PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 2.500

Für den Geltungsbereich der Aufhebung werden alle Elemente der Planlegende aufgehoben. Streichungen als solche dargestellt. Es gilt die folgende Darstellung:

PLANZEICHENVERORDNUNG gem. PlanZV

SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.01. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-10, 11 BauNVO)

- SO (1) Ferienhausgebiet - Boddenvillen — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
- SO (2) Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
- SO (3) - Schlößchen — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
- SO (4) Ferienhausgebiet - Themenhotel — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (5) Ferienhausgebiet - Zentrum / Markthalle — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (6) Ferienhausgebiet - Grandhotel — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (7) Ferienhausgebiet - Gastronomie — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (8) - Fischerdorf — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (9) - Gastronomie — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (10) - Seglerclub — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (11) - Bootsausrüstung — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (12) - Winterlager — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (13) - Wassertankstellen — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§11 BauNVO)
- SO (14) Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
- SO (15) Ferienhausgebiet - Seglerdorf — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, § 15 BauNVO)

- 0,1 — Grundflächenzahl
- GR 4500 m² — Grundfläche
- 0,2 — Geschossflächenzahl
- GF 16000 m² — Geschossfläche
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH = 10 m ü. OKEFF — maximale Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEFF)
- LH mind. 4,5 m — minimale lichte Höhe über OK Straßenverkehrsfläche

Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise

Baugrenzen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB

- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P - P (1) — Zweckbestimmung: Parkplatz
- G — Zweckbestimmung: Garagenhof
- C — Zweckbestimmung: Carport, Stellplatzanlage
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr.12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- B — Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk
- W — Zweckbestimmung: Wasserspeicher
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)

- P — private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Sport- und Spielstätte

Wasserflächen (§9 (1) Nr. 16 BauGB)

- (1) — Wasserflächen

Flächen für Wald (§9 (1) Nr.18 BauGB)

- Flächen für Wald

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 - 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 45°-50° Dachneigung

Bestandsangaben

- Grenze lt. Bundeswasserstraßengesetz
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Nationalparkgrenze
- Uferlinie
- Straße
- verschmolzene bzw. wegfallende Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Flächen) (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß der baulicher Nutzung von Baugebieten
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (§9 (1) Nr.10 BauGB)
- F mind. 750 m² — Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§9 (1) Nr.3 BauGB)
- b mind. 10 m — Mindesmaß für die Breite von Baugrundstücken (§9 (1) Nr.3 BauGB
- 4 — Maßnahmefläche

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Begrenzung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 LNatG M-V und des Küstenschutzstreifens gemäß § 89 LWaG

Planungen (Darstellungen ohne Normcharakter)

- geplante Brücke
- geplanter Steg

- Grenzpunkte
- Grenzpunkte vermarkt
- Polygonpunkt
- Höhenhilfpunkt
- Grünfläche, Rasen
- Gehölzflächen
- Mischwald
- Laubwald

Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden alle Festsetzungen aufgehoben.
Das ursprüngliche Planwerk ist im Maßstab 1:1.000 auf zwei Blätter (Blatt 1 und Blatt 2) mit den jeweiligen Textlichen Festsetzungen verteilt. Im Aufhebungsverfahren sind die beiden Blätter und die Textlichen Festetzungen auf einem Blatt zusammengefügt.

A Planungsrechtliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. SO (1) Ferienhausgebiet - Boddenvillen - (gem. § 10 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet Ferienhausgebiet - **Boddenvillen**- sind zulässig:
1. Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 1 Wohneinheit
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecks, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind

1.2 SO (2) Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - (gem. § 10 BauNVO)

(1) im Sondergebiet Ferienhausgebiet - **Feriendorf am Weiher**- sind zulässig:
1. Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 1 Wohneinheit
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecks, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind

1.3 SO (3) Ferienhausgebiet - Schlößchen - (gem. § 10 BauNVO)

(1) im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Schlößchen- sind zulässig:
1. Ferienhäuser als Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.4 SO (4) Thermenhotel (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet -Thermenhotel- dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung.
(2) Zulässig sind:
1. Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 300 Betten
2. Bis zu 3 Wohnungen für die im Thermenhotel tätigen Betriebsinhaber, Betriebsleiter, sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Erholungseinrichtungen tätig sind
3. Anlagen für die Verwaltung des Hotels.
4. Stellplätze und Garagen für Bediensteten des Hotels, sowie für Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke
6. Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche, sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.5 SO (5) Zentrum /Markthalle (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Zentrum | Markthalle dient zu Zwecken der Versorgung und sonstigen zentralen Einrichtungen innerhalb des Feriengebietes auf der Halbinsel BUG und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
(2) Zulässig sind:
1. Ein Verbrauchermarkt/ Lebensmittelversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 200qm je Laden und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 2300 qm
3. Badehaus, sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche und die Gesundheit fördernde Zwecke
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Vergnügungsstätten
6. Anlagen und Räume für die Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage
7. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Fort- und Weiterbildung. sowie die ärztliche und medizinische Versorgung der Nutzer der Ferienanlage
8. Schulungsräume für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomiestätten
9. Ateliers und Büros für Dienstleistungen des touristischen Bedarfs
10. Bis zu 50 Betten für Auszubildende in den angegliederten Hotels und Gastronomiestätten
11. Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche und soziale Zwecke, sowie sonstige Einrichtungen
12. Gebäudeteile und Anlagen des Beherbergungsgewerbes
13. Stellplätze für Bedienstete der Markthalle und des angrenzenden Hotels, sowie Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohneinheiten im 1. und 1. Obergeschoß für Betriebsinhaber Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, sowie bis zu 5 Wohneinheiten für Ausbildungspersonal.

1.3 SO (6) Grandhotel (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Grandhotel - dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung
(2) Zulässig sind
1. Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 300 Betten
2. Bis zu 3 Wohnungen für die im Grandhotel tätigen Betriebsinhaber Betriebsleiter sowie Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe und den dazugehörigen Versorgungs-, Verkaufs- und Einrichtungen tätig sind.
3. Anlagen für die Verwaltung des Hotels.
4. Stellplätze und Garagen für Bediensteste des Hotels, sowie Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.
6. Sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 qm Verkaufsfläche, sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.4 SO (7) Gastronomie (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gastronomie - sind zulässig:
1. Schank- und Speisewirtschaft
2. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.5 SO (8) Ferienhausgebiet - Ferienhaus am Hafen - (gem. § 10 BauNVO)

(1) im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Ferienhaus am Hafen - sind zulässig:
1. Ferienhäuser mit je 1 Wohneinheit
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecks, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tätig sind

1.6 SO (9) Fischerdorf (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Fischerdorf - dient zu Zwecken der Versorgung und sonstigen zentralen Einrichtungen innerhalb des Ferienhausgebietes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen
(2) Zulässig sind:
1. Läden, mit einer max. 80 qm je Laden und einer Max. Gesamtverkaufsfläche von 800 qm
2. Schank- und Speisewirtschaften, mit max. 150 qm.
3. Fischereibetriebe, die der Deckung des touristischen Bedarfs der Ferienalagenbewohnern dienen.
4. Anlagen für die Information, Betreuung und Verwaltung der Ferienanlage.
5. Stellplätze und Garagen für Besienstete des Hotels, sowie Kurzparker für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
6. Bis zu 3 Wohneinheiten für Betriebsinhaber Betriebsleiter, sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
7. Anlegestellen für Schiffe des Ausflugsverkehrs, sowie Serviceeinrichtungen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

1.7 SO (10) Leuchtturm (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Leuchtturm - sind zulässig:
1. Leuchtturm im Sinne von Signaltechnik
2. Schank- und Speisewirtschaft mit max. 100 qm
3. Eine Wohneinheit für Betriebsinhaber Betriebsleiter, sowie Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
4. Stellplätze, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einrichtungen und Anlagen für Signaltechnik, mit einer max. Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEFF) von 25 m

1.8 SO (11) Ferienhausgebiet - Seglerdorf - (gem. § 10 BauNVO)

(1) im Sondergebiet Ferienhausgebiet - Seglerdorf- sind zulässig:
1. Ferienhäuser mit zu 6 Wohneinheiten
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser

1.9 SO (12) Seglerclub (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Seglerclub - sind zulässig:
1. Seglerclubhaus mit Gastronomieeinrichtungen, Verkaufsanlagen mit bis zu 200 qm
2. Anlagen und Einrichtungen für die Fort- und Weiterbildung
3. Serviceanlagen für die Clubmitglieder (Sanitäre Anlagen, Waschsalon)
4 Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung des SO - Seglerclub - und des SO Seglerdorf verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecks, sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung sowie Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe innerhalb des Gebietes tätig sind

1.10 SO (13) Bootsausrüstung (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Bootsausrüstung - sind zulässig:
1. Verkaufsstäaen für Boote und Bootsausrüstung mit bis zu 500 qm Verkaufsfläche

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Bis zu max. 2 Wohnungseinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und die innerhalb des Gebietes tätig sind.

1.11 SO (14) Winterlager (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Winterlager - sind zulässig:
1. Anlagen und Einrichtungen zur Wartung, Pfege und Unterbringung der Yachten.
2. Krananlagen und Slipanlagen
3. Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf und Warteplätze für Reisebusse für den durch das gesamte Feriengebiet verursachten Bedarf.

1.12 SO (15) Wassertankstelle (gem. § 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet - Wassertankstelle - sind zulässig:
1. Wassertankstelle
2. Anlagen und Einrichtungen für die Ent- und Versorgung von Booten, im Rahmen des kleinen Kundendienstes (Entsorgungsanlagen für Bilgenwasser und haushaltsüblichen Sondermüll (Altöl),
3. Bootswaschplatz und diesem Zweck dienenden Anlagen und Einrichtungen
4 Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Slipanlagen Travellift sowie Krananlagen mit einer max. Firsthöhe übver OKEFF von 20 m.

1.13 Wasserflächen (gem. § 9 Aba. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Auf der mit einer 1 im Kreis gekennzeichneten überbaubare Fläche sind ausschließlich Anlegestellen und sonstige der Befestigung von Schiffen dienenden Anlagen und Einrichtungen für Fahrgastschiffe zulässig.
(2) Auf der mit einer 2 im Kreis gekennzeichneten überbaubare Fläche sind Anlegestellen und sonstige der Befestigung von Schiffen dienenden Anlagen und Einrichtungen mit max. 160 Liegeplätzen für Schiffe zulässig.
(3) Auf der mit einer 3 im Kreis gekennzeichneten überbaubare Fläche sind ausschließlich Anlegestellen und sonstige der Befestigung von Booten dienenden Anlagen und Einrichtungen für Fischerboote zulässig.
(4) Auf der mit einer 4 im Kreis gekennzeichneten überbaubare Fläche sind Anlegestellen und sonstige der Befestigung von Schiffen dienenden Anlagen und Einrichtungen mit max. 240 Liegeplätzen für Schiffe zulässig.
(5) Auf der mit einer 5 im Kreis gekennzeichneten überbaubare Fläche sind schwimmende Wellenbrecher und sonstige dem Schutz des Haffens dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Geschoßflächenzahl

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - und Ferienhausgebiet Feriendorf am Hafen - wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 (3) BauNVO mitzurechnen sind.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Boddenvillen muss das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die Mindesthöhe von 2,10 m ü. HN nicht unterschreiten und die maximale Höhe von 2,30 m ü. HN nicht überschreiten.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen des Firstes bezogen auf Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten maximalen Firsthöhen nicht überschreiten.

In den Sondergebieten SO 4 (Thermenhotel), SO 5 (Zentrum Markthalle) und SO 6 (Grandhotel) darf die festgesetzte max. Firsthöhe für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Dachaufbauten bei Eckbetonungen der Hauptbaukörper) um max. 4m überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1 Für die festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Boddenvillen - wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von 800 m² festgesetzt.
3.2 Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - mit festgesetzter offener Bauweise und Ferienhausgebiet - Feriendorf am Hafen - wird ein Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke von10m festgesetzt.
3.3. Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet - Feriendorf am Weiher - in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird ein Mindestmaß für die Breite der Baugrundstücke von 13 m festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz, Garagenhof - werden als Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - werden als Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Sondergebietsfläche des SO 5 und der daran anschließenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielfläche wird als Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

B Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Die mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zunaturnahen Uferbereichen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Uferabschnitte sind zu entsiegeln und in eine natürliche Ufrstruktur zurückzuführen.
1.2 Die mit der Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Waldbereiche sind zu standortgerechten Wäldern umzubauen. Dazu sind die nicht standortgerechten Baumarten (Hybrid- Pappel, Fichte) zu entnehmen und durch abschnittsweise Nachpflanzung standortheimischer Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 zu ergänzen. Mindestens 30% der freiwerdenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.
1.3 Die mit der Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind zu naturnahen Wäldern oder Waldsäumen zu entwickeln. Die Flächen sind einmalig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste 1 und 2 zu bestocken. Alle 2 qm ist mindestens ein Strauch und mindestens alle 100 qm ein Baum zu pflanzen. Die Säume sind mindestens aus drei Pflanzreihen aufzubauen und gestuft aus einer Baum- und Strauchschicht zu erstellen.
1.4 In den mit Nr. 4 (in einer Raute) gekennzeichneten Waldbereichen sind die versiegelten Bereiche zu entsiegeln und durch einer einmalige Bestockung mit standortgerechten Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu naturnahen Wäldern zu entwickeln. Mindestens 30 % der fremdwerdenen Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Alle 2 qm der übrigen Flächen ist mindestens ein Strauch und mindestens alle 100 qm ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Zu angrenzenden Nutzungen ist ein Waldsaum aus mindestens drei Pflanzreihen aufzubauen und gestuft aus einer Baum- und Strauchschicht zu erstellen. Dabei ist je 2 qm mindestens ein standortgerechter heimischer Strauch der Planzliste 2 und je 100 qm mindestens ein standortgerrchter heimischer Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
1.5 Die mit der Nr. 5 (in einer Raute) gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft der ungestörten Entwicklung zu überlassen. Der Bewuchs von nicht standortheimischen Gehölzen ist zu entfernen. Der Neuwuchs dieser Arten ist dauerhaft zu unterbinden.
1.6 Die mi der Nr. 6 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen sind als Flachwasser herzustellen.
1.7 Wegeflächen innerhalb der Waldbereiche sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.
1.8 Park- und Spielplatzflächen sind, ausgenommen der Wege- und Zufahrten, aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.
1.9 Die Ansiedlung von Mehl- und Rauchschwalben an den zu errichtenden Gebäuden ist zu dulden.
1.10 In den SO- Gebieten 12,13 und 14 sind an Gebäuden innerhalb der mit der Nr. 7 (in einer Raute) gekennzeichneten Baugrenzen mindestens ein Ersatzquartier für Fledermäuse [Sommerquartiere] einzurichten.
1.11 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 30 geeignete Fledermauskästen unterschiedlicher Modelle (vorzugsweise Holzbeton) als Männchen- und Paarungsquartiere in den Waldbereichen anzubringen.
1.12 Die neu zu errichtenden Gebäude sind so zu gestalten, dass geeignete Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse bestehen. (s. Hinweisen der Begründung um GOP)

2. Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Sondergebiete Nr. 4, 6, 7 und 8 sind je 500 qm ein Baum zu pflanzen. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Sondergebiete Nr. 5 sind je 200 qm ein Baum zu pflanzen. Dabei sind standortheimische Hochstammgehölze in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Oberflächen der Baumscheiben sind auf mindestens 12 qm wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2 Je angefangene vier Stellplätze einer Stell- und Parkplatzanlage ist mindestens ein standortgerechter heimscher Baum in den Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu pflanzen. Die Oberflächen der Baumscheiben sind auf mindestens 12 qm wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - Garagenhof - und (die mit einer 1 in Klammem gekennzeichneten Flächen) mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M- V)

Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen der Sondergebiete Nr. 1, 2 und 3 sind als parkartige Grünflächen anzulegen. Für Bepflanzungen sind standortheimischen Arten zu verwenden. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern zur Grundstückseinfriedung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Planzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4. Hinweise

4.1 Alle Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertigen) auszustatten. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel, sowie gegen die Ostsee und den Bodden abzublenden.
4.2 Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind an bzw. in den dafür vorgesehenen Gebäuden, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, geeignete Zwischen- und Sommerquartiere für Fledermäuse fertigzustellen.
4.3 Der Abbruch der großen Sporthalle (TS-Halle) ist in der Zeit vom 15.04.02 bis zum 31.08.02 im Beisein eines sachkundigen Fledermausexperten vorzunehmen.
4.4 Fledermausquartiere mit ganzjähriger Nutzung sind außerhalb der Winterperiode zu demontieren. Vor der Demontage sind evtl. vorhandene Tiere umzusiedeln.
4.5 Der Abbruch der Gebäude mit Mehlschwalbennestern ist in der Zeit vom 25.09.01 bis zum 15.04.02 durchzuführen
4.6 Die Beseitigung von besetzten Fledermausquartieren ist aus Artenschutzgründen verboten (vgl. § 20f BNatSchG)

4.7 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (s. Anlage Begründung)
Flur Nr. 1 der Gemarkung Bielegast der Gemeinde Karnitz.
Die Fläche mit der Nr. 1 K1 ist gemäß 1.3 als Wald zu bestocken, Die Fläche mit der Nr. K2 ist langfristig der Sukzession zu überlassen. Die mit der Nr. K3 gekennzeichnete Fläche ist als Grünland anzulegen und in den ersten drei Jahren zweimal jährlich und anschließend einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen

4.8 Waldausgleich
Flur 1 Nr. 4 / 11 der Gemarkung Moritzhagen der Gemeinde Nauenkirchen
Die Fläche ist als Wald zu bestocken. 5% der Fläche sind langfristig der Sukzession zu überlassen

Flur 1 Nr. 138/ 3ff der Gemarkung Dranske der Gemeinde Dranske
Flur 1 Nr. 23 der Gemarkung Boldewitz in Boldevitz
Flur 1 Nr. 10 und 44 der Gemarkung Neuendorf in Neuendorf
Flur 4 Nr. 26/ 8, 26/13 und 26/17 der Gemarkung Dranske in der Gemeinde Dranske

Diese Flächen sind als Wald zu bestocken.

5. Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, Stammumfang 18- 20 cm):
Feld- Ahorn (Acer campestre), Spitz- Ahorn (Acer platanoides), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Hänge- Birke (Betula pendula), Moor- Birke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot- Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Silber- Pappel (Populus alba), Zitter- Pappel (Populus tremula), Vogel- Kirsche (Prunus avium), Trauben- Kirsche (Prunus padus), Trauben- Eiche (Quercus petraea), Stiel- Eiche (Quercus robur),
Silber- Weide (Salix alba), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winter- Linde (Tilia cordata), Sommer- Linde (Tilia platyphylios), Berg- Ulme (Ulmus glabra), Feld- Ulme (Ulimus minor)

Pflanzliste 2

Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 80 -100 cm):
Dünen- Rose (Rosa pimpinellifolia), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Liguster (Ligustrum vulgare),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Öhr- Weide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grau- Weide (Salix capresa), Mandel- Weide (Salix triandra), Korbweide (Salix viminalis), Kriech- Weide (Salix repens), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben- Holunder (Sambucus racemosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Vibumum opulus), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Gemeiner Wegdorn (Rhamnus catharctica)

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Gemäß § 9 (6) BauGB In Verbindung mit § 86 (4) LBauO M-V)

1. Dachneigung (Teil A + B)

In den Sondergebieten SO 1, 3, 7, 9 und SO 10 sind Dachneigungen von 25 - 60° zulässig.
In den Sondergebieten SO 2 , 8, 11 und SO 12 sind Dachneigungen von 25 - 50° zulässig.
In den Sondergebieten SO 4 , 5 und SO 6 sind Dachneigungen von 15 - 80° zulässig.
In den Sondergebieten SO 13 , 14 und SO 15 sind Dachneigungen von 15 - 80° zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.

2. Dacheindeckung (Teil A + B)

In den Sondergebieten SO 1, 3 und SO 7 sind mit Ausnahme von Flachdachgaragen nur anthrazitfarbene, schwarze oder rotbraune - nicht glänzend glasierte - Pfannendeckungen und Restdacheindeckungen zul