

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 FÜR DAS GEBIET „HAFFKÜSTE“ DER STADT OSTSEEBAD RERIK IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Sondergebiete, die dem Fremdenverkehr und der touristischen Infrastruktur dienen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiete SO 1 bis SO 8

In sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 8, die dem Fremdenverkehr dienen, sind in der Erdgeschosszone nur

Einrichtungen der Dienstleistung und Versorgung des Strandbereichs, Einrichtungen der gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Einrichtungen für den Segelsport, Anlagen für Fischer, Anlagen des Wasser- und Schifffahrdienstes, Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig. Ferienwohnungen und jegliche andere Beherbergung sind in der Erdgeschosszone unzulässig. Es sind sämtliche Nebenanlagen zulässig, die der Bewirtschaftung der Anlage dienen. Die Verkaufsraumfläche von Läden ist auf maximal 150 qm je Verkaufsstätte zu begrenzen. Vergnügungsstätten sind innerhalb der Sondergebiete unzulässig. Innerhalb der Sondergebiete sind in der Dachgeschosszone neben der Hauptnutzung oder Ferienwohnungen auch ausnahmsweise Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber zulässig. Das Gebäude in dem SO 3c - Gebiet darf ausnahmsweise vollständig als Pension und Restaurantbetrieb genutzt werden.

1.1.2 Sondergebiet SO 9

In dem Sondergebiet SO 9 ist die Errichtung einer Netzhalle zulässig; untergeordnet sind Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur zulässig.

1.1.3 Sondergebiet SO 10 (Sturmeck)

In dem Sondergebiet SO 10 für das Sturmeck ist die Errichtung von Läden und eines Restaurantbetriebes zulässig.

Untergeordnet sind andere Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und der Versorgungsinfrastruktur zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO,)

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 8 dürfen nur eingeschossige Gebäude und nur mit einer Traufhöhe von maximal 3,80 m errichtet werden. Zweigeschossige Gebäudeteile dürfen eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf maximal 9,00 m betragen. In dem Sondergebiet SO 3c ist in der gekennzeichneten Stelle ausnahmsweise ein zweigeschossiger Anteil auf einer Grundfläche von maximal 25 qm mit pyramidalem Dach zulässig; für das Gebäude der Eckbebauung; die Firsthöhe für diesen Gebäudeteil darf maximal 9,00 m betragen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2 Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Außenwand, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, festgesetzt.

2.2.2 Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter der geltenden Höhe des unteren Bezugspunktes liegen.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 gilt als Bezugspunkt 2,00 m über HN.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Plangebietes ist bis auf die Gebiete SO 1 und SO 2 die offene Bauweise zulässig.

3.2 In den Gebieten SO 1 und SO 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, bei der für Gebäude die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten sind.

4. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen - auch für untergeordnete Gebäudeteile - sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten und bis maximal 1,50 m zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 – WA 4 (in allen allgemeinen Wohngebieten) ist das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B.

Wintergärten, Erker, Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 2/3 der jeweiligen Außenwand zulässig.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 am Haffplatz werden Flächen für die Errichtung von Veranden und Wintergärten mit einer maximalen Höhe von 3,00 m über dem Haffplatz festgesetzt. Für Verbindungsbauten zwischen Haus 3 (HS3) Haus 4 (HS4) sowie Haus 5 (HS5) und Haus 6 (HS6) ist eine maximale Höhe von 3,50 m über dem Haffplatz zulässig.

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 In den WA-Gebieten dürfen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 6.2 In den WA-Gebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3 In den SO-Gebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Garagen und überdachte Stellplätze sind in den SO-Gebieten unzulässig. In dem SO 2-Gebiet sind Stellplätze für die Häuser 5-7 (HS5-HS7) auszuschließen. Innerhalb des SO 1 - Gebietes zulässige Stellplätze sind nur zur Abdeckung des Bedarfs aus der Hauptnutzung zulässig; die Nutzung für gewerbliche Zwecke (fliegende Händler) ist unzulässig. In den Gebieten SO 1 bis SO 3 (SO 3a/ 3b/ 3c) sind auf den privaten Außenflächen fliegende Bauten, z.B. für Händler, unzulässig.
- ~~6.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im SO 1-Gebiet ist die Errichtung von 6 Nebengebäuden mit einer maximalen Grundfläche von je 3,00 m x 5,00 m und einer maximalen Höhe von 3,00 m auf der dafür festgesetzten Fläche (Na-NG) ausnahmsweise zulässig.~~

Kommentar: Diese Festsetzung entfällt, weil der Gebäudekomplex der Hauptnutzungen durch An- und Zwischenbauten ergänzt wird.

- 6.5 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich (Haffplatz) ist auf den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na-S/W) die Errichtung von quadratischen Allwetterschirmen mit einer Grundfläche von maximal je 6,00 m x 6,00 m und die Errichtung von Windschutzwänden mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- 6.6 Ausnahmsweise sind in den Gebieten SO 1 und SO 2 Allwetterschirme zwischen der dem Haffplatz zugewandten Baugrenze und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen Na-S/W zulässig.
- 6.7 Innerhalb der Gebiete SO 3 (SO 3a/ 3b/ 3c) – SO 8 sind Allwetterschirme außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.8 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na-WC) ist die Errichtung einer WC-Anlage mit einer maximalen Grundfläche von je 3,00 m x 5,00 m und einer maximalen Höhe von 3,00 m sowie der erforderlichen Zuwegung zulässig.

**7. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3.3 darf 750 m² nicht unterschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die im Bestand vorhandenen Flurstücke 148/11, 390 und 395 und das Baugebiet WA 4.

**8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 ist in Wohngebäuden je angefangene 750 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

**9. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN – SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

**10. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist auf der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Na-WC) die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage sowie der erforderlichen Zuwegung zulässig.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Kommentar: Die Festsetzungen zur Gestaltung werden insbesondere für die WA-Gebiete vom Umfang her reduziert. Die örtliche Situation wurde nochmals in Augenschein genommen und Präzisierungen werden vorgenommen, so dass offenere Festsetzungen in Bezug auf die Dachneigungen und Außenwände entstehen.

**FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

~~1. BAUKÖRPERGESTALTUNG~~

~~1.1 In den WA-Gebieten dürfen Anbauten, ausgenommen Garagen, nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens ½ Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten. In den Sondergebieten sind Anbauten unzulässig. Garagen sind in den WA-Gebieten als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.~~

~~1.2 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.~~

2. DÄCHER

- 2.1 Die Dächer sind in den WA-Gebieten nur mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken.
In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3 sind nur ziegelrote Tonpfannenhartdeckungen zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für ausnahmsweise zulässige zweigeschossige Gebäudeanteile in den Gebieten SO 1 und SO 3c zulässig – sowie für das Gebiet SO 3a.
- 2.2 Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.
- ~~2.3 Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer oder pyramidale Dächer zulässig. In den Sondergebieten SO3b, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8 sind nur pyramidale Dächer zulässig.~~
- 2.4 ~~In den WA-Gebieten sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig.~~ In den SO - Gebieten SO1, SO2 und SO3c müssen Dachneigungen des Hauptdaches 40° - 45° betragen; ausnahmsweise darf die Dachneigung für Haus 2 (HS2) unterschritten werden.
In den SO-Gebieten SO3a, SO3b, SO4, SO5, SO6, SO7, SO8 dürfen Dachneigungen 15° nicht überschreiten.
- ~~2.5 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 25° bis 45° Neigung zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen.~~
- ~~2.6 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.~~
- ~~2.7 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.~~
- 2.8 Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig, jedoch sind Fledermausgauben in SO-Gebieten unzulässig. In den SO-Gebieten sind Fledermausgaben unzulässig. Die Breite einer Gaube darf in den WA-Gebieten 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf in den WA-Gebieten 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf in den SO-Gebieten 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben einer Traufseite darf ¼ der Trauflänge der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Sofern ein Zwerchgiebel oder ein Frontispiz zulässig ist (Gebäude werden gekennzeichnet) darf dieser ¼ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten und muß platzzugewandt angeordnet werden. Innerhalb des SO 3c-Gebietes ist das Gebäude durch Frontispize derart zu gliedern, dass auf den Gebäudeseiten nach Norden zwei Frontispize und nach Osten, Süden und Westen jeweils 1 Frontispiz errichtet wird. Zu den Orgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Fassadenöffnungen von Zwerchgiebeln oder Frontispizen sind als rechteckige aufrechtstehende Fensterformate herzustellen.
- ~~2.9 Liegende Dachfenster sind nur in den WA-Gebieten und nur auf der den öffentlichen bzw. den sonstigen Erschließungsflächen abgewandten Gebäudeseite zulässig.~~
- ~~2.10 Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.~~

~~2.11 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von SchlepPGAuben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.~~

3. AUßENWÄNDE

3.1 Zur Gestaltung der Außenwände in den WA-Gebieten sind Sichtmauerwerk oder geputzte Wandflächen zulässig.
In den SO-Gebieten SO1, SO2, ~~SO3a~~ und SO3c, SO4, SO5, SO6, SO7 und SO8 sind zur Außenwandgestaltung nur hellfarbene glatt geputzte Wandflächen zulässig.

~~3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.~~

3.3 Geputzte Wandflächen sind cremeweiß, beige, gelb oder hellgrau oder cremefarben zu streichen.

~~3.4 Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.~~

~~3.5 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.~~

~~3.6 Balkone und Kragplatten sind nur in den WA-Gebieten und nur auf der der öffentlichen bzw. sonstigen Erschließungsfläche abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Die Tiefe eines Balkons darf 1,50 m und die Breite 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.~~

4. FASSADENÖFFNUNGEN

~~4.1 Fenster müssen bündig mit der Außenwand abschließen oder dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.~~

~~4.2 Glasbausteine dürfen in WA-Gebieten nur an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden. In SO-Gebieten ist die Verwendung von Glasbausteinen unzulässig.~~

~~4.3 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind nicht gestattet.~~

5. WERBEANLAGEN

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht decken.

5.2 In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 qm betragen.

5.3 In den SO-Gebieten sind Werbeanlagen an den Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafeln zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 In den SO-Gebieten SO4, SO5, SO6, SO7, SO8 sind als Einfriedungen zum öffentlichen Bereich bzw. zur sonstigen Erschließungsfläche hin nur Laubholzhecken zulässig. Diese sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig - bezogen auf die Fahrbahnhöhe / Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche. In den SO-Gebieten SO1, SO2, SO3 (SO 3a, SO 3b, SO 3c) sind Einfriedungen unzulässig. Die Einfriedung des SO 1 – Gebietes und des SO 2 – Gebietes gegenüber der nördlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist als Laubholzhecke herzustellen.
- 6.2 Übrige Einfriedungen sind an den öffentlichen Straßen als Laubholzhecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m und als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Holzfeldern bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

~~**7. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN**~~

~~Als Befestigungsarten für die Verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen, die Fußgängerbereiche und Gehwege, die zusätzlich im Bereich öffentlichen Grüns entstehen können, sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Gehwege können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden. Der Parkplatz kann auch als Schotterrasen ausgebildet werden; siehe unter III.3.4. Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, zu befestigen.~~

8. STELLPLÄTZE

Stellplätze sind gemäß Satzung der Stadt Ostseebad Rerik und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern herzustellen.

9. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Innerhalb der SO-Gebiete sind Müllbehältersammelpplätze vorzusehen und gestalterisch einzubinden; die Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden und durch Heckenanpflanzungen gestalterisch einzubinden. Am Entsorgungstag sind die Müllbehälter für die Entsorgung bereitzustellen.

10. WINDSCHUTZWÄNDE

- 10.1 Die innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na-S/W) auf dem Haffplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zulässigen Windschutzwände sind parallel zu dem Fugenverlauf auf dem Platz, ausgenommen ist die „Welle“ (karamellfarbener Pflasterstreifen zur Gliederung des Haffplatzes), zu errichten.
- 10.2 Die Höhe der zulässigen Windschutzwände darf maximal 1,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche des Haffplatzes betragen. Die Windschutzwände können im unteren Drittel der Wandhöhe aus satiniertem Glas hergestellt werden. In den oberen Dritteln ist nur durchsichtiges Glas zulässig.

11. ALLWETTERSCHIRME

- 11.1 Die innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na-S/W) auf dem Haffplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zulässigen Allwetterschirme sind nur in quadratischen Abmessungen von maximal 6,00 m x 6,00 m zulässig.
- 11.2 Die ausnahmsweise zulässigen Allwetterschirme in den Gebieten SO 1 und SO 2 sind zwischen der dem Haffplatz zugewandten Baugrenze und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen Na-S/W in quadratischen, rechteckigen oder trapezförmigen Formaten zulässig.
- 11.3 Die außerhalb der Baugrenzen zulässigen Allwetterschirme in den Gebieten SO 3c – SO 8 sind nur in quadratischen Formaten zulässig.

~~12. NEBENGEBÄUDE (SÄ TB 2)~~

~~Im Gebiet SO 1 sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für die ausnahmsweise zulässigen Nebengebäude Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.~~

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Kommentar: Die Festsetzungen zur Grüngestaltung wurden für das Gesamtgebiet überprüft.

Die Anforderungen an die Anpflanzgebote wurden den veränderten Zielen angepasst. Hierzu gehört, dass die Anpflanzungen für Bäume hinsichtlich der Art nicht mehr vorgegeben werden.

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- ~~1.1 Die Promenade ist auf der nördlichen Seite zwischen dem Parkplatz und ihrem Anfangspunkt bei den WA-Gebieten mit Bäumen zu bepflanzen. Als Baumart ist die Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist mit 8 m zu bemessen. Es sind Hochstämme, STU 16 – 18, 3xv, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung zu verwenden.~~
- ~~1.2 Für die festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind die Arten Stiel-Eiche, Hain-Buche, Feld-Ahorn als Hochstämme, 3xv, STU 16 – 18, mit Ballen und die Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) als Solitär, 4xv, 1,50 – 1,75 m, mit Drahtballierung zu verwenden. Für die straßenbegleitende Baumreihe im Norden des Plangebietes sind Stiel-Eichen oder Hain-Buchen zu verwenden.~~
- ~~1.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Parkanlagen sind neben den in 1.2 genannten Arten für strauchartige Gehölzbestände oder einfriedende Hecken folgende Sträucher, 2xv, 0,80 – 1,00 m, zu verwenden: Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina), Dünen-Rose (Rosa pimpinellifolia), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Sanddorn (Hippophae rhamnoides).~~

~~1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als mindestens 3 m breite, 3-reihige Hecken auszubilden und dauernd zu erhalten. Der Reihenabstand ist mit 1m, der Pflanzabstand mit 1,20 m zu bemessen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden.~~

~~Bäume 1. Ordnung als Heister, 2 x v., 1,50 – 2,00 m:~~

~~Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)~~

~~Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 1 x v., 0,80 – 1,00 m:~~

~~Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)~~

~~Sträucher als Str., 2 x v., 40 – 60 cm:~~

~~Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).)~~

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

~~2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, mit Ausnahme der Pappel und der Kartoffel-Rose, artengleich nachzupflanzen. Pappeln und Kartoffel-Rosen sind durch heimische, unter 1.2 und 1.3 genannte Arten zu ersetzen.~~

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Grünflächen sind weiterhin parkartig zu gestalten. ~~Die Pappeln sind sukzessive durch die in 1.2 genannten Arten zu ersetzen. Die Stiel-Eiche und der Feld-Ahorn sind vorzugsweise für solitäre Standorte, die Hain-Buche und die Kiefer für Baumgruppen und Baumreihen zu verwenden. Einzelbereiche sind zur Ausprägung eines naturnahen Charakters mit einer Strauchschicht zu unterpflanzen. Es sind die in 1.3 genannten Arten zu verwenden.~~

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Na-WC) die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage sowie der erforderlichen Zuwegung zulässig.

3.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strandwiese ist als Wiesenfläche zu erhalten. Auf der Strandwiese ist die Trocknung von Fischernetzen und Fischerbooten (nur für einheimische Fischer) zulässig.

~~Zur Gliederung der Fläche sind in unregelmäßigen Abständen von mindestens 20 m bis maximal 150 m Zwergstrauchgruppen zu pflanzen. Es sind die Arten Sand-Weide (Salix arenaria), Kriech-Weide (Salix repens) und Krähenbeere (Empetrum nigrum) als Sträucher, mindestens 4 Triebe, zu verwenden. Die Kartoffel-Rose ist langfristig und sukzessive durch die Dünen-Rose (Rosa pimpinellifolia) zu ersetzen. Eine weitere Gliederung der Strandwiesenfläche durch Findlingsgruppen ist zulässig.~~

3.2a Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bootswiese ist die Wiesenfläche zu erhalten; darüber hinaus ist auf einer untergeordneten Fläche die Lagerung von Booten zulässig. Die Liegeflächen sind auf den getrennt voneinander liegenden Grünflächen mit maximal je 100 qm Fläche begrenzt. Am Anleger beim Gebiet SO 7 ist die Lagerung von Booten zulässig. Bei der Surfschule ist lediglich das Lagern von Surfbrettern zulässig.

- 3.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ~~in die Parkanlage harmonisch einzufügen~~ dauerhaft zu erhalten. Für Bepflanzungen dürfen keine gifthaltigen Gehölze verwendet werden.
- 3.4 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haufdüne ist als Grünfläche auszubilden. Sie kann als Schotterrosen ausgebildet werden; auf den gewachsenen verdichteten Boden ist dann ein Kalksteinschottergemisch 0/45 aufzubringen.
- 3.5 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stranddüne ist in ihrem Charakter zu erhalten.
Anpflanzungen zur Dünensicherung mit den Arten Strandhafer- bzw. Strandroggen sind zulässig. Auf der Stranddüne sind Anlagen der Rettungswacht zulässig. Innerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Fläche ist im Bereich der Aufständigung die Lagerung von Rettungsbooten und sonstigen Gerät für die Rettungswacht zulässig, sofern die Verträglichkeit mit dem Küstenschutz gewährleistet ist.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stranddüne ist auf der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Na-WC) die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage sowie der erforderlichen Zuwegung zulässig.
- 3.6 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strand sind keine Anpflanzungen zulässig.
Der Strand ist für die Erholung und Freizeitnutzung in seinem Charakter zu erhalten.

~~4. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN~~

- ~~4.1 Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten fertigzustellen.~~
- ~~4.2 Für die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen erforderlichen Rodungen wird die Stadt Rodungsanträge stellen. Der Ausgleich für jeweils beantragte Rodungen ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Anpflanzungen zur Gestaltung des Gebietes zu erbringen.~~

IV. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Für die in Sondergebieten in den Dachgeschosebenen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Dienst-, Aufsichts-, Bereitschaftspersonal oder den Betriebsinhaber wird bestimmt, dass Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern zum Schutz vor Verkehrslärm auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Aussagen werden nach Durchführung des Planverfahren entsprechend ergänzt.

1. BODENDENKMALE

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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, wobei diese Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn. Sofern entgegenstehende wasserrechtliche Belange auf der Grundlage des Landeswassergesetzes durch die Behörden nicht bekanntgegeben werden, findet § 82 Abs. 2 LWaG MV Anwendung.

3. HOCHWASSERSCHUTZ

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 10 und innerhalb der Gebiete WA 1 – WA 4, in denen der Bemessungshochwasserstand von 2,90 m ü.HN bei Errichtung baulicher Anlagen unterschritten wird, sind objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung vorzusehen.

4. LAGEFESTPUNKTE

Innerhalb des Plangebietes sind Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes vorhanden. Lagefestpunkte wurden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch am Rande des Plangebietes, außerhalb desselben, nachrichtlich übernommen.

VI. HINWEISE

Die Aussagen werden nach dem Planverfahren entsprechend ergänzt.

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind

gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

3. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

Auf die Pflichten zur Vorsorge an Steilhängen und Steilufeln gemäß § 10 [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] wird hingewiesen.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. ÜBERDECKUNG MIT DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

Im südöstlichen Teil des Plangebietes kommt es im Bereich der Anbindung der Planstraße südlich des WA 1 - Gebietes, Haffwinkel, zu einer Überdeckung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Diese Überdeckung des

Plangeltungsbereiches ist aus Gründen der sachlichen Darstellung gewollt. Da die Festsetzungen übereinstimmen, wird kein Problem in der Überdeckung des Geltungsbereiches gesehen.