ZWECKBESTIMMUNG FREMDENVERKEHR/BEHERBERGUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

—	BAUGRENZE	II	GESCHOSSZAHL
---	-----------	----	--------------

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
—	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
—	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PARKPLATZ 1, 2 und 3

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

—	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
---	---------------------

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SCHUTZ VON BIOTOPEN
●	ERHALT VON BÄUMEN
●	ANPFLANZEN VON BÄUMEN

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

—	WASSERFLÄCHEN
---	---------------

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

—	WALD
---	------

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
⊕ 60,0	OBERKANTE GELÄNDE (OKG) IN m NHN
—	MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE A ZUGUNSTEN VON WASSERVERSORGUNG UNTERNEHMEN
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMAßE (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

—	ABGRENZUNG ZELTPLATZ FÜR WASSERWANDERER
—	ABGRENZUNG AUSSENBEWIRTSCH., BIERGARTEN, SPIELPLATZ
—	WALDABSTAND
—	50 m - SCHUTZBEREICH ZU GEWÄSSERN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

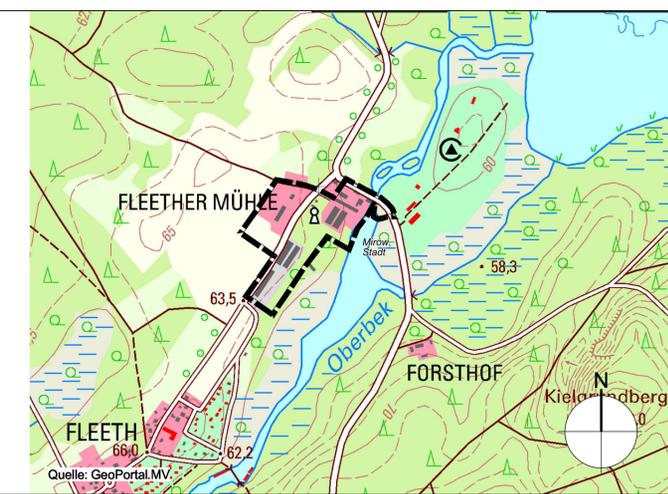
—	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "NEUSTRELITZER KLEINSEENPLATTE"
---	---

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D	EINZELDENKMAL
BD	BODENDENKMAL

NUTZUNGSSCHABLONE

—	GEBIETSBEZEICHNUNG
—	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
—	MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN (m)
—	GESCHOSSZAHL



BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2016 "FLEETHER MÜHLE"  
Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth/Fleether Mühle, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

### 2. ENTWURF

**VORHABENTRÄGER:**  
FLEETHER MÜHLE GBR  
DR. DIANA UND RAINALD SIEBERT  
FLEETHER MÜHLE 1  
17252 MIROW, OT FLEETHER MÜHLE

**PLANVERFASSER:**  
VOLKER HERGER  
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL  
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN  
TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de

Maßstab: 1 : 1.000  
Stand vom 16. MAI 2018