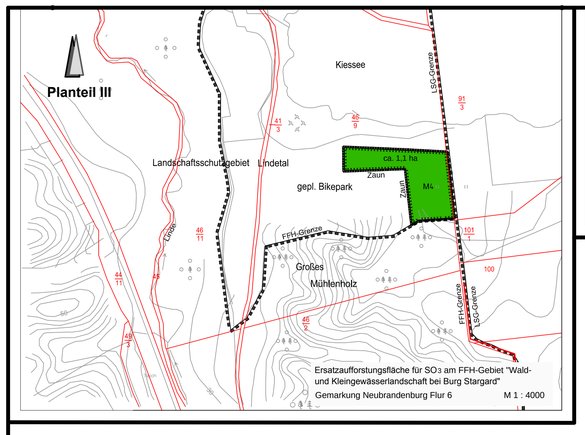
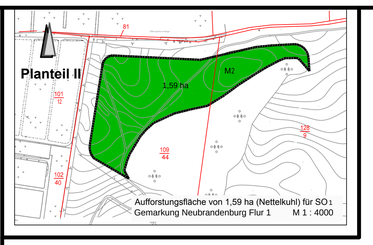
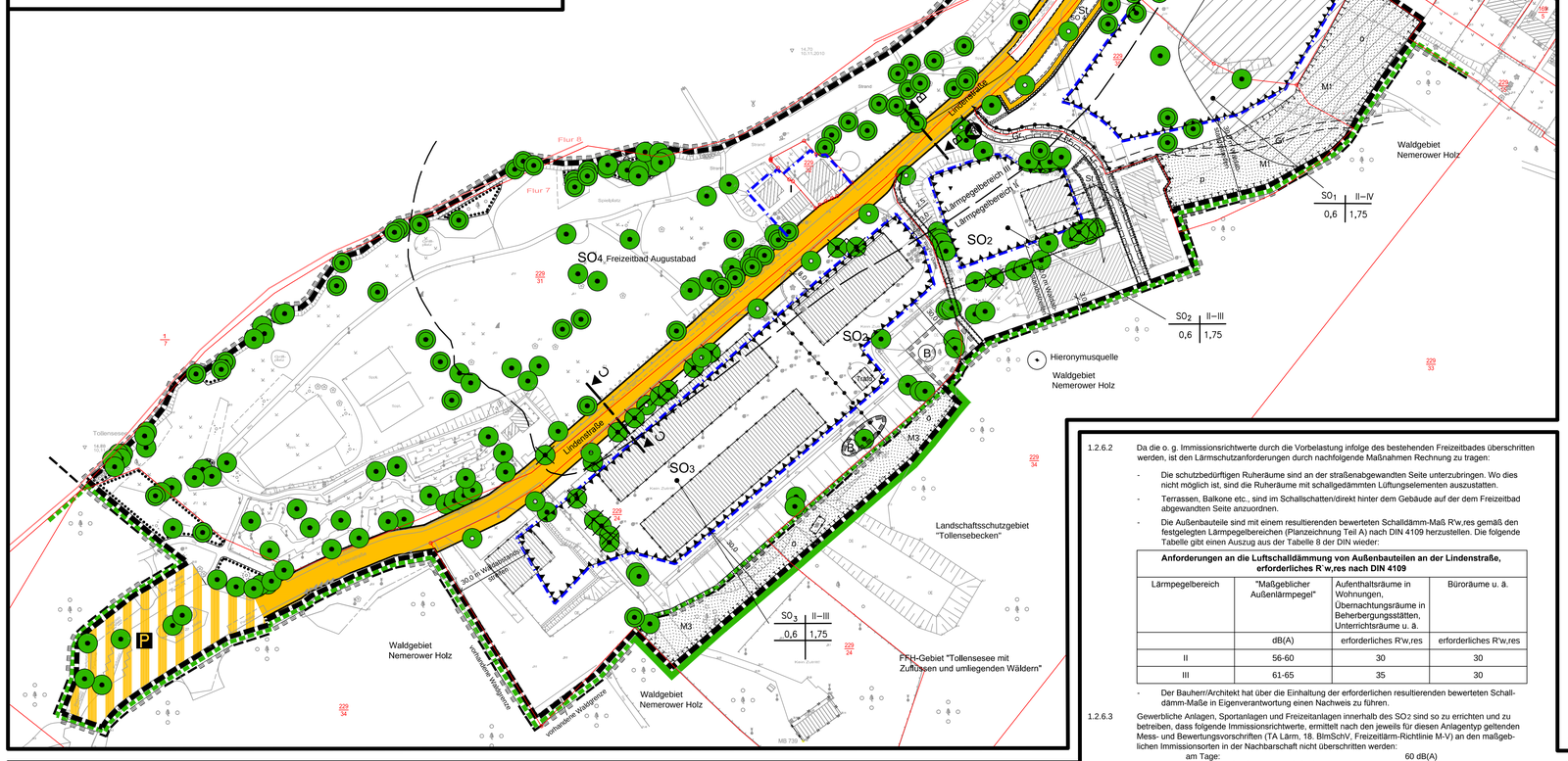
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **08.11.12** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:







Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO — Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
1,75 — Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 2 BauNVO
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Baugrenze **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO

4. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P — öffentliche Parkfläche
Einfahrtbereich
mögliche Zufahrt (Die genaue Lage ergibt sich im Rahmen der Objektplanung)

5. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche, Zweckbestimmung s. Einschrieb
ö öffentlich p privat

6. Flächen für Wald **§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**

M2 — Ersatzaufforstungsfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
Zweckbestimmung: M1/M3 Waldumwandlungsfläche
M2/M4 Ersatzaufforstungsfläche s. Planteil II und III

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
zu fällender Baum
gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V Stand der Erfassung 31.02.2011

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Waldgrenze - Planung
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
hier: passiver Lärmschutz

St_{SO_4} — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe des Nutzers § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Geh.- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung: Gr Gehrecht zugunsten Öffentlichkeit
Fr Fahrrecht für Anlieger/Forst
Lr Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Abriss vorhandener Gebäude und Leitungen
Hinweis: Vor Abriss des Trafos auf Flurstück 229/24 ist die Umverlegung erforderlich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Vorschlag für öffentlichen Gehweg zum Wohngebiet Lindenberg
Vorschlag für Grundstücksgrenze
Lärmpegelbereich III / Lärmpegelbereich II — 60 Isophone mit Lärmpegelbereich aus Lärmschutzgutachten November 2010
A — Abfallstellfläche der Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke im SO_2

9. Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Waldgrenze - Bestand
Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Tollensebecken"
Grenze Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Stand 15.01.2008 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern"
B — geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V)
BD — Bodendenkmal § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG)

10. Bestandsangaben

229/34 — vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
Flurstücksgrenzen mit -nummer
Hauptgebäude
Nebengebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Hinweise

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Längen- und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.
  Stand Topografie : Mai 1995 - Dezember 2010,
  Stand Kataster : April 2012

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **03.06.10** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Bau GB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **23.06.10** erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **24.06.10** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **03.03.11** bis **17.03.11** durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **23.02.11** erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S.1 BauGB mit Schreiben vom **23.02.11** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **09.02.12** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **08.03.12** bis zum **11.04.12** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **29.02.12** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   gez. Unterschrift
   Neubrandenburg, den 14.03.2012 Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **29.02.12** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **27.09.12** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **08.11.12** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

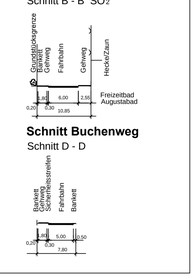
    Neubrandenburg, den 26.11.2012 Siegel gez. Dr. Paul Krüger
    Der Oberbürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am **19.12.12** im Stadtanzeiger 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 (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
    Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des **19.12.12** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) , geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes - planungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503 , 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)

Schnitt Lindenstraße M 1 : 500

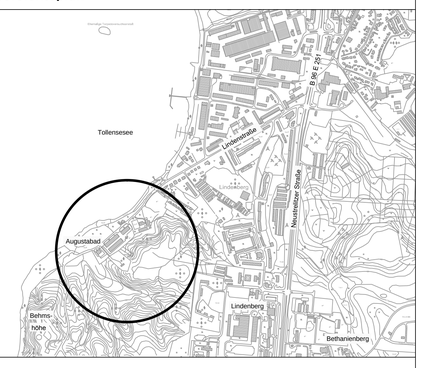


Geltungsbereichsgrenzen:

im Nordosten:	nördliche Grenze des Parkplatzes auf Flurstück 1/7 der Flur 8, die nördliche Straßenbegrenzung des Buchenwegs
im Südosten und Südwesten:	das Waldgebiet Nemerower Holz, Flurstück 229/34 der Flur 7, die südliche Grenze der Lindenstraße und des Parkplatzes
im Nordwesten:	die nordwestliche Grenze des Parkplatzes auf Flurstück 229/34, und die Uferlinie des Tollensesees

Planungsgebiet: ca. 8,83 ha

Übersichtsplan



Die Festsetzungen im Änderungsbereich in der Fassung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 31 "Augustabad" werden mit dem B-Plan Nr. 75 "Fontanehof" außer Kraft gesetzt.

STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 7, Flur 8

Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Planteil I M 1 : 1000
Planteil II-III M 1 : 4000

Text - Teil B

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der Planbereich wird als SO Sondergebiet für Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung festgesetzt.

1.1 Sondergebiet SO_1

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1.1.1 Im Sondergebiet SO_1 sind zulässig:
- der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Jugendherbergen

1.1.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden.

1.1.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Lindenstraße sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Carports, Stellplätze sowie die in den Abstandsflächen eines Gebäudes nach LBauO M-V zulässigen Garagen und Gebäude nicht zulässig.

1.1.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)/ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.1.3.1 Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets einschließlich Fahrradstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

1.1.3.2 Die zur Angleichung der Verkehrsflächen an das Sondergebiet SO_1 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

1.1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.1.4.1 Die vorhandene öffentliche Wanderwegbeziehung vom Lindenberg zum Tollensesee ist an den Rand des SO_1 zu verlegen und über ein Gehrecht für die Öffentlichkeit zu sichern.

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

1.1.5.1 Die Waldumwandlungsfläche M1 ist als Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 (s. unter 1.3.4.1) zu bepflanzen (1 Stück/10 m²).

1.1.5.2 Als Ersatz für die Waldumwandlung sind auf der Fläche M2 am Nettelkuhl/ Datzeberg (Planteil II) 1,59 ha mit Traubeneichen und Waldrand (weitere Baum- und Straucharten) bepflanzt worden (Vollzug Frühjahr 2007) und sollen zum Wald entwickelt werden.

1.1.5.3 Zur Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.1.5.4 Lichtschächte u. a. ebenerdige Vertiefungen sind zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugern abzudecken oder auf andere Weise zu sichern. Einfriedungen sollen den Durchschlupf dieser Tierarten ermöglichen. Die Einfassung der Gründächer ist für Kleintiere barrierefrei zu gestalten.

1.1.5.5 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampf-Niederdrucklampen (einfarbiges gelbes Licht) zu verwenden.

1.1.5.6 Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Fällungen bzw. Pflegemaßnahmen notwendig sein, sind die Baumhöhlen vorher zu untersuchen (Ein-/Ausflugkontrollen, Hubsteiger).

1.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1.6.1 Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden, Abgrabungen sowie Aufschüttungen im Wurzelbereich sind weitestgehend zu beschränken. Pflegemaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Die natürliche Wuchsform der Baumkronen ist zu erhalten.

1.1.6.2 Parallel zum Buchenweg sind 5 Hainbuchen (Carpinus betulus "Fastigiata") mit einem Baumstamm von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.1.6.3 Auf privaten Grundstücken ist je fünf Pkw-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.1.6.4 Eine Beseitigung des nicht festgesetzten Gehölzbestandes ist erst mit Beginn der Bautätigkeit zulässig.

1.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.1.7.1 Im Sondergebiet SO_1 besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad.
In Anbetracht der im SO_1 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.1.7.2 Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades überschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende Maßnahmen Rechnung zu tragen:
- Die schutzbedürftigen Ruheräume sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.
- Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem Gebäude auf der dem Freizeitbad abgewandten Seite anzuordnen.
- Die Außenbauteile sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res gemäß den festgelegten Lärmpegelbereichen (Planzeichnung Teil A) nach DIN 4109 herzustellen. Die folgende Tabelle gibt einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN wieder:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Lindenstraße, erforderliches R'w,res nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
	dB(A)	erforderliches R'w,res	erforderliches R'w,res
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

- Der Bauherr/Architekt hat über die Einhaltung der erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße in Eigenverantwortung einen Nachweis zu führen.

1.1.7.3 Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen innerhalb des SO_1 sind so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten werden:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.1.7.4 Das Sondergebiet SO_1 grenzt im Norden und Osten an ein reines Wohngebiet. Anlagen im SO_1 sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in diesem reinen Wohngebiet die folgenden zulässigen Immissionsrichtwerte, ermittelt jeweils nach den für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften
(TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V), eingehalten werden:

am Tage:	50 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	45 dB(A), 44 dB(A)*
in der lautesten Nachtstunde:	35 dB(A)

* gewerbliche Anlagen

1.1.7.5 Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwendenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V).

1.2 Sondergebiet SO_2

1.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.2.1.1 Im Sondergebiet SO_2 sind zulässig :
- der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Jugendherbergen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke soweit diese keinen erhöhten Ruheanspruch wie Kureinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen haben
- Arztpraxen
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, z. B. Bowlingbahn/Kegelbahn
- Fitnessstudios
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

1.2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden.

1.2.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Lindenstraße sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Carports, Stellplätze sowie die in den Abstandsflächen eines Gebäudes nach LBauO M-V zulässigen Garagen und Gebäude nicht zulässig.

1.2.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)/ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.2.3.1 Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets einschließlich Fahrradstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

1.2.3.2 Die zur Angleichung der Verkehrsflächen an das Sondergebiet SO_2 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

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

1.2.4.1 Zur Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.2.4.2 Niederschlagswasser ist auf der Fläche SO_2 in Versickerungsmulden gemäß Entwässerungskonzept aufzufangen. Für die Pflege und Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen (Mulden) sind jeweils die Grundstückseigentümer zuständig, auf deren Gelände sich die Anlagen befinden. Die Grundstücke sind so zu entwässern, dass kein Regenwasser auf die Straßenverkehrsfläche fließt.

1.2.4.3 Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden, Abgrabungen sowie Aufschüttungen im Wurzelbereich sind weitestgehend zu beschränken. Pflegemaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Die natürliche Wuchsform der Baumkronen ist zu erhalten.

1.2.4.4 Lichtschächte u. a. ebenerdige Vertiefungen sind zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugern abzudecken oder auf andere Weise zu sichern. Einfriedungen sollen den Durchschlupf dieser Tierarten ermöglichen. Die Einfassung der Gründächer ist für Kleintiere barrierefrei zu gestalten.

1.2.4.5 Für die durch den Abriss der Turnhalle nicht mehr zur Verfügung stehenden Fledermaussommerquartiere bzw. - fraßplätze ist an den geplanten Gebäuden möglichst zeitnah mit dem Abriss 1 Ersatzquartier Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers vorzusehen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Hinweis: Der Gebäudebestand des Plangebietes ist für die Anbringung der Quartiere aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht geeignet.

1.2.4.6 Für die 4 Hausrotschwanznistplätze sind an den Gebäuden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 4 Ersatznistplätze zur Verfügung zu stellen.

1.2.4.7 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampf-Niederdrucklampen (einfarbiges gelbes Licht) zu verwenden.

1.2.4.8 Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Fällungen bzw. Pflegemaßnahmen notwendig sein, sind die Baumhöhlen vorher zu untersuchen (Ein-/Ausflugkontrollen, Hubsteiger).

1.2.4.9 Zur Sicherung des Planbereichs ist die Unterhaltung der auf der Süd-Ost-Seite vorhandenen Böschung in das Freianlagenkonzept einzubeziehen. Niederschlagswasser des angrenzenden bewaldeten Hangs ist oberhalb der Böschungskante aufzufangen und gefahrlos abzuleiten.

1.2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.2.5.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind parallel zur Lindenstraße vier Linden mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.2.5.2 Auf privaten Grundstücken ist je fünf Pkw-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang 16 -18 cm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.2.5.3 Eine Beseitigung des nicht festgesetzten Gehölzbestandes ist erst mit Beginn der Bautätigkeit zulässig.

1.2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.2.6.1 Im Sondergebiet SO_2 besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad.
In Anbetracht der im SO_2 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.2.6.2 Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades überschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende Maßnahmen Rechnung zu tragen:
- Die schutzbedürftigen Ruheräume sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.
- Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem Gebäude auf der dem Freizeitbad abgewandten Seite anzuordnen.
- Die Außenbauteile sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res gemäß den festgelegten Lärmpegelbereichen (Planzeichnung Teil A) nach DIN 4109 herzustellen. Die folgende Tabelle gibt einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN wieder:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Lindenstraße, erforderliches R'w,res nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
	dB(A)	erforderliches R'w,res	erforderliches R'w,res
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

- Der Bauherr/Architekt hat über die Einhaltung der erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße in Eigenverantwortung einen Nachweis zu führen.

1.2.6.3 Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen innerhalb des SO_2 sind so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten werden:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.2.6.4 Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwendenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V).

1.2.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.2.7.1 Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist in Verbindung mit Festsetzung 1.3.4.3 ein Wanderweg einschl. Entwässerungsrinne ab Hieronymusquelle vorzusehen und über ein Geh- u. Leitungsrecht für die Öffentlichkeit zu sichern.

1.3 Sondergebiet SO_3

1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.3.1.1 Im SO_3 sind zulässig:
- der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und
- Ferienwohnungen
- Jugendherbergen
- Campingplätze, Caravanstellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke soweit diese keinen erhöhten Ruheanspruch wie Kureinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen haben
- Arztpraxen
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke
- Fitnessstudios
- Wohnen

1.3.1.2 Auf dem Wege der Ausnahme können zugelassen werden :
- Vergnügungsstätten, die keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem in der Nacht, verursachen. Ausgeschlossen sind jegliche Arten von Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- kleinflächige Läden für den Freizeitbedarf und die Gesundheitsversorge mit einer Verkaufsfläche bis max. jeweils 100 m² nur in der Erdgeschosszone entlang der Lindenstraße
- Museen, Galerien, Ausstellungen bis zu einer