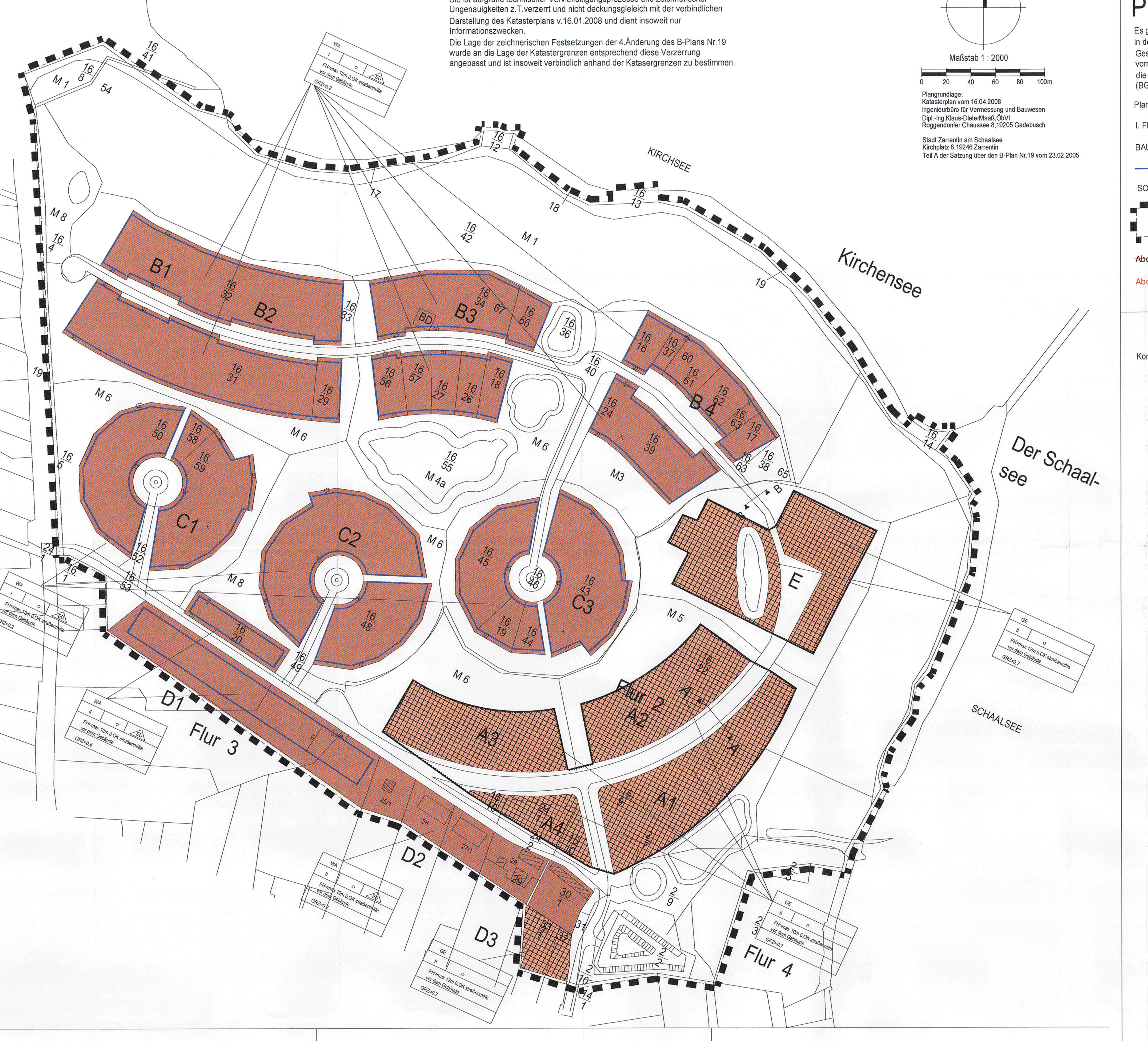
SATZUNG DER STADT ZARRENTIN

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.19 FÜR DAS GEBIET "SCHALSEEHOF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2011 (BGBl.S. 619) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern(LBauO M-V) vom 18.April 2006 (GVOBl. M-V S. 102.), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Zarrentin vom 24.05.12 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 für das Gebiet ,,Schaalseehof",betreffend die Bereiche beidseitig der Straßen ,Am Kirchensee',Seeadlerring,Graugansring und Maränenring sowie des Schwarzen Weges,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEILA: PLANZEICHNUNG

Hinweis:
Die Planzeichnung(Teil A) des B-Plans Nr.19 wurde nachrichtlich hinterlegt. Sie ist aufgrund technischer Vervielfältigungsprozesse und zeichnerischer Ungenauigkeiten z.T.verzerrt und nicht deckungsgleich mit der verbindlichen Darstellung des Katasterplans v.16.01.2008 und dient insoweit nur Informationszwecken.
Die Lage der zeichnerischen Festsetzungen der 4.Änderung des B-Plans Nr.19 wurde an die Lage der Katastergrenzen entsprechend diese Verzerrung angepasst und ist insoweit verbindlich anhand der Katastergrenzen zu bestimmen.



TEIL B: TEXT

Im Geltungsbereich der 4. Änderung dieses B-Plans gem. Teil A-Planzeichnung gelten die Festsetzungen des Teils B-Text des B Plans Nr. 19 ,,Schaalseehof" vom 23.02.2005 mit Ausnahme der Textfestsetzungen Nr. 5.1 bis 5.8. fort.

1 . PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1a Abs 5 BauGB)

1.1 Im GE- Gebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 1 sind nur in der Form zulässig, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Verkehrsintensität die benachbarte Wohnbebauung nicht stört. Lagerplätze, Lagerhäuser, Baugewerbe und lärmintensives Handwerk sind nicht zulässig.

1.3 Das GE- Gebiet E dient ausschließlich der Errichtung eines Hotel/Restaurant und kleiner Laden-und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind Einrichtungen, die mit der Nutzung als Multimediadorf und der Wohnnutzung des übrigen Gesamtgebietes vereinbar sind.

1.4 Die Gebäudehöhe im GE- Gebiet E, D3 und im WA-Gebiet D1 darf 12 m ü. OK Straßenmitte vor dem Gebäude nicht überschreiten.(§ 18(1) BauNVO)

1.5 Die Gebäudehöhe im GE-Gebiet A 1-A4, im WA-Gebiet B 1-B4, C1-C3 und D2 ist begrenzt auf 10 m ü. OK Straßenmitte vor dem Gebäude.(§ 18(1) Bau NVO)

1.6. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO allgemein nicht zulässig.

1.7. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Sie dürfen aber mit max. 15% der überbaubaren Flächen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Dabei ist die festgesetzte Grundflächenzahl in jedem Falle einzuhalten.(§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.8. Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.9. Die Mindestgrundstücksgröße in den Baugebieten B1 bis B4 und C1 bis C3 beträgt 750m².

1.10 Die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs 5 BGB werden durch die Maßnahmen der 4. Änderung unterstützt.

2.NATURSCHUTZRECHTLICHEFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a. Satz 1 BauGB)

2.1. Innerhalb der Grünflächen sind Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

2.2. Zufahrten und sonstige Fahrflächen innerhalb der Bauflächen sind in wassergebundener Bauweise oder mit fugenreichem Pflaster versickerungsfähig herzustellen.

2.3. Stellplätze und Parkplätze erhalten einen durchsickerungsfähigen Belag (z.B.Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

2.4. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Hochstamm zu pflanzen. Diese sind auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist durch die Eigentümer der künftigen Grundstücke zu leisten. Pflanzqualität: Hochstamm mit 16-18cm Stammumfang; Arten:Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Spitzahorn(Acer platanoides), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium) sowie Obstwild- oder -kultursorten (nur Hochstamm).

2.5. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind dem Grünordnungsplan entsprechend zu bepflanzen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a, Satz 1 BauGB zu renaturieren und als Biotope dauerhaft zu erhalten. Der Schaalseehof GmbH werden flächenmäßig zugeordnet die Flurstücke 24, 16/6 und 16/8 der Flur 2, das Flurstück 33/1 der Flur 3 und die Flurstücke 2/2 und 2/6 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin im Geltungsbereich den B-Planes. Der Stadt Zarrentin werden zugeordnet die Flurstücke 16/4, 16/5, 17/1, 23/1, 25/1, 26,27/1,29, 30 und 31 der Flur 3 der Gemarkung Zarrentin innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmassnahmen festgesetzt:

Maßnahme 1: Pflanzung eines naturnahen Parks mit standortheimischen Baum- und Straucharten mit Sukzession auf 50% der Fläche(Gesamtfläche=76422m²)
(s. Teil A-Planzeichnung)
Maßnahme: Pflanzung eines naturnahen Parks mit standortheimischen Laubholzarten (Bäume und Sträucher) mit Sukzession auf 50% der Fläche (Gesamtfläche=76422m²).
Arten u.Pflanzqualität: Die Bepflanzung der Kernflächen erfolgt mit 3-jährig verpfl.Sämlingen standortgerechter Laubbaumarten(50-80cm Höhe):Stiel-Eiche(Quercus robur), Esche(Fraxinus excelsior),Rotbuche(Fagus sylvatica), Hainbuche(Carpinus betulus), Berg-Ahorn(Acer pseudoplatanus).
Pflanzabstände:Pflanzdichte 8900 Stk./ha im Verband mit 1,6 m (Reihenabstand)*0,7m (Pflanzabstand) auf einer Fläche von ca. 3,82 ha(einschl.Gehölzsaum).
An den Seiten der Bepflanzung wird ein 5 m breiter Gehölzsaum aus Sträuchern und Bäumen der 2. und 3. Ordnung angepflanzt.
Pflanzqualität: 2-3 jährige Sämlinge, 50-80cm.
Pflanzverband:1,5m*1,0m
Zu verwendende Arten:Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schlehe(Prunus spinosa), Brombeere (Rubus div. spec.), Hunds- Rose (Rosa canina),Wild-Apfel(Malus sylvestris),Wild-Birne (Pyrus pyraster), Eberesche (Sorbus aucuparia). 4,374 ha werden als Sukzessionsfläche entwickelt.

Verbissschutz:Wildschutzzaun mit 1.60 m Höhe (Knotengeflecht).Abbau des Zauns nach 8 Jahren Standzeit.
Pflege:Für die Pflanzungen erfolgt die Fertigstellungs-und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt das Ausmähen der Pflanzfläche, Kontrolle und Nachbesserungen des Zaunes sowie den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für ersetzte Pflanzen verlängert sich entsprechend.
Auf den Sukzessionsflächen erfolgt die ersten 5 Jahre eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes (Ausmagerung des Standortes). Danach sind die Flächen sich selbst zu überlassen.
Die Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschul-bzw. Forstschulpflanzen zu genügen.

Maßnahme 2: Rückbau vollversiegelter Flächen und Nutzung als Hausgarten (9600m²)
Rückbau/Abriss des Stall- und Gebäudekomplexes und Nutzung von Teilflächen als Hausgarten(nicht überbaubare Teile der Baugrundstücke). Für alle Hausgärten wird in der Satzung des Plangebietes die Pflanzung von 2 bis 3 Laubbäumen(Qualität: 3 x verpfl.. 16-18 cm StU. m. Ballen) je nach Baugrundstücksgröße festgeschrieben.

Maßnahme 3: Rückbau vollversiegelter Flächen und Anlagen von wassergebundenen Wegen (1 815 m²)
Rückbau/Abriss des Stall- und Gebäudekomplexes und Anlage von wassergebundenen Fußwegen.

Maßnahme 4a: Anlage von Kleingewässern (Fläche=7040m²) mit Strukturen
Pflanzung eines Gehölzgürtels und Sukzessionsflächen (2736m²)(s. Teil A-Planzeichnung)
Im Bereich einer Geländesenke wird ein naturnahes Kleingewässer geschaffen(Gewässergröße:4220m²). Pflanzung eines Gehölzgürtels in einer Breite von 5 bis 10 m bestehend aus Faulbaum (Frangula alnus), Silber-Weide (Salix alba),Grau-Weide (S.cineres), Bruch-Weide (S. fragilis), Korb-Weide (S. viminalis) und Schneeball(Viburnum opulus) um den nördlichen Teil des Gewässers. Zwischen der Uferlinie und den Gehölzstreifen verbleibt in Teilen ein semiterrestrischer Übergangsbereich zur freien Sukzession(Entwicklung von Röhricht bzw.Hochstauden).
Pflanzqualität: Silber-Weide: 2-3 m lange Steckhölzer,weitere Gehölze: Sträucher, 60-100 cm, verpflanzt.
Pflanzabstand: Sträucher im Pflanzverband von 1,50m*1,50m, Silber-Weide mit einem Abstand von mindestens 10 m zueinander.
Verbissschutz: durch 1.60 m hohen Wildschutzzaun um die Pflanzung (8 Jahre), danach Errichtung eines dauerhaften Zaunes aus Eichenspaltpfählen und Koppeldraht.
Pflege der Gehölze: Fertigstellungs-und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für ersetzte Pflanzen verlängert sich entsprechend. Die Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.
Gestaltung des Kleingewässers: Die Uferbereiche des Kleingewässers sind vielfältig zu gestalten (unregelmäßig gestaltete, mit Buchten und Halbinseln versehene Uferlinie). Die maximale Wassertiefe beträgt 3.75 m. Anlage von bis zu 50 cm tiefen, unbeschatteten Flachwasserzonen an ca. 50% des Ufers. Schaffung einer sich vom Ufer aus allmählich vergrößernden Wassertiefe (natürliche Gewässerzonierung, um Ausbildung entsprechender Vegetation zu ermöglichen).

Maßnahme 4b: Anlage eines naturnahen Kleingewässers (Fläche=1648 m²) und Pflanzung von 5 Weiden (s. Teil A-Planzeichnung)
Im Bereich einer Geländesenke wird ein naturnahes Kleingewässer geschaffen(Gewässergröße=1116 m²). Pflanzung von 5 Stk. Silber-Weide(Salix alba) am Nordostufer des Gewässers.
Pflanzqualität:2-3 m lange Steckhölzer.
Pflanzabstand: mindestens 10 m in der Reihe.
Pflege der Gehölze: Fertigstellung- und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend.
Gestaltung des Kleingewässers: Die Uferbereiche des Kleingewässers sind vielfältig zu gestalten (unregelmäßig gestaltete,mit Buchten und Halbinseln versehene Uferlinie). Die maximale Wassertiefe beträgt 3.75 m. Anlage von bis zu 50 cm tiefen, unbeschatteten Flachwasserzonen an ca. 50% des Ufers. Schaffung einer sich vom Ufer aus allmählich vergrößernden Wassertiefe (natürliche Gewässerzonierung, um Ausbildung entsprechender Vegetation zu ermöglichen).

Maßnahme 5: Anlage von Streuobstwiesen (Gesamtfläche= 22 096 m²)
Pflanzung von 250 Stk. Obst-Hochstämmen (Steuobstwiesen) im Ortsrandbereich von Zarrentin sowie zwischen den Baufeldern A und C (mit regionaltypischen alten Obstsorten). Nutzung der Flächen unter den Bäumen als extensives Grünland (Gesamtfläche=22 096m²).
Arten und Pflanzqualität: 3* verpfl. 12-14 cm StU.. mit Drahtballierung. davon 150 Stk. Apfel (Malus domestica) mit folgenden Sorten: 15 Stk. ,,Goldparmäne". 15 Stk. ,,Bohnapfel". 15 Stk. Rt. ,,Jacob Fischer", 15 Stk. ,,Jacob Lebel", 15 Stk. ,,Roter Boskoop", 15 Stk."Cox Orange", 15 Stk." James Grieve", 15 Stk."Gravensteiner", 15 Stk. ,,Baumann Renette", 15 Stk. Geheimrat Oldenburg", und 100 Stk. Birne (Pyrus communis) mit folgenden Sorten: 32 Stk. ,,Gellerts Butterbirne", 32 Stk. ,,Köstliche aus Charneux", 36 Stk. ,,Conference".
Die Qualität der Hochstämme hat den Gütebestimmungen des BdB für Obstgehölze zu entsprechen.
Pflanzabstände: Pflanzverband von 10m*10m.
Pflanzung: Pflanzen der Bäume mit Beigabe eines organischen Startdüngers. Pflanzscheibe mit Rindenmulch abdecken.
Verbissschutz: Klappmanschette.
Standsicherung: 3-Bock aus Baumpfählen mit mind. 12 cm Zopfdurchmesser. Befestigung der Hochstämme mit Kokosstrick.

Pflege(Gehölze):Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend
Die Nutzung der Flächen unter den Bäumen erfolgt als extensives Grünland Einsaat mit standortheimischem Saatgut (Beispielprodukt: Juliwa-Hesa,Artenreiches Extensivgrünland" RSM8.1 Variante 1).
Pflege(Grünland): In den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine zweischürige Mahd pro Jahr durchgeführt. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Nach 5 Jahren erfolgt die früheste Mahd der Fläche ab 01.Juni. Mähgut von der Fläche beräumen .Ggf.ist zusätzlich ein Pflegeschnitt im Herbst durchzuführen (mit Abfuhr des Mähgutes). Auf den Flächen dürfen keine mineralischen Dünger und keine chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel ausgebracht bzw. angewandt werden.
Von der Gesamtfläche werden 3 411m² außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 89/2.Flur 1, Gemarkung Zarrentin realisiert.

Maßnahme 6: Anlage von naturnahen Wiesen (Gesamtfläche=18511m²)
Maßnahme:Herstellung von Extensivgrünland durch Einsaat mit standortheimischem Saatgut und extensiver Nutzung.
Ansaat:Einsaat mit standortheimischem Saatgut (Beispielprodukt:Juliwa-Hesa ,,Artenreiches Extensivgrünland"RSM8.1Variante 1).
Pflege: in den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine 2-malige Mahd pro Jahr durchgeführt.Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Nach 5Jahren erfolgt die früheste Mahd der Fläche ab 01. Juni. Mähgut muss von der Fläche beräumt werden. Ggf. ist zusätzlich ein Pflegeschnitt im Herbst mit Abfuhr der Mähgutes durchzuführen.
Auf den Flächen darf kein mineralischer Dünger ausgebracht werden, Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewandt werden.

Maßnahme 7 : Pflanzung von 43 Stk. Hochstämmen
Maßnahme : Im Bereich der geplanten Maßnahme M3 werden wegbegleitend bzw. als kleine Gehölzgruppen 43 Hochstämme gepflanzt.
Pflanzqualität:Hochstamm 3x verpfl. 16-18 cm StU. mit Ballen
Arten:12 Stk. Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), 11 Stk. Stiel-Eiche (Quercus robur), 10 Stk. Hainbuche(Carpinus betulus) und 10 Stk. Rotbuche(Fagus sylvatica).
Baumverankerung: mit 2 Pfählen (Baumscheibe mulchen)
Pflanzabstand:entlang von Wegen 10 m . in Gehölzgruppen mind . 4m.
Verbissschutz:Klappmanschette.
Pflege der Gehölze: Fertigstellung -und entwicklungspflege über 3 Jahre . Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein . Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend. Die Pflanzenware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.

Maßnahme 8: Anlage von naturnahen Wiesen und Hecken (Gesamtfläche= 45 943 m²)
Maßnahme: Herstellung von Extensivgrünland durch Einsaat mit standortheimischem Saatgut und extensive Nutzung . Pflanzung von 3- bis 5-reihigen freiwachsenden. standortheimischen Hecken mit Überhältern auf 10% der Gesamtfläche(4 593 m²)
Grünland:
Ansaat(Grünland): Einsaat mit standortheimischem Saatgut(Beispielprodukt: Juliwa-Hesa ,,Artenreiches Extensivgrünland" RSM 8.1 Variante 1).
Pflege(Grünland): In den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine 2-malige Mahd pro Jahr durchgeführt.Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.Nach 5 Jahren erfolgt die früheste Mahd der Fläche ab 01. Juni. Mähgut muss von der Fläche beräumt werden.Ggf.ist zusätzlich ein Pflegeschnitt im Herbst mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen.
Auf den Flächen keinen mineralischen Dünger und keine chemischen Schädlings-und Unkrautbekämpfungsmittel ausbringen/anwenden.
Hecke:
Arten und Pflanzqualität: Leichte Sträucher (70-90 cm Höhe,2-triebig):
Hainbuchen(Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana),Weißdorn(Cartaegus monogyna), Pfaffenhütchen(Euonymus europaeus) Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Leichter Heister (100-150cm Höhe. 1 x verpfl.): Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus).
Pflanzenverband:Sträucher 1.0 m in der Reihe x 1.50 m zwischen den Reihen (Heister in mittlere Reihe mit 12 m Abstand), Pflanzfläche mit Klee Gra-Untersaat einsäen.
Verbissschutz: Wildschutzzaun mit 1.60 m Höhe.
Pflege(Gehölze):Fertigstellungs-und Entwicklungspflege über 3 Jahre. Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend.

Maßnahme9: Pflanzung von 218 Stk. Hochstämmen
Entlang der Erschließungsstraße(von Gebiet D3 bis zum Gebiet B1), entlang des Fußweges von der Klosterkirche ins Baugebiet sowie im Bereich der Grünfläche innerhalb der Gebiete C1, C2 und C3 werden straßen-bzw. wegbegleitend 218 Stk. Hochstämme gepflanzt.
Pflanzqualität:Hochstamm 3x verpfl. 18-20 cm Stu . m . Ballen
Arten und Anzahl: 45 Stk Berg-Ahorn (Acer Pseudoplatanus), 45 Stk. Stiel-Eiche(Quercus robur), 43 Stk. Hainbuche (Carpinus betulus), 45 Stk. Winter-Linde (Tilia cordata) und 40 Stk. Rotbuche(Fagus sylvatica).
Baumverankerung:mit 2 Pfählen (Baumscheibe mulchen)
Pflanzabstand:nicht festgelegt (optimal 8 bis 12 m)
Verbissschutz:Klappmanschette.
Pflege der Gehölze: Fertigstellungs-und Entwicklungspflege über 3 Jahre , Die Pflege schließt den Ersatz nicht angewachsener oder abgestorbener Gehölze mit ein. Die Gewährleistungsfrist für Pflanzen verlängert sich entsprechend.Doe Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl.IS. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90-)vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS .58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
BAUGRENZEN		(§ 9 Abs . 1 Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO)
(blaue Linie)	Baugrenze aktuell	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
(gestrichelte Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs.7 BauGB)
~~Abcd~~	Festsetzung entfällt	
Abcd	neue Festsetzung	

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Maßnahme 10: Anlage /Vergrößerung eines Kleingewässers mit naturnahen Strukturen(Gewässergröße= 315m²).
Lage der Maßnahme: Gemarkung Lüttow Flur 1. Flurstück 11.
Ausgangszustand: temporäres Kleingewässer (Durchmesser ca.12 m) in einer Geländesenke mit starken Vertrittschäden.
Maßnahme: Das vorhandene Kleingewässer wird um ca.1,3m vertieft und auf ca. 315 m² Gewässergröße erweitert und mit einem Zaun umgeben.
Vergrößerung des Kleingewässers von z.Zt.12m Durchmesser auf 20m Durchmesser durch Ausbaggern (maximal um 1,3m vertiefen). Wassertiefen zwischen 0,3 und 1,3m (keine Tiefwasserzonen anlegen um ein Durchfrieren des Gewässers im Winter zu ermöglichen).
Ausbildung der Gewässersohle mit flachem Gefälle (1:10 bis 1:20) und der Uferböschungen mit Neigunen von 1:3 bis 1:7.
Ein Teil des anfallenden Bauaushubs ist als ca 1.5m hoher und ca 3 m breiter Wall seitlich vom Gewässer aufzuschütten (Winterlebensraum der Rotbauchunke). Schaffung eines krautigen submersen Pflanzenbewuchses durch Initialpflanzungen im Gewässer mit regionaltypischen Arten [fiedriges Laichstubstrat(Ranunculus aquatilis und Hottonia palustris) und starksprossiges Nahrungshabitat (Sparganium erectum und Alisma plantago -aquatica) aus autochtonen Vorkommen].
Entwicklung von Hochstauden/Gebüsch durch natürliche Sukzession am Nordufer. Dazu ist auf ca. 15m Länge und 3m Breite eine flache Lesesteinschüttung am Ufer anzulegen.
Um das Gewässer ist in einem Abstand von 3 m ein dauerhafter Zaun mit Eichenspaltpfählen und Koppeldraht sowie einem 4 m breiten Tor anzulegen (Vermeidung von übermäßigen Vertritt).
Pflege: Ein-bis zweimal jährlich wird die Umzäunung kurzzeitig für eine Beweidung geöffnet (Tor). um ein Aufkommen von hochwüchsiger Vegetation zu verhindern. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind außer Betrieb zu nehmen.

Maßnahmen 11 und 12:Anlage von zwei naturnahen Kleingewässern
(Gewässerfläche Maßnahme 11= 1990m², Maßnahme 12= 700m²).
Lage der Maßnahmen 11 und 12: Gemarkung Lüttow , Flur 1, Flurstück 59/1.
Ausgangszustand: Geländesenken in extensivem Dauergrünland.
Maßnahme: Neuanlage von zwei naturnahen Kleingewässern als Laich - bzw. Nahrungshabitat für die Rotbauchunke (Gewässerfläche Maßnahme 11= 1990m², Maßnahme 12=700m²).
Neuanlage der zwei Kleingewässer durch Ausbaggern der Senken (maximal um 1,3m vertiefen).
Wassertiefen zwischen 0,3 und 1,3 m (keine Tiefwasserzonen anlegen um ein Durchfrieren des Gewässers im Winter zu ermöglichen).
Ausbildung der Gewässersohle mit flachem Gefälle (1:10 bis 1:20) und der Uferböschungen mit Neigungen von 1:3 bis 1:7.
Ein Teil des anfallenden Bauaushubs ist als ca. 1,5m hoher und ca.3 m breiter Wall seitlich vom Gewässer aufzuschütten (Winterlebensraum der Rotbauchunke).
Entwicklung vom Hochstauden/ Gebüsch durch natürliche Sukzession am Nordufer der Gewässer.
Dazu ist bei Maßnahme 11 auf 40 m und bei Maßnahme 12 auf 20 m Länge und 3 m Breite eine flache Lesesteinschüttung anzulegen. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind außer Betrieb zu nehmen .

Maßnahme 13: Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in naturnahes Grünland
(Gesamtfläche= 46 590m²).
Lage der Maßnahme : Gemarkung Zarrentin , Flur 1 Flurstücke 148/1.
Südlich desTestorfer Waldes werden 46 590m² intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland in naturnahes Grünland dauerhaft umgewandelt und extensiv gepflegt.
Pflege: Die Pflege des Grünlandes richtet sich nach der Grünlandförderrichtlinie vom 16.07.1998 Abl. M-V S .1011-1023 für den Programmtyp 4 ,,Grünlandrenaturierung" bzw. nach dem PEPL ,,Schaalseelandschaft". Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind u.a. zu beachten: Kein Umbruch der Flächen, keine Veränderung des Bodenreliefs, kein Ausbau von Entwässerungseinrichtungen. Die Wasserführung sowie die Unterhaltung bestehender Entwässerungssysteme werden im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde entschieden. Die Nutzung der Fläche ist als Weide, Mähweide oder Wiese möglich. Zufütterung,Düngung und Einsat von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind untersagt. Vom 01.04 bis 31.05 sind Mähen und Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nicht statthaft. Grünlandpflege (Walzen, Schleppen u.ä.) ist nur im Frühjahr bis zum 01.04.zulässig. Frühester Mähtermin ist der 01.06.Beweidung nur vom 01. 05. bis 30.11. mit mindest. 1,5 bis max. 2,0 Rindern pro Hektar. Abtrieb der Weidetiere nicht vor dem 01.10.
Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegen bleiben.
In den ersten 5 Jahren wird zur Ausmagerung eine 2-malige Mahd pro Jahr durchgeführt. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.

Maßnahme 14: Anlage eine naturnahen Kleingewässers (Gewässerfläche = 975m²).
Lage der Maßnahme 14: Gemarkung Zarrentin, Flur1 Flurstück 148/1.
Ausgangszustand: Geländesenken in extensivem Dauergrünland.
Maßnahme: Neuanlage eines naturnahen Kleingewässers als Laich- bzw. Nahrungshabitat für die Rotbauchunke (Gewässerfläche=975m²).
Neuanlage eines Kleingewässers durch Ausbaggern der Senken (maximal um 1.3m vertiefen). Wassertiefen zwischen 0.3und 1.3m (keine Tiefwasserzonen anlegen um ein Durchfrieren des Gewässers im Winter zu ermöglichen).
Ausbildung der Gewässersohle mit flachem Gefälle (1:10 bis 1:20) und der Uferböschungen mit Neigungen von 1:3 bis 1:7.
Ein Teil des anfallenden Bauaushubs ist ca. 1.5 m hoher und ca. 3m breiter Wall seitlich vom Gewässer aufzuschütten (Winterlebensraum der Rotbauchunke).
Entwicklung von Hochstauden/ Gebüsch durch natürliche Sukzession am Nordufer der Gewässer.
Dazu ist auf 20 m Länge und 3m Breite eine flache Lesesteinschüttung anzulegen. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind außer Betrieb zu nehmen.

3.IMMISSIONSCHUTZRECHTLICHEFESTSETZUNGEN

3.1 Im Gewerbegebiet sind gem. §1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² in dB (A) als Höchstgrenzen festgesetzt.

3.2. Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen immissionswirksame, flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² (Lw") von 55 dB(A) tags und 40dB(A) nachts nicht überschreiten. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

3.3. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist für die zu errichtende gewerbliche Anlage der Nachweis zu führen, dass die zuvor genannten, flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

3.4. Im gesamten Plangeltungsbereich ist aus Gründen des Immissionsschutzes die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrezen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRK;UNGEN (§9(1) Nr.24 BauGB)

4.1. Mindestens 8% der Dachflächen jedes Gebäudes, mit Ausnahme von Nebenanlagen, sind für Anlagen der aktiven Sonnenenergienutzung vorzuhalten. Diese Flächenanteile müssen eine Dachneigung von 10° bis 45° haben und nach Süd bis Südwest orientiert sein. Auf diesen Dachflächenanteilen können Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung oder Photovoltaikanlagen installiert werden.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM PLANUNGSBEREICH §9 Abs.4 BauGB i.V.m §86 LBauO M-V

5.1. Dachform:
In den allgemeinen Wohngebieten (B 1-4, C 1-3, D 1-2) und dem GE - Gebiet D 3 sind die Dächer als Satteldächer oder als Walmdächer und Zeltdächer zu errichten. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform ebenfalls zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zur Firstlinie anzulegen. Die Dächer von Nebenanlagen sind von diesen Bestimmungen (Satz 1-3) ausgenommen.

5.2. Firstrichtung:
~~- In den Baugebieten B 1 - 4 und D 1 - 3 sind die Hauptgebäude mit der Firstrichtung parallel zu derjenigen Baugrenze anzuordnen, die der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche zugewandt ist~~
~~- In den Baugebieten C 1 - 3 sind die Hauptgebäude mit der Firstrichtung jeweils senkrecht zu der Radialen anzuordnen, die durch den Mittelpunkt der zentralen Wendeanlage und jeweils durch die Mitte der vorderen Gebäudefassade verläuft.~~

5.3. Dachneigung:
- In den Gewerbegebieten (A 1-4, E) ist eine Dachneigung bis höchstens 15° gegen die Horizontale zulässig. Auf denjenigen Teilflächen des Daches, auf denen Anlagen der Sonnenenergienutzung installiert werden sollen, gilt abweichend davon eine Höchstneigung von 45° (vgl. Teil B Nr. 4.1)
- In den allgemeinen Wohngebieten (B 1 - 4, C1-4 ,D 1 - 2) und im GE -Gebiet D 3 ist eine Dachneigung von mindestens ~~35°~~ 17° und höchstens 55° gegen die Horizontale festgesetzt. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 20m² sowie für untergeordnete Bauteile und Anbauten wie Vordächer, Veranden oder Wintergärten.
Dachmaterial: Mindestens 50% der Dachflächen in den Gewerbegebieten (A 1 - 4, E sind zu begrünen. (I. V. m.§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Der Ortgang ist mit Windbrett und Holzunterschlag und mit Dachanschlussprofil in Zinkblech oder alternativ mit Ortgangziegeln herzustellen, Kunststoffprofilleisten sind nicht zulässig.

5.4. Dachmaterial und -farbe
Dächer mit einer Dachneigung von mehr als ~~22 Grad~~ 17° sind mit Dachpfannen mit gewelltem Oberflächenprofil oder mit Biberschwänzen in ziegelroten bis rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen und mit matter Oberfläche einzudecken. Teil B Nr. 4.1 bleibt hiervon unberührt. Dachziegel mit Glasur oder mit glänzender Engobe sind nicht zulässig! Dachbegrünung ist zulässig. In diesem Fall kann die zul. Mindestdachneigung unterschritten werden.

5.5. Fassadenmaterial und -gestaltung
- In den Gewerbegebieten A 1 - 4 und E sind die Fassaden vorrangig als Sichtmauerwerk herzustellen. Zulässig sind hier auch Fassaden oder Fassadenteile, die mit Holzverschalung oder verglast ausgeführt sind. In den Fassaden können Fotovoltaikelemente integriert werden.
- In den Gewerbegebieten A 1 - 4 und E können auch Fassadenteile aus anderen Materialien (z. B. Putz, Blech, Eternit) zugelassen werden. Der Anteil dieser Fassadenteile soll 60 Prozent je Einzelfassade nicht überschreiten. Großflächige Fassadenteile sind durch Gliederungs- und Zierelemente konstruktiv aufzulockern. Mindestens 30% dieser Fassade, bezogen auf die Gesamtfläche der Einzelfassade, sind zu begrünen!
- In den Wohngebieten B 1 - B4, C 1 -C 3, D1 - D2 und im GE-Gebiet D 3 sind nur folgende Fassadenausführungen zulässig:
- feinkörniger Glattputz mit einer Körnung bis zu 2 mm und mit homogener Oberflächenstruktur (Putzfassade).
- Sichtmauerwerk (Ziegelfassade)
- Sichtbare Fachwerkkonstruktion aus Holz (Fachwerkfassade), die Gefache sind in feinkörnigem Glattputz mit einer Körnung bis zu 2 mm und mit homogener Oberflächenstruktur oder mit ziegelsichtiger Ausfachung auszuführen.
- Holzverkleidung in Stülp-, Leisten- oder Deckelschalung (Holzfassade)
- im Sockelbereich der Fassade: Sichtmauerwerk aus Ziegeln, oder Naturstein / Findlingen oder in anderer konstruktiv geeigneter Ausführung.
- In allen Gebieten dürfen Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m² - ergänzend zu den vg. Vorschriften über die Fassadengestaltung auch mit einer Holzfassade versehen werden.
- Öffnungen in Ziegelfassaden sind nach den Prinzipien des Mauerwerksbaus nach oben mit gemauertem Sturz bzw. nach unten mit einer geneigten Rollschicht als Sohlbank abzuschließen. Traufe und Ortgang sind bei Putz- und Ziegelfassaden durch Versätze im Fassadenmauerwerk in geeigneter Weise zu betonen.
- In den Fassaden können Fotovoltaikelemente integriert werden.

5.6. Farbgebung
- Ziegelfassaden und -fassadenteile sind mit Fassadenziegeln mit natürlichen Unebenheiten und Farbschattierungen in der Oberfläche in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- Putzfassaden und -fassadenteile sowie Putzausfachungen von Fachwerkfassaden sind farblich zu gestalten:
- mit hellen Fassadengrundtönen mit Hellbezugswerten zwischen 50% und 70% im Farbtonbereich braunbeige / cremegelb / braungrau, die Fenster und Haustüren sind (außen) mit kräftigen Kontrasttönen in rubinrot / olivgrün / resedagrün / lichtgrau / seidengrau abzusetzen.
ODER
- unter Vermeidung der vorgenannten Fassadengrundtöne: die Fenster sind mit zurückhaltenden Tönen in cremeweiß / reinweiß / lichtgrau / seidengrau zu gestalten!
- Fachwerkhölzer sind in einem dunklen bis sehr dunklen Braun lasierend zu streichen. Die Gefache sind in gedeckten Tönen mit Hellbezugswerten zwischen 35% und 55% im erdigen Farbtonbereich ocker / grün / rot zu gestalten. Die Fenster sind cremeweiß / reinweiß / lichtgrau / seidengrau zu gestalten.
- In den Baugebieten B 1 - B4 , C1 - C3, D 1 - D2 und D 3 sind Holzfassaden in einer farbig pigmentierten Lasur zu streichen sofern ein Anstrich aus konstruktiven Gründen erforderlich ist. Die Fenster sind in cremeweiß / reinweiß / lichtgrau / seidengrau zu gestalten.
- In den Baugebieten A 1 - 4 und E sind die Holzfassaden bzw. Fassadenteile, die in Holz ausgeführt werden mit holzfarbenen Lasuren (Farbpigmentierung nur in Holztönen) zu beschichten sofern ein Anstrich aus konstruktiven Gründen erforderlich ist. Fassaden und Fassadenteile in Putzausführung oder aus anderen Materialien sind mit Hellbezugswerten zwischen 50% und 70% auszuführen.
- Nebengebäude mit einer Holzfassade sind farblich dem jeweiligen Hauptgebäude angepasst zu gestalten oder in einem natürlichen Holzton zu belassen.

5.7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig i. S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der Vorschriften 5.1 bis 5.6 dieser Satzung errichtet bzw. verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 EUR geahndet werden.

5.8. Ausnahmen
Ausnahmen im Sinne des § 86 (6) LBauO M-V von den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich des Dachmaterials (5.4.), des Fassadenmaterials und der Fassadengestaltung (5.5) sowie der Farbgebung sind für ~~die Gewerbeflächen A 1 bis A 4~~ im Einvernehmen mit der Stadt Zarrentin am Schaalsee zulässig.

Die übrigen Festlegungen bleiben unverändert!

6 HINWEISE

6.1. Alle Bauvorhaben sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

6.2. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KrW- /Abfg durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §18 AbfALG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6.3. Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.
Der Kreis mit der Kennzeichnung BD kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§6 Abs .5 DSchG M- V. GVBl. Mecklenburg -Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998.S. 12ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Willigrad, 19069 Lübstorf.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB1. Mecklenburg - Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998.S.12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hiefür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

6.4. Während der Bau-und Betriebsphase ist das Ablagern von Stoffen/ Baumaterialien und das Befahren im Bereich zwischen den Baufeldern und dem Hangwald am Schaal -und Kirchsee unbedingt zu unterlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Zarrentin am 02.12.2012 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB ist in der Zeit vom 20.12.2011 bis 27.01.2012 durchgeführt worden.
4. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs.2 BauGB ist mit Schreiben vom 13.10.11 erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 24.05.12 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan (4. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),wurde am 24.05.12 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan (4. Änderung) wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.05.12 gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung,bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zarrentin, 12.06.12 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

9. Der Beschluss über den Bebauungsplan (4. Änderung) 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 Abdruck im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin~~ 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.Die Satzung (4.Änderung) ist mit Ablauf des 15.06.12 in Kraft getreten.
* 15.06.12 im Aushang ; www.amt-zarrentin.de

Zarrentin, 24.07.12 (Siegelabdruck) Glass Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee
Landkreis Ludwigslust
über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.19
für das Gebiet "Schaalseehof"
betreffend die Bereiche beidseitig der Straßen, Am Kirchensee,Seeadlerring, Graugansring und Maränenring sowie des Schwarzen Weges

2. AUSFERTIGUNG 1

Bearbeitungsstand: 13.03.2012

Übersichtsplan

Zarrentin, ... (Siegel) Glass Bürgermeisterin

ANDREAS BLENDINGER ARCHITEKT
Dipl. Ing. Andreas Blendinger
Schalißer Str. 1, 19246 Zarrentin
Tel.: 038851 / 80513
Fax: 038851 / 80699
E-mail: blendinger@t-online.de