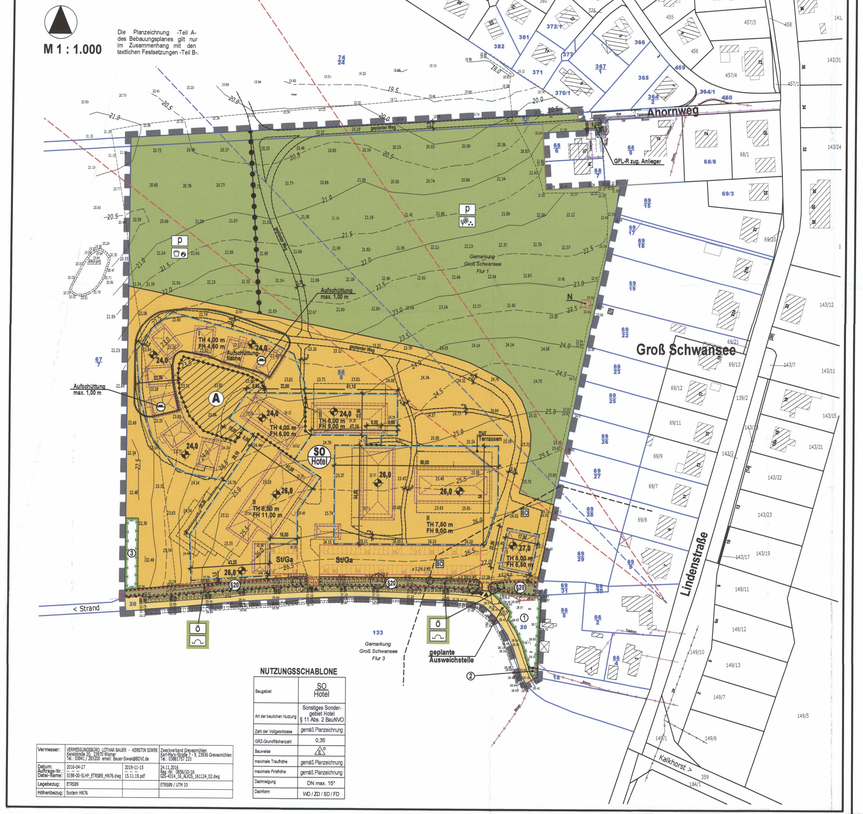
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH SÜDWESTLICH DER ORTSLAGE GROß SCHWANSEE NÖRDLICH DES WEGES ZUM STRAND

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S.3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	SO Hotel
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet Hotel § 11 Abs. 2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	gemäß Planzeichnung
GRZ Grundflächenzahl	0,35
Baweise	a/ED
maximale Traufhöhe	gemäß Planzeichnung
maximale Firsthöhe	gemäß Planzeichnung
Dachneigung	DN max. 15°
Dachform	WD / ZD / SD / FD

Vermesser:	ÖBVermIng.MARCKO	OTTMAR BAUER · KERSTIN EBARD Grevesmühlen Tel. 03881/183400 Grevesmühlen, Am Bauer Gewerbepark 2a
Datum:	22.04.2021	22.09.2021
Auftrags-Nr.:	21/0	21/0
Datei Name:	21/0 - D.LVF_ETR2DR_HN.Tn.dwg	21/0 - D.SO_ETR2_SO_S1C24_S2.dwg
Lagebezug:	ETR2DR	ETR2DR / UTM 33
Höhenbezug:	Soldan HN.Tn	HN / DHHN92

LAGE AUF DEM LUFTBILD

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(A)	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich	
	hier nur Wasserfächen zulässig (i. V. m. textlicher Festsetzung I. / 1.)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 16 bis 21a BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH_{max} 4,50 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über HN76 (Bezugspunkt)	
FH_{max} 6,50 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über HN76 (Bezugspunkt)	
(26,5)	Höhenbezugspunkt, z.B. 26,5 m ü HN76	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - unterirdische Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH - unterirdische Leitung der E DIS Netz GmbH - unterirdische Leitung des Zweckverbandes Grevesmühlen (RW=Regenwasser, TWV=Trinkwasser)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Sport und Spiel	
	gartenbauliche Erzeugung und Parkanlage	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche (Aufschüttung max. 1,00 m)	
(1)	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(2)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bl. Nr. (hier: 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
StGa	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) / Garagen (Ga)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude (N)	
(St) (Ga) (N)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z.B. von Baugebieten, über Abgrenzung des Maßes der Nutzung (hinerhalb eines Baugebietes)	§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Kalkhorst	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
25,73	Bemaßung in Metern
(26,5)	Höhenangabe/Höhenlinien in Meter ü HN76
	geplanter Gehweg
	geplante Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
	Sichtachse

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN max. 15°	Dachneigung (DN) maximal 15°
WD, ZD, SD, FD	WD=Walmdach, ZD=Zeltdach, SD=Satteldach und FD=Flachdach

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bl. Nr. (1 und 2) (i. V. m. textliche Festsetzung / nachrichtliche Übernahme unter IV. / 11. und 12.)	§ 9 Abs. 6 BauGB
BD	Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH SÜDWESTLICH DER ORTSLAGE GROß SCHWANSEE NÖRDLICH DES WEGES ZUM STRAND

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet "Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich dient im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung einer Hotelanlage mit max. 100 Betten inklusive zugehöriger Infrastrukturbetriebe Anlagen und inklusive zum Hotelbetrieb zugehörigen Ferienappartments mit je max. 4 Betten/ je Gebäude. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich" sind nur zulässig:
- Zimmer und Suiten,
- für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Seminar-/ Tagungs-/ Veranstaltungsräume,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness-/ Wellness-Center, Sauna, Pool, Schwimmbecken),
- Verkaufseinrichtung für regionale Produkte, Hofladen,
- Ausstellungsbereich,
- zum Hotelbetrieb zugehörige Ferienappartments mit je max. 4 Betten/ je Gebäude,
- Wohnungen für Dienst- Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/ -inhaber mit insgesamt maximal 30 Betten, und nur soweit sie dem Betrieb der Hotelanlage dienen;
- Wasserfläche
- Gewächshaus.

Innerhalb der in der Planzeichnung – Teil A schraffierten und mit "A" gekennzeichneten Fläche ist nur eine Wasserfläche zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
2.2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte (Traufhöhe/ Firsthöhe).

2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Nebengebäuden bei Hauptgebäuden.

2.2.3 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhaufläche. Abweichende Werte zur Firsthöhe gelten für Flachdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der äußeren Dachhaut ist. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

2.3 Höhenlage
Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich" ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 zulässig. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
4.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich" sind nur Garagen und Stellplätze zulässig, um ein Befahren mit Baufahrzeugen zu verhindern, dient im Zusammenhang stehenden Nutzung der Grünflächen verursachten Bedarfes zulässig.

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Die Garagen und Stellplätze sind entsprechend der textlichen Festsetzung unter Punkt II./ 2.6.1 herzustellen.

4.3 Ausnahmsweise sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich" Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, jedoch nur ausserhalb der Sichtachse (gemäß Planzeichnung - Teil A).

4.4 Innerhalb der Sichtachse (gemäß Planzeichnung - Teil A) sind Nebengebäude unzulässig.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Aufschüttungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen gemäß Planzeichnung - Teil A in einer Höhe bis zu max. 1,00 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig.
Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB innerhalb der festgesetzten Baugebiete unzulässig. Es gilt § 29 BauGB.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSÖBOTE (**§9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB**)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" dient der Abschirmung des Sonstiges Sondergebiet "Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich" im Norden gegenüber der Straße zum Strand im Süden. Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche vorhandene Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Feldhecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern".

1.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Spiel" ist als Rasenfläche für Spiel- und Sportaktivitäten zu entwickeln. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind unbefestigte, teilversiegelte Wegeflächen mit einer maximalen Breite von 3,50 m, das zeitweise Aufstellen von mobilen Sportgeräten sowie Liegestühlen, die Nutzung als Liegewiese sowie Anpflanzungen zulässig. Die Wege sind entsprechend der textlichen Festsetzung unter II./ 2.6.2 herzustellen.

1.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "gartenbauliche Erzeugung und Parkanlage" ist die gartenbauliche Nutzung sowie die Anlage von Einzelbäumen und Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern zulässig. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind unbefestigte, teilversiegelte Wegeflächen mit einer maximalen Breite von 3,50 m und ein Nebengebäude Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sowie die Kleintierhaltung i.S. einer Hausgehaltung/ Unterordnung zulässig. Für die Anpflanzungen innerhalb der Parkanlage sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Wege sind entsprechend der textlichen Festsetzung unter II./ 2.6.2 herzustellen.

2. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.1 Statt dieser Festsetzung wurde während des Planaufstellungsverfahrens eine nachrichtliche Übernahme formuliert (IV./ 11.).

2.2 Statt dieser Festsetzung wurde während des Planaufstellungsverfahrens eine nachrichtliche Übernahme formuliert (IV./ 12.).

2.3 Ausgleichsfläche 3 (Ausgleich einer gemäß §20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecke)
Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke werden in einer Flächengröße von 272 qm in dem Arten der Feldhecke innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.
Die Anpflanzung einer neuen Feldhecke hat in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft zu erfolgen. Die Anpflanzung in Trockenstandorte sowie Rasenpotgelände der Stufe 3 und 4 und eine Anpflanzung entlang öffentlicher Straßen sind auszuschließen, ebenso ist eine wirtschaftliche Nutzung des Biotops auszuschließen.

Für die Feldhecke sind Arten der vorhandenen Hecke zu verwenden. Arten typischer Feldhecken-pflanzen sind in unterschiedender Pflanzdate zu entnehmen. Es sind mindestens 5 Strauchsorten anzupflanzen. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung zur Wildverbiss zu sichern. Im Bedarfsfall sind die Gehölze zu wässern und die Schutzeinrichtung ggf. instand zu setzen.
Mindestens 3 Reihen sind im Abstand von 1,5 m inklusive eines bestehenden Saums von 2,0 m Abstand von Stammfuß zu pflanzen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7 m. Die Pflege der Gehölze erfolgt durch eine 1-2maige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren. Eine Nachpflanzung von Sträuchern erfolgt, wenn mehr als 10% abgängig sind. Nach frühestens 5 Jahren erfolgt der Abtrieb der Schutzeinrichtung. Die Pflegemaßnahme des Strauchsaums beschränkt sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, ein „auf den Stock setzen" erfolgt nicht.
Für die Anpflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:
Gehölze:
- Strauücher: Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m, 60/100 cm, 3-triebig

Gehölze:
- Strauücher: Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina) und Brombeerarten (Rubus sectio Rubus spec.).

2.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Sport und Spiel" und "gartenbauliche Erzeugung und Parkanlage" ist die Errichtung von sieben Mutterobstgartenstems, das den Notlebensraut aus dem Regenwasserrückhaltebecken im sonstigen Sondergebiet "Hotel mit Hofladen und Ausstellungsbereich" sowie das auf den Grünflächen selbst anfallende Niederschlagswasser auf-nimmt, zulässig.

2.5 Statt dieser Festsetzung wurde während des Planaufstellungsverfahrens eine nachrichtliche Übernahme formuliert.

2.6 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung
2.6.1 Innerhalb des Bereichs zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (St) / Garagen (Ga) sind Garagen auf einer Fläche von maximal 200 qm vollversiegelten Fläche zulässig. Auf den vorhandenen Flächen zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (St)/ Garagen (Ga) sind Stellplätze in teilversiegelter Form, d. h. mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasenfugenpflaster und Schotterrasen herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrainpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

2.6.2 Die Wege innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport und Spiel" und „gartenbauliche Erzeugung und Parkanlage" sowie innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Hotelanlage mit Hofladen und Ausstellungsbereich" sind mit einer Breite von 3,50 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigen Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrainpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

2.7 Ausgleichs- und Ersatzbeläge
Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche entsteht ein Eingriff in Höhe von 240,51 qm EFÄ. Dieser Eingriff ist durch 9 Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes, vorzugsweise in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gartenbauliche Erzeugung und Parkanlage", auszugleichen.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Ober- und unterirdische Leitungen sowie sonstige bauliche Anlagen sind freizuhalten und langhlitig wirksame Wurzelschutzmaßnahmen einzubauen. Für eine Durchwurzelung ist ein unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 qm Grundfläche und eine Tiefe von 0,8 m zu berücksichtigen.
Für die Baumschraube ist mindestens eine 12 qm unversiegelte, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche anzulegen, die bei Bedarf zu mulchen ist. Die Baumscheiben sind vor einer Verdichtung und Beschädigung zu schützen.
Um günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen ist die Vegetationstragschicht und die Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen, sowie sicher die Grubengrund vor der Pflanzung zu lockern. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube beträgt:
- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers
- und horizontal das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind durch eine Dreibockanbindung anzupflanzen und ggf. vor Wildverbiss zu schützen.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sieht vor, dass die Bäume bei Bedarf im 1. bis zum 5. Standjahr zu wässern sind. Weiterhin sind die Verankerung und Schutz-einrichtung ggf. instand zu setzen. Die Verankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen, der Abbau der Schutzeinrichtung hingegen frühestens erst nach 5 Jahren. Um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu erzielen sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren durchzuführen.
Für die Anpflanzung sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Obstgehölze gemäß der Pflanzliste unter Punkt IV./ 10 in der Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm und Obstbäume in der Pflanzqualität 10/10 cm zu verwenden.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Feldhecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern".

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER
1.1 Die Dächer sind nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen im naturroten Farbspektrum oder als Gründach einzudecken. Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine. Ebenfalls sind Dachziegel und Dachsteine nur mit leichter Changierung zulässig; nuancierte bzw. bunte Töne sind unzulässig.
Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind auch mit Gründächern zu erfüllen.

1.2 Auf Dächern sind dachintegrierte Solaranlagen nur im Farbspektrum der Dachflächen zulässig.

1.3 Die Festsetzungen 1.1 und 1.2 gelten auch für Dächer von Nebengebäuden und Garagen.

2. FASSADEN
2.1 Die Fassaden der Gebäude sind als geputzte Fassaden sowie aus Verblendmauerwerk zulässig. Eine Kombination von Verblendmauerwerk mit geputzten Fassadenflächen ist ebenfalls zulässig. Die Fassaden der Gebäude für die Bewirtschaftung und die infrastrukturellen Anlagen sind auch als Holzfassaden zulässig.
Holz ist ein einem Anteil von maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind die Farbtöne des roten, orangefarbenen und gelben Farbspektrums in Anlehnung an die Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Gelbtöne unter Vollton in Ziegelfarben und "Schwedenrot"). Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung die Farben gemäß der beigefügten Tabelle (RAL DESIGN SYSTEM) zu verwenden (Rot-, Orange-, Rot-, Weiß-, Grautöne).

2.2 Windfänge, Erker und sonstige Anbauten sowie Garagen und Nebengebäude sind auch als Metall- bzw. Holzkonstruktionen, auch in Verbindung mit Glas zulässig.

3. WERBEANLAGEN
3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.
Hinweis- und Werbeschilder für den Hotelbetrieb sind in einer Größe bis zu 3 qm zulässig.

3.2 Innerhalb des Plangebiets sind maximal 5 feststehende Fahnen mit Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig.

3.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III./ 1 bis III./ 3 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Es sind im Plangebiet keine Baudenkmale bekannt.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Hinweise auf Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird, bekannt. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 8 Abs. 2 DSchG M-V). Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gilt § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unmittige Verwertung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Dies betrifft insbesondere den als Grünfläche ausgewiesenen Bereich. Um hier eine hochwertige Bodenstruktur zu bewahren, sollte sie bei den Erschließungsarbeiten ausgegrenzt werden, um ein Befahren mit Baufahrzeugen zu verhindern. Weiteres Hinweise zum Bodenschutz beim Bauen enthält die im Mecklenburg-Vorpommern durch Erlass vom 05. Januar 2016 eingeführte Schrift "Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis", BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co. KG, 2013.
Für Aufschüttungen dürfen ausschließlich unbelastete Böden verwendet werden. Der Einsatz von Bauschutt ist - auch im Fundamentbereich – unzulässig.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverändernng oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Geruchen oder Vorkommen von Abfällen, Fliesskgelen o. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. MUNITIONSFUNDE
Munitionsfunde sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbeseitigungsauswurfs) 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.

4. GESETZLICH GESCHÜTZE BIOTOPE
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V bekannt: naturnahe Feldhecke (NWM 04808).
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V ertlgt die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Bauzeitenfenster
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen.
Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Grüben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen und in sichere Gefilde umzusetzen sind.
Gehölzschutz
Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Im wenen ausnahmsweise Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundherhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.
Beleuchtung
Für die Hotelanlage ist vorzugsweise lediglich Licht mit geringem Anteil an kurzwelligen Wellenlängen bzw. Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm) zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf ein zulässiges Mindestmaß zu reduzieren. Es sind Maßleuchten mit nach unten abstrahlenden Lichtkörpern zulässig.

6. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRASEN- UND SCHIFFFAHRTS-VERWALTUNG
Anlagen und unbelebte Bestrahlungen dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb beinhalten oder die Schiffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. BUNDESWEHR
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteid