

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FESTSETZUNGEN

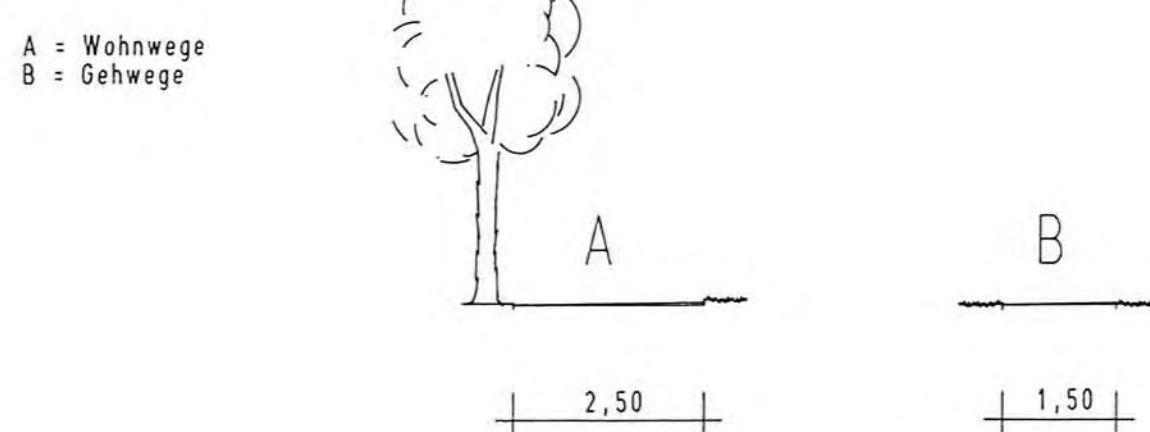
- GRENZLINIEN**
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung § 1 Abs.4 BauNVO
  - Baugrenze
  - Abgrenzung der Grundstücke
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GFZ 0,2 Geschossflächenzahl § 116; 17; 19 BauNVO
  - GRZ 0,2 Grundflächenzahl § 116; 17; 20 BauNVO
  - 1 Zahl der Vollgeschosse § 116; 17; 20 BauNVO
  - FH = 8,50 m Höhe der baulichen Anlage
- FLÄCHENNUTZUNG**

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Sport und Spielanlagen
- Umgrenzung von Stellplatzflächen § 19 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
- Aufschüttung § 19 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB
- Abgrabung § 19 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB
- vorhandene bauliche Anlagen

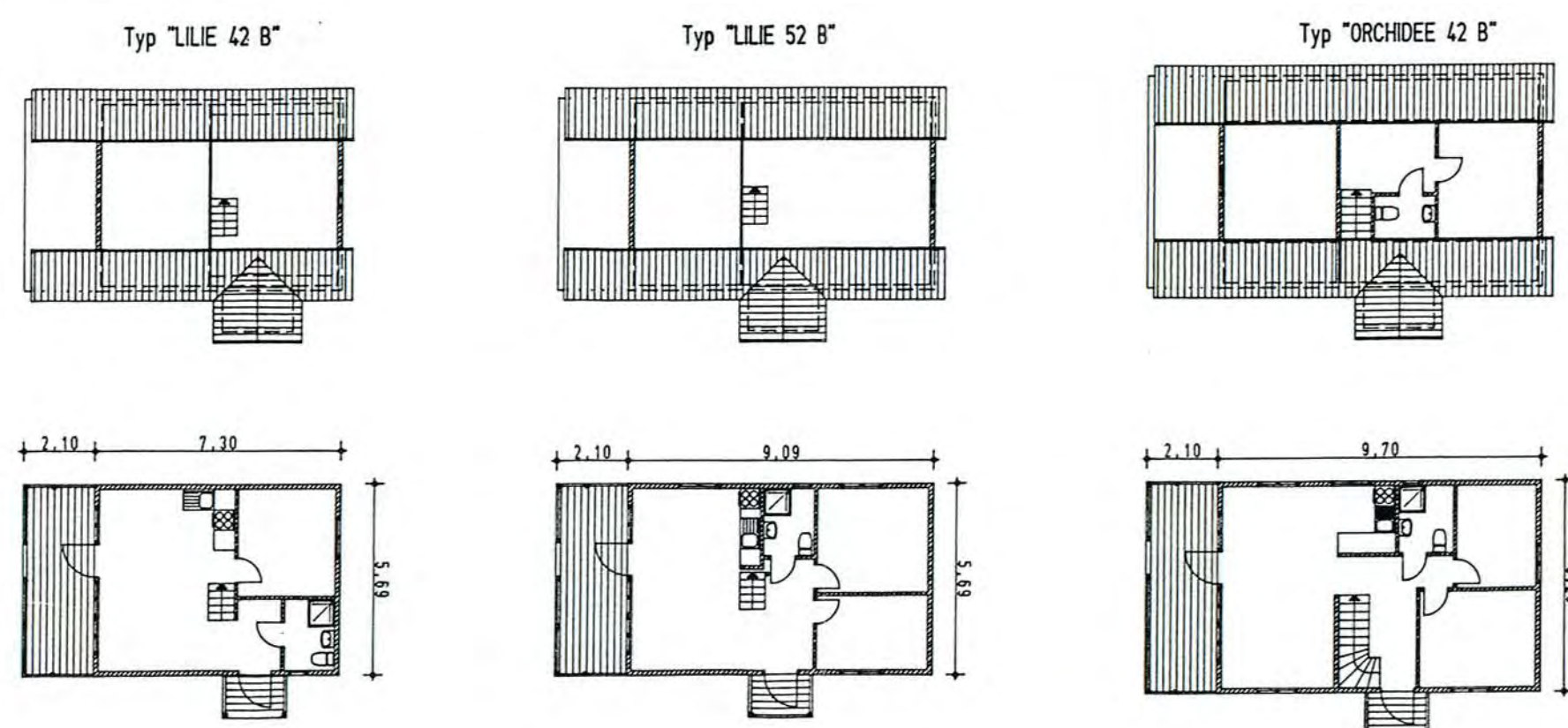
### SYMBOLS

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauNVO
- Spielplatz
- Freibad
- Wasseroberfläche
- Grünfläche
- Grünbepflanzung
- Hecke
- Erhaltung von Bäumen
- neu zu pflanzende Bäume
- neu zu pflanzende Stäucher
- städtebauliche Empfehlung

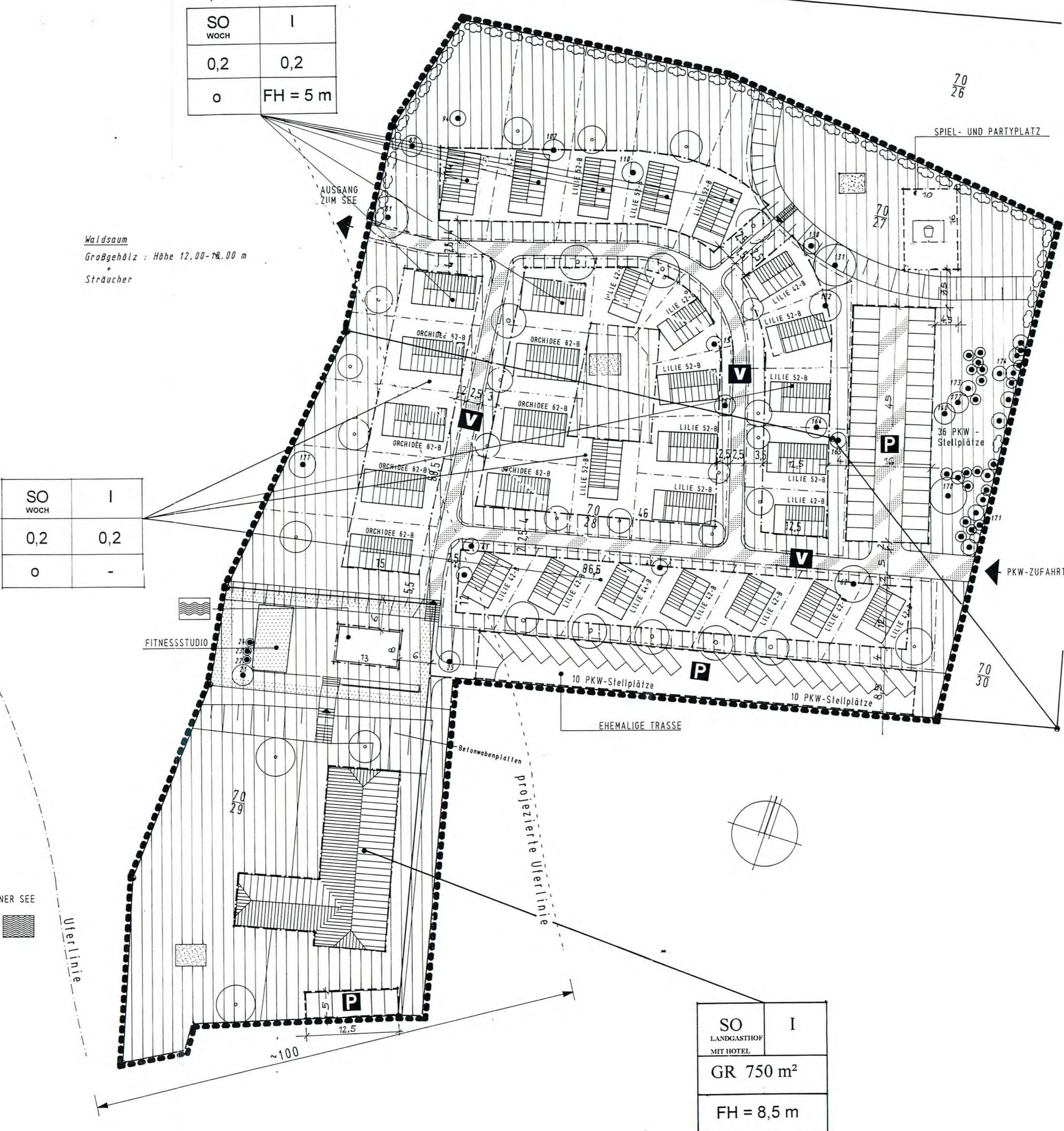
## STRASSENPROFIL M. 1:100



## GRUNDRISS UND ANSICHTEN DER WOCHENENDHÄUSER M. 1:200



## PLANZEICHNUNG - TEIL A M 1:500



## TEXT - TEIL B

1. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB  
Zielsetzung der Grünplanung  
Es ist beabsichtigt, das am Useriner See vorhandene Landschaftsbild voll zu erhalten und die geplante Anlage harmonisch einzufügen. Dabei werden gegenüber der bestehenden Altbauweise durch Verringerung der Bebauungsdichte und Neugestaltung von Grünflächen Verbesserungen in der Begrünung angestrebt.

Vorgesehene Begrünung  
Entsprechend der Zielsetzung erfolgt eine Ergänzung des Grünbestandes durch Neuanpflanzung von Kiefern und Birken sowie Eichen, Feld-Ahorn und Sorbus, siehe Punkt 3. Die einzelnen Bäume sollen in kleineren Gruppen oder als Solitäre stehen, damit kein ausgesprochen Waldcharakter entsteht.  
Als Mittelgrün werden unter weitgehender Ausnutzung der vorhandenen Begrünung freigestellte Mischhecken verschiedener bodenständiger Straucharten vorgesehen, siehe Punkt 4. Dabei erfolgt die Anlage vorwiegend an der Grundstücksgrenze und zur Sichttrennung zwischen den einzelnen Ferienhäusern. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Useriner See wird durch Mischhecken verschiedener bodenständiger Straucharten eingefriedet, siehe Punkt 4. Die Bodendeckung ist in Form der vorhandenen und zu ergänzenden Grasnarbe vorgesehen. Es soll eine Mischung verschiedener Gräser und zweikeimblättriger Wiesenpflanzen angestrebt werden. Dafür ist nur ein geringer gärtnerischer Pflegeaufwand erforderlich und es wird der Eindruck natürlicher Flächen beibehalten.

Insgesamt soll ein locker begrünter Mischwald entstehen, wobei Bebauung und Begrünung aufeinander abgestimmt sind. Eine starke Bewaldung wird nicht angestrebt, es soll der Eindruck einer lichten Pflanzenwelt erhalten bleiben, der dort gegenwärtig schon anzutreffen ist. Damit wird auch der Charakter des gesamten Biotops in seiner Unterstruktur. Es darf angenommen werden, daß bei der vorgesehenen Grünplanung die Dominanz von Natur und Umwelt keine Störungen der vorhandenen Tierwelt erfolgen. Die anzureichenden Vogelarten, niederen Tiere und Kleinsäuger sollen durch das beschriebene Vorgehen nicht beeinträchtigt werden, das wird unter anderem auch dadurch begünstigt, daß ein Befahren des Geländes durch Kraftfahrzeuge nicht erfolgt. Die anzureichenden Wege werden in wasserdurchlässiger Schotter-Kies-Bauweise ausgeführt, und sind nur im Notfall (Feuerwehr) zu befahren.

Terminsetzung der Gestaltung:  
Die vorgesehene Begrünung hat nach Beendigung der Erschließung, spätestens jedoch bis zum nächsten Pflanztermin der kommenden Pflanzperiode zu erfolgen, überbaubare Flächen Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern

- Die vorhandene Bebauung wird bis auf das Objekt Finisstudio vollständig zurückgebaut. Das betrifft auch die mit Betondecken versiegelte Freifläche (1000m²).
- Die Bezugshöhe für die Festsetzung der Firsthöhe ist OK-Fertigfußboden im Erdgeschoss.
- Die Sockelhöhe der Gebäude in den Sondergebieten darf das Maß 30 cm über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Am Gelände ist die durchschneidende Sockelhöhe 30 cm einzuhalten.

## SATZUNG DER GEMEINDE USERIN; LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ ÜBER DEN VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 „FERIENZENTRUM USERIN, KOMPLEX SEESTRASSE“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 11 § 9 Zweites Vermögensgesetzänderungsgesetz v. 14.7.1992 (BGBl. I S. 1227), Art. 12 G zur Entlastung der Rechtsprechung v. 11. 1993 (BGBl. I S. 80), Art. 1 Investitionsförderungs- und WohnbaulandGv. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 6 Abs. 29 EisenbahnneuordnungG v. 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378) i. G. zur Abs. 4 Bundesverkehrswegeplan v. 8.4.1994 (BGBl. I S. 789) sowie nach § 86 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 26.4.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3, Seite 516, vom 29.4.1994) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.8.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienzentrum Userin, Komplex Seestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung (Nr. ) vom 0.15.0.2.95. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der örtlichen Zeitung am 02.08.96 erfolgt.  
Userin, den 22.8.96 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZGO beteiligt worden.  
Userin, den 22.8.96 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.  
Userin, den (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.8.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Userin, den 22.8.96 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Gemeindevertretung  
Die Stadtvertretung hat am 15.08.96 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Userin, den 22.8.96 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.8.95 bis zum 22.8.95 während der Dienstzeiten nach § 8 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.8.95, in der örtlichen Zeitung bekanntgemacht worden.  
Userin, den 22.8.96 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

## GRÜNORDNUNG

### 1) zu erhaltende Bäume

| Nr. | Pflanzenart  | Höhe [m]   | Kronendurchmesser [m] | Stammdurchmesser [m] |
|-----|--------------|------------|-----------------------|----------------------|
| 21  | Birke        | 9,00       | Ø 4,00                | Ø 0,18               |
| 25  | Wildreische  | 5,00       | Ø 4,00                | Ø 0,17               |
| 40  | Birke        | 8,00       | Ø 3,00                | Ø 0,15               |
| 41  | Birke        | 8,00       | Ø 3,00                | Ø 0,14               |
| 47  | Birke        | 11,00      | Ø 3,00                | Ø 0,13-0,15 Zwiesel  |
| 62  | Pappel       | 8,00       | 7,00                  | Ø 0,45               |
| 81  | Föhre        | 12,00      | Ø 6,00                | Ø 0,30               |
| 87  | Föhre        | 6,00       | Ø 5,00                | Ø 0,20               |
| 84  | Birke        | 11,00      | Ø 3,00                | Ø 0,16               |
| 107 | Birke        | 12,00      | Ø 4,00                | Ø 0,25               |
| 110 | Birke        | 11,00      | Ø 4,00                | Ø 0,22 Zwiesel       |
| 129 | Birke        | 10,00      | Ø 3,00                | Ø 0,18               |
| 131 | Birke        | 12,00      | Ø 6,00                | Ø 0,25               |
| 132 | Birke        | 12,00      | Ø 6,00                | Ø 0,25               |
| 140 | Birke        | 14,00      | Ø 6,00                | Ø 0,25               |
| 157 | Birke        | 12,00      | Ø 3,00                | Ø 0,18               |
| 161 | Birke        | 12,00      | Ø 4,00                | Ø 0,22               |
| 164 | Birke        | 12,00      | Ø 4,00                | Ø 0,24               |
| 165 | Birke        | 13,00      | Ø 3,00                | Ø 0,20               |
| 170 | Pappel       | 14,00      | Ø 7,00                | Ø 0,37               |
| 171 | Gehölzgruppe | 8,00-12,00 | Ø 2,00-4,00           | Ø 0,10-0,18          |
|     | 10 Birken    | 5,00-7,00  | Ø 2,00-4,00           | Ø 0,10-0,16          |
|     | 8 Föhren     | 14,00      | Ø 3,00                | Ø 0,25               |
| 172 | Birke        | 14,00      | Ø 3,00                | Ø 0,16               |
| 173 | Birke        | 14,00      | Ø 3,00                | Ø 0,16               |
| 174 | Gehölzgruppe | 8,00-10,00 | Ø 3,00                | Ø 0,10-0,15          |
|     | 5 Birken     | 8,00-10,00 | Ø 2,00-3,00           | Ø 0,10-0,17          |
|     | 8 Föhren     | 8,00       | 5,00                  | Ø 0,26               |
| 177 | Föhre        | 8,00       | 5,00                  | Ø 0,26               |

### 2) zu pflanzende Bäume

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.  
An Stelle von neu zu pflanzenden Bäumen sollen bestehende Bäume erhalten bleiben sofern sie nicht im Bereich der Baugruben liegen und sinnvoll erhalten werden können.

### 3) Für die Art der Bäume gelten folgende Festsetzungen.

Hochstämme bzw. Stammbüschel x verpflanzt mit Drahtbällen  
Stammumfang 18/20 cm

#### - zulässige Arten

- Betula pendula - Sand Birke
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus intermedia - Mehlbeere
- Quercus petraea - Trauben Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Pinus sylvestris - Föhre

#### 4) Für die Art der Strauchpflanzungen gelten folgende Festsetzungen.

(Die räumliche Festsetzung wird nicht festgesetzt)

verpflanzte Sträucher 60/100 cm, 2-4 Triebe

#### - zulässige Arten

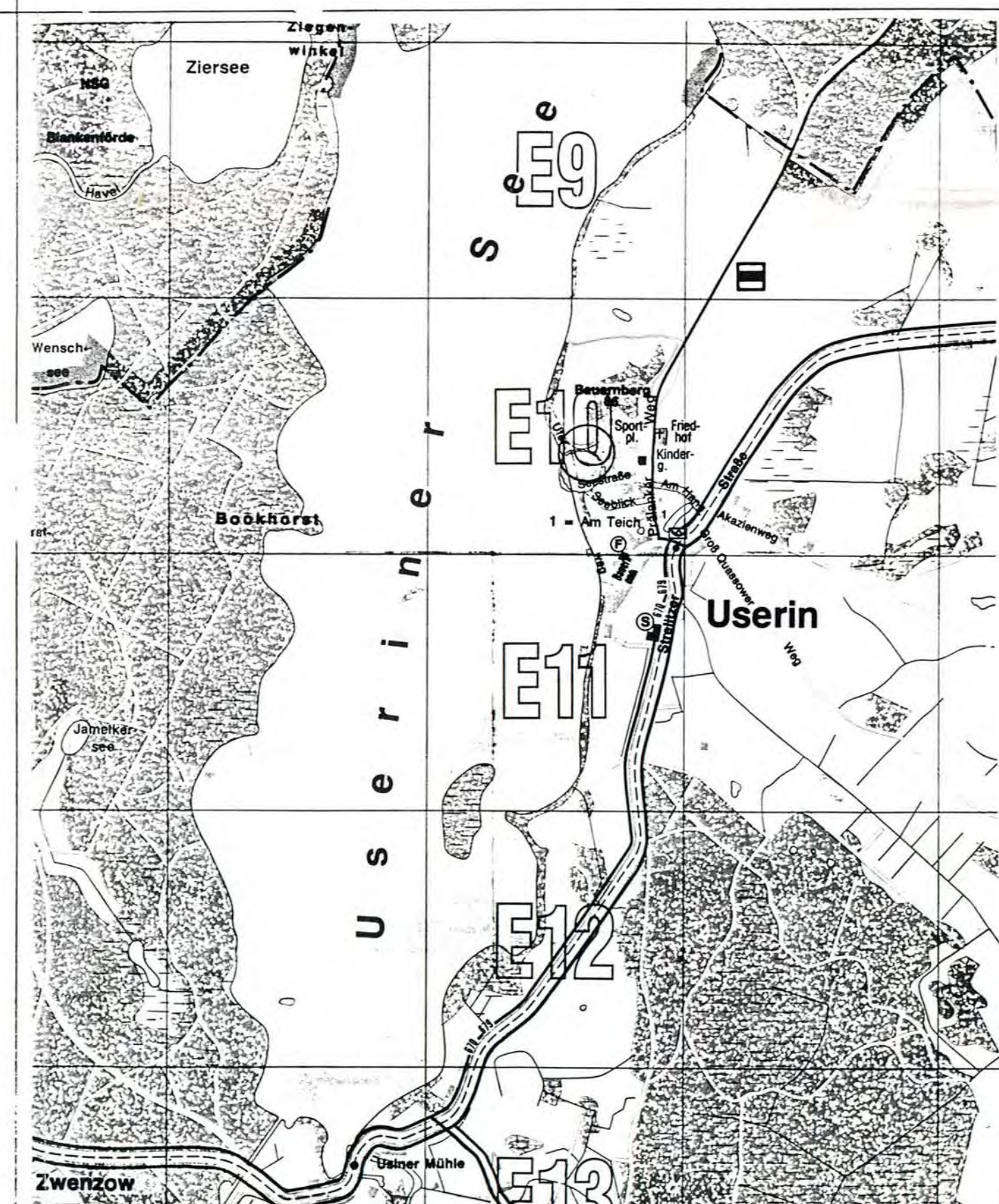
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Prunus mahaleb - Stein-Weichsel
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
- Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
- Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose
- Viburnum lantana - Weiblicher Schneeball
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen

### 5) Flächenbilanz

| Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste                                      | Wertpunkte je qm | Flächenanteil (qm) je Biotop-Nutzungs- typ vor Maßnahmen | Flächenanteil (qm) nach Maßnahmen | Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3 | Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Sp.1                                                                          | Sp.2             | Sp.3                                                     | Sp.4                              | Sp.5                          | Sp.6                           |
| <b>Übertrag:</b>                                                              |                  |                                                          |                                   |                               |                                |
| <b>Bestand</b>                                                                |                  |                                                          |                                   |                               |                                |
| 04.100. Einzelbaum, einheimisch                                               | 31               | 840,00 qm                                                | 330,00 qm                         | 26040                         | 10230                          |
| 04.120. Einzel-/ Zwiesel                                                      | 26               | 125,00 qm                                                | 26,00 qm                          | 3250                          | 676                            |
| 04.210. Baumgruppe, einheimisch                                               | 33               | 480,00 qm                                                | 150,00 qm                         | 15840                         | 4950                           |
| 09.140. Wiesenbrachen, trockener Standort durch Liegenlassen                  | 39               | 640,00 qm                                                | 200,00 qm                         | 24960                         | 7800                           |
| 09.220. Wärmeliebende, ausdauernde Ruderal- fluren, meist trockener Standorte | 36               | 462,00 qm                                                | 200,00 qm                         | 16632                         | 7200                           |
| 10.710. Dachfläche nicht begrünt                                              |                  |                                                          |                                   |                               |                                |
| 10.720. Dachfläche nicht begrünt                                              | 3                | 3.266,00 qm                                              | 2.658,00 qm                       | 9798                          | 7974                           |
| 10.520. Mäslert                                                               | 3                | 2.518,00 qm                                              | 800,00 qm                         | 7554                          | 2400                           |
| 10.510. Orbelton                                                              | 3                | 574,00 qm                                                | 0,00 qm                           | 1722                          | 0                              |
| 10.540. Betonabwagelpflanz                                                    | 7                | 479,00 qm                                                | 0,00 qm                           | 3353                          | 3353                           |
| 10.540. Rasengrünfläche                                                       | 7                | 763,00 qm                                                | 0,00 qm                           | 5341                          | 5341                           |
| 10.530. Schotter-/ Kies-/ Sandflächen                                         | 6                | 4.245,00 qm                                              | 1.532,00 qm                       | 25470                         | 9192                           |
| 11.221. Strukturarme Grünflächen                                              | 14               | 340,00 qm                                                | 0,00 qm                           | 4760                          | 0                              |
| 11.224. Intensivgrün                                                          | 10               | 2.350,00 qm                                              | 0,00 qm                           | 23500                         | 0                              |
| 11.225. Extensivgrün                                                          | 21               | 2.404,00 qm                                              | 1.500,00 qm                       | 50484                         | 31500                          |
| <b>Neumahme</b>                                                               |                  |                                                          |                                   |                               |                                |
| 02.400. Hecken-/ Gehölz- pflanzung                                            | 27               |                                                          | 1.150,00 qm                       | 0                             | 31050                          |
| 04.110. Einzelbaum, einheimisch                                               | 31               |                                                          | 300,00 qm                         | 0                             | 9300                           |
| 06.130. Mager- u. Halb- trockenrasen                                          | 63               |                                                          | 2.735,00 qm                       | 0                             | 172305                         |
| 06.930. Naturnahe Grünland- einssatz                                          | 21               |                                                          | 5.900,00 qm                       | 0                             | 123800                         |
| <b>Summe / Übertrag:</b>                                                      |                  | 18.722,00 qm                                             | 18.722,00 qm                      | 213363                        | 427171                         |
| Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 für Gesamtmaßnahme            |                  |                                                          |                                   | Biotopwertdifferenz: 213808   |                                |

AUFGESTELLT: DIPL.-ING. GERO GOLDAMMER ARCHITEKT BDB  
24119 KRONSHAGEN, DEN 11.03.1996 TEL. (0431)54370

GEÄNDERT: DIPL.-ING. REINHARDT MELLER ARCHITEKT  
19395 PLAU AM SEE, DEN 31.05.1996 TEL. (03873)73182



## GEMEINDE USERIN LANDKREIS MECKLENB.-STRELITZ VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „FERIENZENTRUM USERIN, KOMPLEX SEESTRASSE“