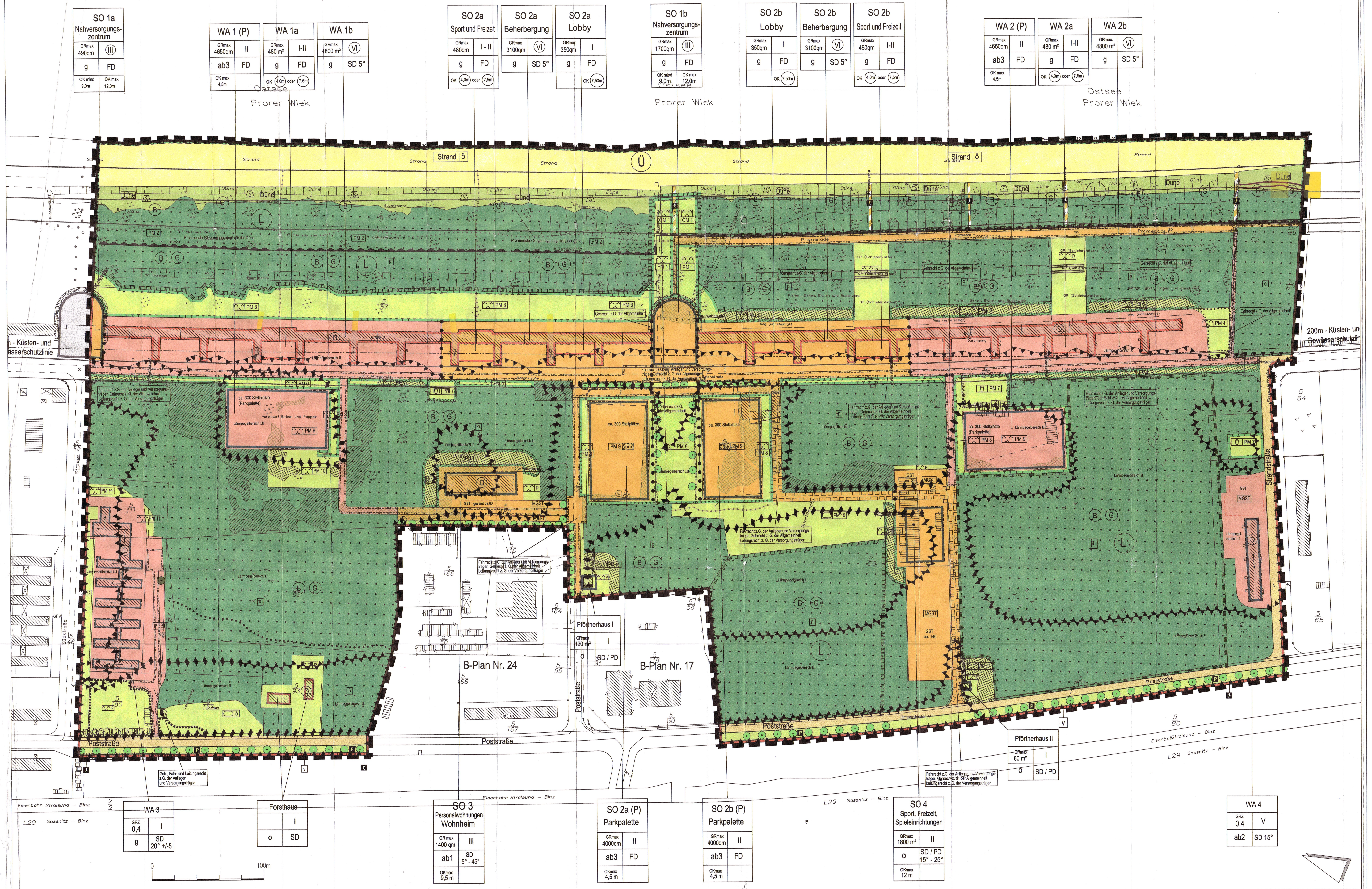
SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.13 - WOHNEN IN PRORA - DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

Aufgrund des §10 des BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Binz vom 23.09.2010 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.13 "Wohnen in Prora" für das Gebiet in der Gemarkung Prora südlich der gedachten Mittellinie der Südstraße, westlich der Prorer Wiek/Ostsee, nördlich der gedachten Mittellinie der Strandstraße und östlich der äußeren Straßenbegrenzungslinie der Gebietserschließungsstraße entlang der Bahnlinie Binz – Sassnitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) sowie der Begründung erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



SO 1a Nahversorgungszentrum GRmax 490qm III g FD OK mind 9,0m OK max 12,0m
WA 1 (P) GRmax 4650qm II ab3 FD OK max 4,5m
WA 1a GRmax. 480 m² I-II g FD OK 4,0m oder 7,5m
WA 1b GRmax. 4800 m² VI g SD 5°
SO 2a Sport und Freizeit GRmax 480qm I - II g FD OK 4,0m oder 7,5m
SO 2a Beherbergung GRmax 3100qm VI g SD 5°
SO 2a Lobby GRmax 350qm I g FD OK 7,50m
SO 1b Nahversorgungszentrum GRmax 1700qm III g FD OK mind 9,0m OK max 12,0m
SO 2b Lobby GRmax 350qm I g FD OK 7,50m
SO 2b Beherbergung GRmax 3100qm VI g SD 5°
SO 2b Sport und Freizeit GRmax 480qm I-II g FD OK 4,0m oder 7,5m
WA 2 (P) GRmax 4650qm II ab3 FD OK max 4,5m
WA 2a GRmax. 480 m² I-II g FD OK 4,0m oder 7,5m
WA 2b GRmax. 4800 m² VI g SD 5°
Ostsee
Prorer Wiek
Strand
Strand ö
Ü
Düne
Baumgrenze
Promenade / Steganlage oberhalb der Düne
Küstenwald
Kiefern, Birken, Eichen und Buschwerk
GP (Schieferplatten)
Gehrecht z.G. der Allgemeinheit
Weg (unbefestigt)
Block 2
Durchgang
Lärmpegelbereich II
Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV
Betonstraße
Fahrrecht z.G. der Anlieger und Versorgungsträger, Gehrecht z. G. der Allgemeinheit Leitungsrecht z. G. der Versorgungsträger
ca. 300 Stellplätze (Parkpalette)
vereinzelt Birken und Pappeln
ca. 300 Stellplätze
GST - gesamt ca.80
GST ca. 32
GST ca. 140
MGST
PM 1
PM 2
PM 3
PM 4
PM 5
PM 6
PM 7
PM 8
PM 9
PM 10
PM 11
OM 1
OM 2
200m - Küsten- und Gewässerschutzlinie
Südstraße
Strandstraße
Poststraße
Bolzplatz
B-Plan Nr. 24
B-Plan Nr. 17
Schule
Pförtnerhaus I GRmax 120 m² I o SD / PD
Pförtnerhaus II GRmax 80 m² I o SD / PD
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht z.G. der Anlieger und Versorgungsträger
Eisenbahn Stralsund – Binz
L29 Sassnitz – Binz
WA 3 GRZ 0,4 I g SD 20° +/-5
Forsthaus I o SD
SO 3 Personalwohnungen Wohnheim GR max 1400 qm III ab1 SD 5° - 45° OKmax 9,5 m
SO 2a (P) Parkpalette GRmax 4000qm II ab3 FD OKmax 4,5 m
SO 2b (P) Parkpalette GRmax 4000qm II ab3 FD OKmax 4,5 m
SO 4 Sport, Freizeit, Spieleinrichtungen GRmax 1800 m² II o SD / PD 15° - 25° OKmax 12 m
WA 4 GRZ 0,4 V ab2 SD 15°
0
100m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 🟥 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 🟧 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
GRmax	maximale Grundfläche (z.B. 1800 qm)
FHmax	maximale Firsthöhe (z.B. 9,5 m)
VI	Zahl der Vollgeschosse, maximal (z.B. sechsgeschossig)
Ⅱ (eingekreist)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (z.B. zweigeschossig)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
ab	abweichende Bauweise
SD/FD/PD	Satteldach / Flachdach / Pultdach
—	Baulinie
—	Baugrenze
⟷	Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

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

- 🟩 Flächendarstellung
- 🟩 Flächendarstellung "Düne"
- 🟨 Flächendarstellung "Strand"

Zweckbestimmung:

- P Privat
- Ö Öffentlich
- V Fläche für Verkehrsgrün
- Parkanlage
- Fassaden- / Dachbegrünung
- Sportplatz
- S Sturmflutschutzanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- Ü Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR WALD
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

- 🟩 Flächen für Wald
- ☒ zur Umwidmung in Grünfläche/Park vorgesehene Waldflächen
- fortfallende Waldflächen
- ▨ zu entwickelnde Waldflächen
- ö öffentlich
- p privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- ● Erhaltung von Bäumen
- ● Anpflanzen von Bäumen
- 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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Schutzgebiete und Schutzobjekte

- Ⓑ Geschützte Biotope (§ 20 LNatG M-V)
- Ⓖ Geschützte Geotope (§ 20 LNatG M-V)
- Ⓛ Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"
- 200m Bereich – Küstenschutz, § 89 Abs.1 LWaG M-V
200m Bereich – Gewässerschutz, § 19 Abs.1 des LNatG M-V

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§2 Abs. 2 DSchG M-V)
- Ⓓ Bau- und Kunstdenkmale
- B Bodendenkmale

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GST (36)	Gemeinschaftsanlage für Stellplätze (Anzahl der möglichen Stellplätze)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
LPB III	Lärmpegelbereich (z.B. III)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

▨	bestehende Gebäude
	Gebäude zukünftig entfallend
22/4	Flurstücksnummern
—	Flurstücksgrenzen
⊗	Baum fortfallend
•••••	Fußwegeverbindung
PM/MGSt	Maßnahmenbezeichnung (s. Teil B Text Nr. 5)

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen –Sonstige nicht störendende Gewerbebetriebe–, –Gartenbaubetriebe–, –Tankstellen– und –Betriebe des Beherbergungsgewerbes– nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 In den Baugebieten WA1 und WA2 ist gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB die Errichtung von insgesamt maximal 400 Wohnungen zulässig. Für das Wohngebäude im Baugebiet WA1 / 200 WE und für das Wohngebäude im Baugebiet WA2 / 200 WE.

1.1.3 In den Baugebieten WA1 (P) und WA2 (P) [P=Parkpaletten] sind gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO ausschließlich Anlagen für die Unterbringung von Stellplätzen für PKW und für Müllsammelbehälter zulässig.
1.1.4 Die nach §4 Abs.2 BauNVO in den Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen –der Versorgung des Gebietes dienende –Läden–, –Schank- und Speisewirtschaften–, –sonstige nicht störende Handwerksbetriebe– sowie –Anlagen für –kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke– sind gemäß §1 Abs.7 Nr.2 BauNVO in den Geschossen 2–6 (II–VI) unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Baugebiete WA 1a und WA 2a.

1.2 Sondergebiete, die der Fremdenbeherbergung dienen – SO (§11 BauNVO)

1.2.1 In den Sondergebieten 2a und 2b –Beherbergung– sind die Beherbergungsnutzung ergänzende fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungs-, Fitness- Sport- und Gesundheitseinrichtungen, Restaurants und Läden zulässig. Diese sind hier ausschließlich im Erdgeschosszone unterzubringen.
In den Baugebieten SO 2a Sport und Freizeit und SO 2b Sport und Freizeit sind die Beherbergungsnutzung ergänzende fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungs-, Fitness- Sport- und Gesundheitseinrichtungen, Restaurants und Läden in allen Geschossen zulässig.

1.2.2 Für die Baugebiete 2a und 2b ist die Anzahl der zulässigen Betten – unabhängig von der Zimmeranzahl – begrenzt: Gebiet 2a = max. 380 Betten / Gebiet 2b = max. 380 Betten.

1.3 Sondergebiete Nahversorgung – SO (§11 BauNVO)

1.3.1 In den Sondergebieten 1a und 1b –Nahversorgung– sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die der Versorgung der Gäste, Strandbesucher und Bewohner der Baugebiete dienen (Läden, Restaurants, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Sanitäranlagen, Beherbergungs- und Gesundheitseinrichtungen).

1.4 Sondergebiet Personalwohnungen– SO (§11 BauNVO)

1.4.1 In dem Sondergebiet SO3 –Personalwohnungen– sind ausschließlich der Beherbergungsnutzung zugeordnete Mitarbeiterwohnungen zulässig.

1.5 Sondergebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen – SO (§11 BauNVO)

1.5.1 In dem Sondergebiet SO4 –Sport– und Freizeiteinrichtungen– sind ausschließlich die Wohn- und Beherbergungsnutzung ergänzende Spiel-, Sport-, Fitness- und Wellnesseinrichtungen sowie kulturelle Einrichtungen zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
2.1.1 In den Gebieten SO1a und SO1b ist das 3. Vollgeschosses (III) im Sinne eines Staffelgeschosses zu errichten. Hierzu ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss umlaufend um mindestens 3,00 m allen Außenwänden zurückzuspringen.

3.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

3.1.1 Im Baugebiet WA3, für das die abweichende Bauweise 1 (ab1) festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise, bis zu einer Länge von 65m zulässig.

3.1.2 Im Baugebiet WA4, für das die abweichende Bauweise 2 (ab2) festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise, bis zu einer Länge von 75m zulässig.

3.1.3 In den Baugebieten SO2a(P), SO2b(P), WA1(P) und WA2(P), für die die abweichende Bauweise 3 (ab3) festgesetzt sind, sind Parkpaletten in offener Bauweise, bis zu einer Länge von 90m zulässig.

3.2 Baulinien, Baugrenzen (§23 BauNVO)

3.2.1 Abweichungen von den Baulinien gemäß §23 Abs.2 BauNVO sind in den Sondergebieten SO2a und SO2b sowie in den Wohngebieten WA1 und WA2 (Blöcke 1 und 2) an den seeseitigen Fassaden zulässig, sofern diese 2,0 m nicht überschreiten und durch Balkone als vertikale gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3.2.2 Abweichungen von den Baugrenzen gemäß §23 Abs.3 BauNVO sind zulässig, sofern diese 2,0 m nicht überschreiten und durch Balkone als vertikale gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Ausgenommen davon sind die Baugebiete SO 1a und SO 1b.

4.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Stellplätze gemäß §12 Abs.6 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen zugeordneten Gemeinschaftsflächen für die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Diese dürfen die festgesetzte maximale Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten.

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Gestaltung der privaten Grünflächen östlich des Gebiets SO 1b (PM 1)
Zwischen der geplanten Verlängerung der Promenade und der seeseitigen Dünenkante sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB Grünflächen zu entwickeln, die den landschaftlichen Übergang vom Küstenschutzwald an den Strand charakterisiert, einen visuellen Bezug zur See herstellt und einen großzügigen Zugang zum Wasser ermöglichen. Dazu sind der vorhandene Vorwaldbestand zu entfernen und die gegebenen Abgrabungen wieder zu verfüllen. Die Anlage von Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Hierzu sind die unter Teil B Text –Flächenbefestigungen– gemachten Festsetzungen zu berücksichtigen.
Bei der Gestaltung der Flächen sind die Anforderungen des Küstenschutzes zu berücksichtigen. Zur Erzielung eines lichten Küstenwaldgehölzes sind alle Pflanzungen mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten auszuführen.

5.2 Lenkungsmaßnahme im Küstenschutzwald (PM 2)
In dem östlich des Blocks 2 liegenden Küstenwald ist gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.18b BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB die Anlage einer die Besucher lenkende Wegestruktur durch den Wald zulässig. Dies hat in Form einer aufgeständerten Stegkonstruktion zu erfolgen, die eine beidseitige Brüstung erhält. Der Steg verläuft unter Aufnahme der Tasse des Trampelpfades parallel zum Strand. Unter Anbindung der beiden vorhandenen Strandzugänge verbleiben insgesamt zwei Querverbindungen zwischen dem Block 2 und dem Strand. Weitere Strandabgänge vom Steg sind nicht zulässig. Der exakte Verlauf des Steges ist in Abhängigkeit von der Topografie und dem Baumbestand in der Örtlichkeit festzulegen.

5.3 Gestaltung der privaten Grünflächen östlich der Blöcke 1 und 2 (PM 3)
Bei der Gestaltung der Grünflächen ist gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB die Anlage von Aufenthaltsbereichen und von Spiel- und Bewegungsangeboten zulässig, wenn der direkte Zugang von den Flächen in die angrenzenden Waldbereiche durch einen Zaun unterbunden wird. Ebene Einbauten wie Schwimmbecken und Terrassen sowie eine Gliederung durch geschnittene Hecken mit einer Wuchshöhe von max. 1,40m sind zulässig. Die Errichtung von die Sicht auf die Blöcke 1 und 2 behindernden Einbauten ist dabei nicht zulässig. Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.
Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Hierzu sind die unter Teil B Text –Flächenbefestigungen– gemachten Festsetzungen zu berücksichtigen.

5.4 Private Grünfläche südlich Block 1 (PM 4)
Bei der Gestaltung der Grünfläche ist gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB der vorhandene Baumbestand in einen standortgerechten Vegetationsbestand umzustrukturieren und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.
Flächenversiegelungen jedweder Art sind unzulässig.

5.5 Waldumwandlung westlich der Blöcke 1 und 2 (PM 5)
Die zur Umwandlung in private Grünflächen dargestellten Waldflächen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB zur Erzielung der Verkehrssicherung für die angrenzenden Nutzungen in ihrem Altbaumbestand auszulichten und in eine parkartige Grünfläche umzugestalten.
Der Waldbestand ist unter Erhalt von Überhältern mit einer Strauchschicht und Lichtungsbereichen als Saumbereich zu den angrenzend verbleibenden Waldbeständen zu entwickeln. Die Grünflächen sind entlang ihrer östlichen Grenze mit einer geschnittenen Laubgehölzhecke zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen. Alle Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Lichtungsbereiche innerhalb des Baumbestandes sind der freien Besiedlung durch die im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen und von sich entwickelnden Baum- und Strauchpflanzen freizuhalten.
Jegliche Flächenversiegelungen und/oder anderweitige Nutzungen sind unzulässig.

5.6 Private Grünflächen westlich der Blöcke 1 und 2 (PM 6)
Bei der Gestaltung der Grünflächen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25b BauGB der vorhandene Baumbestand in einen standortgerechten Vegetationsbestand umzustrukturieren und standortgerechte Bestände dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind entlang ihrer östlichen Grenze mit einer geschnittenen Laubgehölzhecke zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen. Alle Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.
Jegliche Flächenversiegelungen und/oder anderweitige Nutzungen sind unzulässig.

5.7 Private Grünflächen mit Spielplätzen westlich der Blöcke 1 und 2 (PM 7)
Bei der Gestaltung der privaten Spielplätze sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB sind die angrenzenden Wald- und Grünflächen durch einen Zaun zu sichern, der in die Pflanzung zu integrieren ist. Die Grünflächen sind entlang ihrer östlichen Grenze mit einer geschnittenen Laubgehölzhecke zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen. Alle Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.

5.8 Private Grünflächen an den Parkpaletten (PM 8)
Die an die Parkpaletten angrenzenden Grünflächen dienen deren Eingrünung und sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten zu bepflanzen. Die Grünflächen sind entlang ihrer östlichen Grenze mit einer geschnittenen Laubgehölzhecke zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen. Die Anlage von Zufahrten und Zuwegungen für die Parkpaletten sowie von Fußwegeverbindungen, Aufenthalts- und Spielangeboten ist zulässig. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Hierzu sind die unter Teil B Text –Flächenbefestigungen– gemachten Festsetzungen zu berücksichtigen.
Die Grünflächen sind gegen ein Befahren zu sichern.

5.9 Begrünung von Fassaden- und Dächern der Parkpaletten (PM 9)
Fassaden und Dächer der Parkpaletten sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a BauGB zu begrünen. Die Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung nach der FFL-Richtlinien für Dachbegrünungen zu begrünen. Ergänzend ist die Aufstellung von Solaranlagen zulässig. Sollten die Parkpaletten keine geschlossenen Dächer erhalten, sind die oberen Parkdecks mit einer durch Kletterpflanzen begrünten Pergolenkonstruktion zu überstellen. Ergänzend ist dabei die Anbringung von Solaranlagen zulässig. In diesem Fall kann auf die Begrünung der Pergolen verzichtet werden.

5.10 Private Grünflächen – Sportplatz (PM 10)
Auf den privaten Grünflächen –Sportplatz– sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB Flächenbefestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Hierzu sind die unter Teil B Text –Flächenbefestigungen– gemachten Festsetzungen zu berücksichtigen. Die Anlage von Sport-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie von Fußwegen ist zulässig. Die Grünflächen sind zu den direkt angrenzenden Waldflächen einzuzäunen.
Die Grünflächen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB unter Freihaltung der erforderlichen Zuwegungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen mit einer mindestens 5 Meter breiten Laubgehölzhecke einzufassen. Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten auszuführen.

5.11 Waldumwandlung mit Heckenpflanzung (PM 11)
Die zur Umwandlung in private Grünflächen dargestellten Waldflächen an den Gebieten WA3, SO3 und SO4 sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB zur Erzielung der Verkehrssicherung für die angrenzenden Nutzungen in ihrem Altbaumbestand auszulichten und in eine parkartige Grünfläche umzugestalten.
Der Waldbestand ist jeweils unter Erhalt von Überhältern mit einer Strauchschicht und Lichtungsbereichen als Saumbereich zu den angrenzend verbleibenden Waldbeständen zu entwickeln. Entlang der Grenze des Waldbestandes ist jeweils eine mindestens vierreihige Gehölzheckepflanzung vorzunehmen, die mindestens zu 60% aus stacheligen oder dornigen Pflanzenarten besteht. Insgesamt sind auf einem Drittel von der Gesamtfläche der jeweiligen Grünfläche Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.
Davon abweichend ist die Umwandlungsfläche südlich des SO3– Gebiets vollständig zu bepflanzen. Die Grünfläche ist insgesamt gegen ein Befahren zu sichern.
Alle Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Lichtungsbereiche innerhalb des Baumbestandes sind der freien Besiedlung durch die im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen und von sich entwickelnden Baum- und Strauchpflanzen freizuhalten.

5.12 Eingrünung der Gemeinschaftsstellplätze (MGST)
Die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze der Gebiete SO3 und SO4 sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a+b BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB gemäß der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.
Für die zu pflanzenden Bäume sind gras-, stauden- oder strauchbewachsene Baumscheiben von mindestens 12qm Größe und einer Mindestbreite von 2m vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrschutz zu versehen. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.

– GST im SO3–Gebiet (MGST)
Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche ist östlich des Fahrrechtes für je 4 angefangene Stellplätze in die Stellplatzreihe ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind insgesamt mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
Die auf der westlichen Seite des Fahrrechts liegenden Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind auf der hier ausgewiesenen Grünfläche durch eine geschnittene Laubgehölzhecke und die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen einzugrünen. Die Stellplatzreihe ist nach je 4 angefangenen Stellplätzen durch die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes zu unterbrechen.

– GST im SO4–Gebiet (MGST)
Die auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche westlich der Baugrenze vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus ist diese Stellplatzfläche zu der angrenzenden Waldfläche durch einen Zaun abzugrenzen. Bei Abgang der Bäume bzw. Umgestaltung der Stellplatzfläche ist die Stellplatzreihe bzw. je 4 angefangene Stellplätze in die Stellplatzreihe ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zwischen den Stellplatzreihen sind geschnittene Laubgehölzhecken zu pflanzen. Bei Längsaufstellungen ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf der Südgrenze der Stellplatzfläche vor jeder Stellplatzreihe ein weiterer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es sind damit insgesamt mindestens 39 Bäume zu pflanzen.

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche östlich der Baugrenze und des Fahrrechts sind mindestens je angefangene 4 Stellplatzpaare ein großkroniger Laubbaum zwischen den Stellplatzreihen bzw. je 4 angefangene Stellplätze in die Stellplatzreihe zu pflanzen. Bei Längsaufstellung ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zwischen den Stellplatzreihen sowie zum angrenzenden Fahrrecht sind geschnittene Laubgehölzhecken zu pflanzen.

5.13 Gestaltung von Freiflächen innerhalb der Sonder- und Wohngebiete
In den Freiflächen der Sonder- und Wohngebiete sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB Flächenbefestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Hierzu sind die unter Teil B Text –Flächenbefestigungen– gemachten Festsetzungen zu berücksichtigen.

5.14 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen östlich des Gebiets SO 1b (ÖM 1)
Für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche gelten gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB die Festsetzungen PM1 der angrenzenden privaten Grünflächen.

5.15 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen westlich des Gebiets SO 1b (ÖM 2)
Die zentrale öffentliche Grünfläche ist gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB für eine multifunktionale Nutzung zu entwickeln.
Die Anlage von befestigten Aufenthalts- und Spielbereichen ist bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 50% zulässig. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Hierzu sind die unter Teil B Text –Flächenbefestigungen– gemachten Festsetzungen zu berücksichtigen. Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.

5.16 Baumpflanzungen
Die in der Planzeichnung als zu Pflanzen dargestellten Einzelbäume sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.15 und Nr.25a BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB in den unter Teil B Text –Pflanzenlisten– aufgeführten Pflanzenarten und den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Bäume sind gras-, stauden- oder strauchbewachsene Baumscheiben von mindestens 12qm Größe und einer Mindestbreite von 2m vorzusehen.
Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrschutz zu versehen. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.

5.17 Pflanzenlisten
Alle im Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit Nr.25a+b BauGB mit den in den folgenden Pflanzenlisten aufgeführten heimischen und standortgerechten Pflanzenarten auszuführen. Sofern die Pflanzbindung außerdem unter Bezug auf §1a Abs.3 BauGB erfolgt, ist die Pflanzung in den jeweils genannten Mindestqualitäten vorzunehmen.

Pflanzenliste für Baumpflanzungen:
Acer campestre – Feldahorn / Acer negundo – Eschen-Ahorn
Acer platanoides – Spitzahorn / Acer pseudoplatanoides – Bergahorn
Alnus glutinosa – Roterle / Betula pendula – Birke
Carpinus betulus – Hainbuche / Crataegus laevigata agg. – Weißdorn
Crataegus monogyna – Weißdorn / Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche / Malus domestica – Holzapfel
Pinus nigra – Schwarzkiefer / Pinus sylvestris – Kiefer
Populus tremula – Zitter-Pappel / Pyrus Canticleer – Chinesische Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche / Quercus robur – Stieleiche
Robinia pseudoacacia – Robinie / Salix caprea – Salweide
Salix daphnoides – Reif-Weide / Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica – Elsbeere / Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Taxus baccata – Eibe / Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde / Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia vulgaris "Pallida" – Kaiserlinde /

Pflanzenliste für Sträucher:
Buxus sempervirens – Buchsbaum / Cornus mas – Cornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel / Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn / Eleagnus angustifolia – Ölweide
Eleagnus commutata – Silber-Ölweide / Euonymus europaea – Pfaffenhut
Hippophae rhamnoides – Sanddorn / Ilex aquifolium – Stechpalme
Juniperus communis – Wacholder / Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche / Lycium babarum – Gemeiner Bocksdorn
Malus domestica – Holzapfel / Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe / Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose / Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rugosa – Kartoffelrose / Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose / Rubus fruticosus – Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere / Sambucus nigra – Holunder
Sarothamnus scoparius – Besenginster / Salix caprea – Salweide
Syringa vulgaris – Flieder / Vaccinium myrtillis – Blaubeere
Viburnum opulus – Gem. Schneeball

In flächigen Strauchpflanzungen zulässige Kletterpflanzen:
Clematis montana – Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
Hedera helix – Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum – Wald-Geißblatt

Mindestqualitäten bei der Ausführung von Ersatzpflanzungen;

für die Pflanzung im Bereich von Straßen, Gemeinschaftsstellplätzen, Parkpaletten und Freianlagen der Baugebiete:
– Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang von 18–20cm
– Heister: 150–175cm
– Sträucher: 125–150cm

für die Pflanzung in landschaftlichen Bereichen:
– Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang von 16–18cm
– Heister: 150–175cm
– Sträucher: 80–100cm

5.18 Regenwasserversickerung
Mit Ausnahme der Gebiete WA3, Forsthaus und WA4 ist auf den als SO– und WA–Gebieten ausgewiesenen Grundstücksflächen gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Alle Verkehrs–, Stellplatz– oder Parkplatzflächen sowie als mit Fahrrechten gekennzeichneten Flächen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB mit Ausnahme der Fahrspuren wasserdurchlässig zu befestigen. Hierzu sind die unter Teil B Text –Flächenbefestigungen– gemachten Festsetzungen zu berücksichtigen.

5.19 Flächenbefestigungen
Für die in Teil B Text insgesamt in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzten Flächenbefestigungen können auf Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges– bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Davon abweichend sind wasserdurchlässige Bauweisen zulässig, sofern das Oberflächenwasser innerhalb der Grünfläche versickert wird.

5.20 Sicherung von Waldrändern
Alle an Verkehrs–, Stellplatz– oder Parkplatzflächen sowie an mit Fahrrechten gekennzeichneten Flächen angrenzenden Waldbestände sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB gegen ein Befahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern.

5.21 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten
Zum Schutz der im Plangebiet selbst sowie in den mit dem Plangebiet direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten sind gem. §42 BNatSchG i.V. mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen;

5.21.1 Vermeidung der Störung von Fledermäusen im Sommer- und Winterquartier an und in den Gebäuden
Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen im Sommer- und Winterquartier an Gebäudefassaden und innerhalb vorhandener Gebäude ist in Abhängigkeit der Empfehlung aus der durchzuführenden baubiologischen Begleitung eine punktuelle Bauzeitbeschränkung umzusetzen.

5.21.2 Schaffung von Ersatzquartieren an Gebäuden
An den im Plangebiet vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt folgende Ersatzquartiere vorzusehen:

5.21.2.1 An den Gebäuden der Blöcke 1 und 2 sind an den Ecken der Liegehallen (seeseitig) oder an den Querriegeln der Treppenhäuser (binnenseitig) insgesamt 15 Fledermauskästen anzubringen.

5.21.2.2 An den südlichen Giebelseiten der Blöcke 1 und 2 sowie an den übrigen Gebäuden sind insgesamt 15 kombinierte Kästen für Mauersegler und Fledermäuse anzubringen.

5.21.2.3 An oder in Gebäuden sind 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse als Balz- und Überwinterungsquartiere durch teilweises Offenlassen von Dehnungsfugen zu fördern oder durch Spaltenkästen neu herzustellen.

5.21.2.4 Im SO3-Gebiet ist das vorhandene Garagengebäude zu erhalten und als Fledermauswinterquartier zu optimieren. An dem Gebäude des Wohnheims sind 5 Dohlennistkästen anzubringen.

5.21.2.5 An den Gebäuden der Blöcke 1 und 2 sind insgesamt 2 Turmfalkennistgelegenheiten anzubringen.

5.21.3 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Wald
In den Waldbereichen sind 10 Fledermausbaumkästen aufzuhängen. Bei der Waldentwicklung ist außerdem der Erhalt eines höhlenreichen Altholzbestandes sicher zu stellen.

5.21.4 Schaffung von Ersatzlebensräumen für Kriechtiere
Bei der Entwicklung der Grün- und Waldflächen sind Sonnenplätze und Winterlebensräume herzustellen.

Darüberhinaus werden folgende Hinweise gegeben:

1. Allgemeine Hinweise:
1.1 Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

1.2 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

2. Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten gem. Teil B Text
2.1 Für sämtliche Baumaßnahmen an Gebäuden ist zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten gem. §42 BNatSchG i.V. mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB eine baubiologische Begleitung vorzunehmen und damit die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange sicher zu stellen.

2.2 Es ist sicherzustellen, daß die Funktion sämtlicher zu beseitigender Quartiere kontinuierlich gesichert bleibt. Die ökologische Bauüberwachung hat durch räumlich und inhaltlich konkretisierte Planungen sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch die ökologische Baubegleitung eine Konkretisierung der in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten erforderlichen und geeigneten Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs für die einzelnen Bauabschnitte zu erarbeiten und dem LUNG zur Bestätigung vorzulegen.

2.3 Die Gebäudebereiche, an denen Ersatzquartiere eingebaut werden, sind zukünftig frei von indirekter und direkter Beleuchtung zu halten.

2.4 Für die durchgeführten Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle über mindestens 5 Jahre durchzuführen.

6.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)

6.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straße / des nächstliegenden Geh- Fahr- und Leitungsrechtes.

6.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,60m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände ist die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen, bei abfallendem Gelände um das Maß des natürlichen Geländeabfalls zu reduzieren. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärmschutz
7.1.1 Zum Schutz vor anlagenbedingtem Lärm und vor Verkehrslärm sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs.3 LBauO M-V) die nach Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen* Schalldämmmaße der Außenbauteile wie folgt zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) erfR in dB (A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches 2)
I	bis 55	30	/
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden.

Hinweise*:
1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung) zusammen
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

7.1.2 Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße "erf. R'w, res" sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen. Dabei sind die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4199 zu erhöhen oder zu mindern.

7.1.3 Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Wohn–, Kinder– und Schlafzimmer) und im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Lärmquellen liegen, wird als Maßnahme der Grundrissgestaltung die Zuordnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite festgesetzt.
Werden in im Lärmpegelbereich III und IV liegenden Gebäuden Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung (Lärmschutzfenster) zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE (§9 Abs.6 BauGB)

8.1 Bodendenkmalschutz
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3 DSchG M-V).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.2. Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz – Baumschutzsatzung vom 25.05.2000.

8.3 Schutz von Bau- und Kulturdenkmalen
Die Liegenschaft Prora ist nach Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ein Baudenkmal. Jegliche Baumaßnahme und Veränderung sind daher gemäß §7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

8.4 Abstand baulicher Anlagen zum Wald
Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist gemäß §20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 30m einzuhalten. Entsteht dadurch für den Vorhabenträger eine besondere Härte, so besteht nach Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
Da die Kiefer an diesem Standort zu erwartende Endhöhe der Kiefern beträgt max. 20m, so dass von der zuständigen Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung bis auf 20m in Aussicht gestellt wurde.
Die von einer Waldumwandlung nach §15 LWaldG M-V betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

8.5 Vermessungsmarken
Im Bereich des Bebauungsplangebiet befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhe- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.
Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

TEIL C

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE UND BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 LBauO M–V)

1.1 EINFRIEDUNGEN
In allen Sonder– und Wohngebieten sind Einfriedungen der Grundstückstelle nur an den Grenzen öffentlicher Erschließungsflächen und Flächen, denen ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugeordnet ist, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schutzzäune für Wald– und Grünflächen.

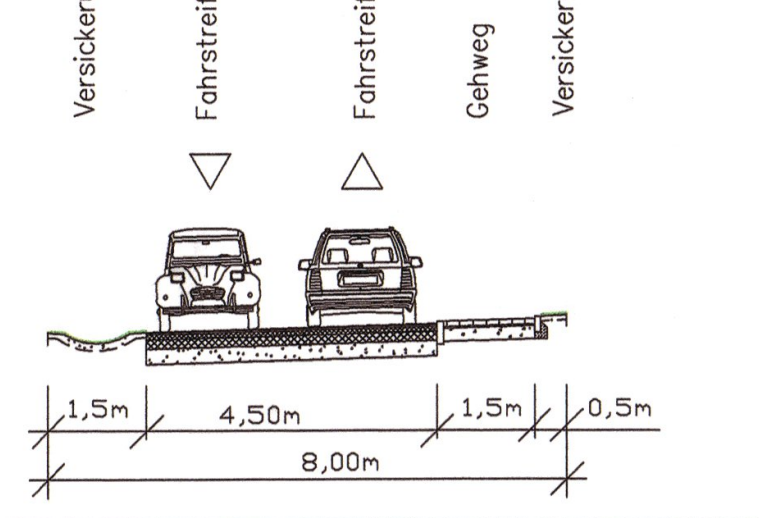
1.2 BAULICHE ANLAGEN
Für die denkmalgeschützten baulichen Anlagen in den Sonder– und Wohngebietender Blöcke 1 + 2 werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde folgenden Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt:
Fassaden:
Die Struktur des Fassadenputzes hat eine Körnung von 2mm aufzuweisen, der Sockelbereich ist davon abweichend mit einer glatten Putzstruktur herzustellen.
Die Fassadenfarbe ist grundsätzlich papyrusweiß entsprechend RAL–Ton 9018 auszuführen, der Sockelbereich ist davon abgesetzt deutlich dunkler abzutönen. Faschen, Laibungen und Fensterbänke sind in der Fassadenfarbe auszuführen
Balkone:
Die seeseitig zulässige Balkonkonstruktion ist im Verbund von Stahlstützen herzustellen. In die Metallkonstruktion sind Balkonböden aus betongrauem Sichtbetonmit einer Tiefe von 2m und einer Breite von bis zu 5m einzulegen. Die Ausfachungen der Balkonbrüstungen sind aus Milchglas herzustellen.
Fenster:
Die Fensteröffnungen sind auf das Ursprungsmaß zurück zu bauen. Die Brüstungen können auf ein Maß verringert werden, bei dem sich für die verbleibenden waagerechten Fassadenflächen das gleiche Maß ergibt, welches die senkrechten Fassadenflächen aufweisen (Höhenraster gleich Längenraster). Das Rohnbaumaß der Fensteröffnungen beträgt 1,70m x1,74m.
Im Erdgeschoss können mit Ausnahme der Liegehallen alle Fenster mit bodenständigen Türen im gleichen Format wie die Obergeschossöffnungen ausgebildet werden. Im Bereich der Liegehallen sind grundsätzlich alle seeseitig ausgerichteten Öffnungen mit geschosshohen Fenstern oder Fenstertüren (durchgehende Verglasung – Fensterbänder) zu versehen.
In den Obergeschossen sind zur Erschließung der Balkone Fenstertüren einzubauen. Landseitig sind mit Ausnahme der Liegehallen alle Fensteröffnungen in den Obergeschossen in ihrem Bestand zu belassen. Sämtliche Balkontüren, Fenstertüren und Fenster sind mit einer Dreiteilung bei einem Teilungsverhältnis von 21,5/57/21,5% auszubilden.
An den Stirnseiten der Treppenhaustrakte sind kleinteilige Fensteröffnungen mittig eingebaut zulässig. Fenster–, Fenstertür– und Türrahmen sind in anthrazitgrau entsprechend RAL–Ton 7016 herzustellen.
Regenwasserfallrohre:
Die Regenwasserfallrohre sind als gliederende Elemente in der Farbe der Fenster auszuführen.

1.3 WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung und an den Gebäuden ausschließlich im Bereich des Ergeschosses bis zur Unterkante der Brüstung des 1. Obergeschosses bis zu einer Größe von 1qm zulässig. Blink– Wechsel– und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.

Hinweise:
a) Alle Veränderungen an der äußeren Gestaltung der dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen baulichen sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen und von diesen zu genehmigen. (vgl. denkmalpflegerische Zielstellung als Anlage der Begründung)
b) Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß §86 LBauO M–V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach §84 LBauO M–V dar, die gemäß §84 Abs.3 LBauO M–V mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

SCHNITT A – A

Maßstab 1:100



VERFAHREN

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 05.07.1999 erfolgt.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, am 13.06.2007 durchgeführt.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Vorlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes frühzeitig nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.01.2008 unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplanes nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.13 „Wohnen in Prora" mit Begründung vom 05.01.2010 bis 04.02.2010 in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 8.00–12.00 Uhr und 12.30–15.30 Uhr, dienstags von 8.00 12.00 Uhr und 13.00– 18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am 15.12.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange am 08.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 23.09.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 04.10.2010 Der Bürgermeister

11) Die Satzung des Bebauungsplanes 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 am 14.12.2010 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz 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.

Der Bebauungsplan Nr.13 "Wohnen in Prora" ist am 14.12.2010 in Kraft getreten.

Binz, den 14.12.2010 Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab

GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ
SATZUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.13
"Wohnen in Prora"

OBER FREI RAUM PLANUNG

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND GARTENARCHITEKTUR
DIPL.-ING. MATTHIAS OBER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
H.-LITZENDORF-STRASSE 21 D-23942 DASSOW

Stand: Satzungsbeschluss

Maßstab 1:1000 - 23.September 2010 - ober/bo