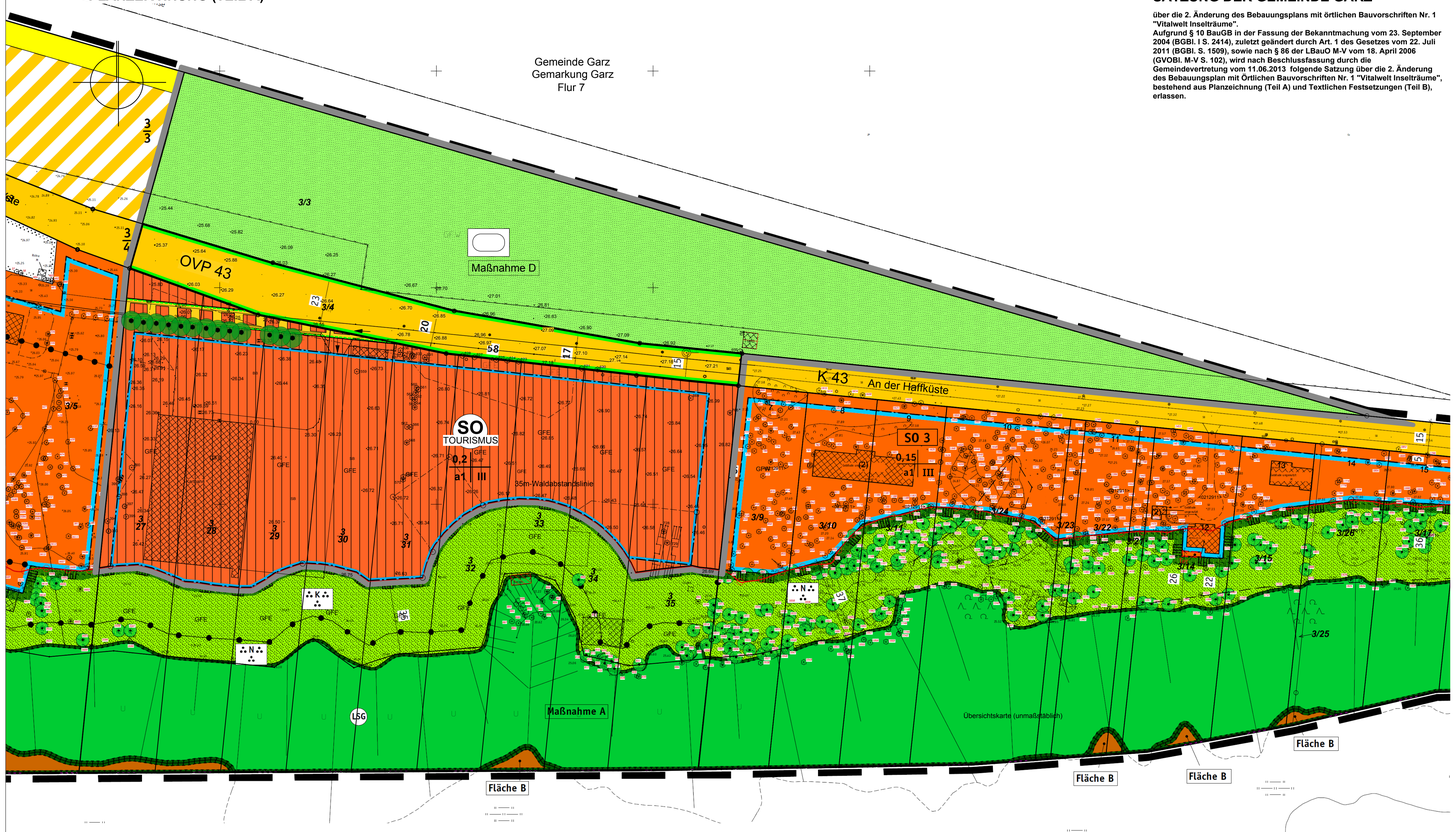
PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Anlage zur PlanZV

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 9 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse und Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 9 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

SO 1 — Sondergebiet (§ 10 und 11 BauNVO) mit Teilgebietsbezeichnung

Zweckbestimmung SO Gebiete

SO 1 Clubanlage (§ 11 BauNVO)
~~SO 2 Aquacity (§ 11 BauNVO)~~
SO 3 Ferienhhausgebiet (§ 10 BauNVO)

SO TOURISMUS — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: "Tourismus"

Füllmuster der Schablonen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 19 - 22 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	**Anzahl der Vollgeschosse**

II maximal zweigeschossig

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

a1 — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P — private Parkplatzfläche

Verkehrsfläche künftig fortfallend (vgl. TF 4a) mit Straßenbegrenzungslinie
Nachnutzung (§ 9(2) BauGB): Sondergebiet "Tourismus"

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallensorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung:

Wasser — Elektrizität
Abwasser — Gas

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

Parkanlage am Kliff

Naturnahe Parkanlage

Sportplatz / Sportanlage

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)

Wald

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

Maßnahme A — Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A "Kliffwald"

Fläche B — Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft B "Röhricht"

Maßnahme C — Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft C "Fledermausquartier"

Maßnahme D — Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft D "Heckenpflanzung" gem. Textl. Fests. 24a

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Bindung zum Erhalt von Einzelbäumen

Nachrichtliche Übernahme

LSG — Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE GARZ

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.06.2013 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in ***kursiv fett*** Streichungen als solche sichtbar
Die Zwischentitel im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Clubanlage" nach § 11 BauNVO
sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
- Anlagen für Wassersport und Freizeit,- Schank- und Speisewirtschaften,- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen,- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
Übernachtungsangebote in Dachgeschossen sind nur zulässig auf 50% der Dachgeschossflächen.

~~2. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 „Aquacity" nach § 11 BauNVO sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:~~
~~- der Versorgung der Gebiete dienende Läden für den täglichen touristischen Bedarf,~~
~~- Einzelhandelsbetriebe,- Schank- und Speisewirtschaften,- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen,- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.~~
~~Die Nettoverkaufsfläche für Einzelhandel darf insgesamt 2.500 qm einschließlich des zugehörigen Flächenbedarfs für die Barrierefreiheit nicht überschreiten. Die Verkaufsverkaufsfläche für einen Lebensmittelvollversorgermarkt darf 700 qm nicht überschreiten.~~
Das sonstige Sondergebiet SO „Tourismus" nach § 11 BauNVO dient der Beherbergung sowie dem touristisch motivierten Wohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
- Wohngebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
1a) Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden sind höchsten 2 Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise kann eine dritte Wohnung zugelassen werden.
Darüber hinaus sind in Wohngebäuden zusätzliche Wohnungen ausschließlich zur Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen) zulässig, sofern insgesamt eine Gesamtanzahl von 5 Wohnungen je Wohngebäude nicht überschritten wird.

3. Innerhalb des Sondergebietes SO 3 „Ferienhausgebiet" nach § 10 BauNVO
sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen.

4. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen - Club-Sportanlage -
sind nur Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (2) BauGB)
4a) Die als künftig fortfallend gekennzeichnete Verkehrsfläche (bestehende Kreisstraße) wird mit In-Betrieb-Nahme der Kreisstraße auf der festgesetzten neuen Trasse aufgehoben. Als Nachnutzung wird festgesetzt: Sondergebiet „Tourismus"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB, § 16 BauNVO)
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens überschritten werden
im Baugebiet SO 1 bis zu einer GRZ von 0,40,
~~im Baugebiet SO 2 bis zu einer GRZ von 1,00,~~
im Baugebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,25,
im Baugebiet SO „Tourismus" bis zu einer GRZ von 0,40
6. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf folgende Höhen über dem Gelände nicht überschreiten:
im Baugebiet SO 1 14,0 m,
~~im Baugebiet SO 2 16,0 m,~~
im Baugebiet SO 3 12,0 m.
im Baugebiet SO „Tourismus"12,0 m

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
7. In den Gebieten mit abweichender Bauweise a1 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 28 m in offener Bauweise errichtet werden.
8. In den Gebieten mit abweichender Bauweise a2 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 58 m in offener Bauweise errichtet werden.
~~9. In den Gebieten mit abweichender Bauweise a3 dürfen Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.~~
10. Die Einzelgebäude im SO 1 dürfen durch transparente Baulichkeiten mit einer maximalen Breite von 4,0 m auf der Erdgeschossebene miteinander verbunden werden. ~~Zwischen den Gebäuden im SO 1 und SO 2 darf ein transparenter Verbinder ohne Grenzabstand mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,0 m im Bereich des ersten Obergeschoss errichtet werden.~~

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)
11. Stellplätze sind im SO 1 nur in den dafür festgesetzten Bereichen, im ***SO 2 und*** SO 3 nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Parkplatzfläche zulässig. ***Im SO 1 und 3*** dürfen Garagen und Carports nicht errichtet werden.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
12. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage am Kliff" sind die Errichtung eines 3,0 m breiten, befestigten Weges sowie die Anlage von befestigten Aussichts- und Verweilplätzen zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 10 % nicht überschreiten.
13. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" sind die Errichtung eines 3,0 m breiten, befestigten Weges sowie die Anlage von befestigten Aussichts- und Verweilplätzen zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 6 % nicht überschreiten.

Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
14. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.
15. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" ist als naturnaher Waldpark zu gestalten und extensiv mit maximal zwei Pflegegängen pro Jahr zu pflegen.
16. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage am Kliff" und "Naturnahe Parkanlage" sind während der Bauphase abzuzäunen. Die vorübergehende Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche oder Lagerfläche für Baumaterialien ist unzulässig.
17. Bei der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A "Kliffwald" ist der einheimische und standortgerechte Waldbaumbestand auf der Steilküste zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Die Beseitigung von Gefahren und die Beräumung von naturraumuntypischen Ablagerungen sind zulässig. Die Flächen sind nach Abschluss der Maßnahme einer sukzessiven, naturnahen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
18. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft B "Röhricht" ist das Brackwasser-Röhricht zu erhalten und zu entwickeln.
19. Bei der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft C "Fledermausquartier" sind die vorhandenen Gebäude unter sachkundiger Baubegleitung zu ganzjährig nutzbaren Fledermausquartieren umzubauen und zu entwickeln.
20. Bei der Beseitigung von Fledermausquartieren sind vor Abbruch Ersatzquartiere zu schaffen. Die Bau- und Abrisszeiten an Fledermausquartieren sind auf die Nutzungszeiträume durch die Tiere abzustimmen und müssen zeitlich versetzt stattfinden. Ganzjährig bewohnte Quartiere sind vor Durchführung der Abbrucharbeiten durch eine sachkundige Baubegleitung auf anwesende Tiere zu überprüfen und durch diese artgerecht zu öffnen und zu entnehmen.
21. Für Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1:5 für Sommerquartiere und im Verhältnis 1:1 für Winterquartiere zu schaffen. Die Zusammenführung mehrerer Ersatzquartiere an einem Objekt ist zulässig.
22. Vor der Entnahme, Zerstörung oder Beschädigung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten sind Ersatzlebensstätten zu schaffen.
23. Die Ansiedlung von Mehlschwalben an den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu dulden.
24. Im Geltungsbereich ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel sowie gegen das Kleine Haff abzublenden.
24a Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft D „Heckenpflanzung": Im Bereich der Grünfläche Sportanlage sind spätestens zum Baubeginn 2 Heckenstrukturen mit jeweils 50 m Länge und 10 m Tiefe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Straucharten der Pflanzenliste 1 unter Punkt 33 zu verwenden: Die Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren von einem 2 m hohen Wildschutzzaun zu umgeben. Im Umfeld der Hecken ist ein jeweils 15m breiter Offenlandstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und extensiv zu pflegen. In den Verlauf der Heckenpflanzung sind jeweils 3 Stein-Wurzelhaufen (1 x b x h = 3 m x 3 m x 1,5m) zu integrieren. Diese sind 1,0 m tief in den Boden einzulassen.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
25. Im Sondergebiet SO 1, innerhalb des Bereiches der abweichenden Bauweise a2 und im Sondergebiet SO 3 sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass sich die nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Seite befinden (südliche Gebäudeseite). Ausnahmefälle müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen für Wohnnutzung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
26. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
27. Innerhalb der Baugebiete und innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke bzw. die nicht überbaubaren Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil dieser Flächen muss betragen
im SO 1 20 %, im SO 3 50 %, ***in SO „Tourismus" 20 %.***
bei den Flächen für Sport- und Spielanlagen 25 %.
Bestehende ~~Weid~~Bäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen.
28. Innerhalb der privaten Grünfläche - naturnahe Parkanlage - sind bei Anpflanzungen ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.
29. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Kreisstraße K 43 sind im durchschnittlichen Abstand von 12 m beidseitig hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.
30. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gepflanzt wird.
31. Ebenerdige Parkplatzanlagen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gepflanzt wird.
32. Durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang im Verhältnis 1:1 mit Bäumen des Stammumfangs 16/18 cm bzw. 20/25 cm bei Straßenbäumen und bei Stellplatz- und Parkplatzbäumen zu ersetzen.
33. Pflanzliste 1
Bäume: Acer campestre Feld-Ahorn, Acer platanoides Spitz-Ahorn, Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn, Betula pendula Hänge-Birke, Carpinus betulus Hainbuche, Fagus sylvatica Rot-Buche, Fraxinus excelsior Esche, Pinus sylvestris Wald-Kiefer, Populus tremula Zitter-Pappel, Prunus avium Vogel-Kirsche, Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche, Quercus petraea Trauben-Eiche, Quercus robur Stiel-Eiche, Salix alba Silber-Weide, Salix caprea Sal-Weide,Salix fragilis Bruch-Weide, Salix x rubens Hohe Weide, Sorbus aucuparia Eberesche, Tilia cordata Winter-Linde, Tilia platyphyllos Sommer-Linde, Ulmus glabra Berg-Ulme, Ulmus laevis Flatter-Ulme, Ulmus minor Feld-Ulme
Sträucher: Acer campestre Feld-Ahorn, Carpinus betulus Hainbuche, Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel, Corylus avellana Gemeine Hasel, Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn, Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen, Frangula alnus Faulbaum, Hedera helix Gemeiner Efeu, Lonicera periclymenum Deutsches Geißblatt, Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche, Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche, Prunus spinosa Schlehe, Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere, Ribes rubrum Rote Johannisbeere, Rosa canina Hunds-Rose, Rosa corymbifera Hecken-Rose, Rubus caesius Kratzbeere, Rubus fruticosus Brombeere, Rubus idaeus Himbeere, Salix aurita Ohr-Weide, Salix caprea Sal-Weide, Salix cinerea Grau-Weide, Salix pentandra Lorbeer-Weide, Salix purpurea Purpur-Weide, Salix repens Kriechweide, Salix triandra Mandel-Weide, Salix viminalis Korb-Weide, Sambucus nigra Schwarzer Holunder, Viburnum opulus Gemeiner Schneeball.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften, Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 und 2 LBauO M-V)
34. Baukörpergliederung: Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.
35. Dachform und Dachneigung: Es sind ausschließlich geneigte Dächer zwischen 10° bis und 55° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. ~~Satteldächer mit Kniestwänden sowie~~ Shed-Dächer sind als Dachformen nicht zulässig. Flachdächer über 50 qm Fläche sind zu begrünen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die Dächer bei Gebäudegruppen, ***deren Gebäude auf dem selben Grundstück stehen,*** ~~und ruhen eines Baugebietes~~ die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.
36. Dachgestaltung: Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
37. Dachdeckung: Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpappen, kleinformatige Dachplatten und Betondachsteine in rotter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Deckung zulässig. Weiterhin sind Zinkblechdeckungen auch in Kombination mit Glasdächern zulässig. Ausgeschlossen sind hochglänzende Dacheindeckungen, die bei Sonneneinstrahlung stark reflektieren. Sonnenkollektoren sind zulässig.
38. Fassadengestaltung: Für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, Kombinationen von Putz-Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putzfassaden, Putzfassaden mit Stuck- Gliederung teilweise bossiert und Holzverkleidungen in gedeckter Farbgebung zulässig.
Untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind Ziegel bzw. Klinkermauerwerk, Putz, Kombinationen von Putz-Ziegel-/Klinkermauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und Sichtbeton.
Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, maschinelle Narbungen sowie sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.
39. Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 4 LBauO M-V)
40. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 86 (1) Nr. 4 und 5 LBauO M-V)
41. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen: Für die Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster und Betonrasensteine (Rasenfugenpflaster) zulässig. Für die Befestigung der Zufahrten, Wege und Hofflächen sind auch Asphalt oder Betondecke zulässig.
42. Müllcontainer/Müllcontainerplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Ordnungswidrigkeiten
Auf der Grundlage des § 84 LBauO MV können Ordnungswidrigkeiten im Falle eines vorsätzlichen oder fahrlässigen Handelns entgegen den unter den Punkten 34 bis 42 genannten Vorschriften mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
43. Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
Die Steilküste im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gem. § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) als Biotop und Geotop gesetzlich geschützt.
44. Landschaftsschutzgebiet
Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel".

Hinweise
45. Freiflächenplan: Dem Bauantrag ist neben dem Lageplan gemäß § 2 BauPrüfVO ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 (§ 2 (2) Nr. 13 BauPrüfVO) beizufügen. Dieser muss einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans beinhalten.
46. ~~Städtebaulicher Entwurf: Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Städtebaulicher Entwurf ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.~~
47. Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet: Bei Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die zuständige Naturschutzbehörde ist gemäß den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beteiligen.
48. Archäologische Bodenfunde: Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. 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 der Fund 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.
49. Schutz von unterirdischen Leitungen: Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einsäuerungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
50. schädliche Bodenveränderungen / Altlasten: Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald und dem StALU Vorpommern, als zuständiger Behörde nach § 14, Abs. 4, Nr. 2, u. 3. Landesbodenschutzgesetz M-V, abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.
51. Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen: Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge der Umsetzung der Planung gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach folgenden Maßgaben: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 (Verletzung oder Tötung von Tieren) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.
52. Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBBg) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der ÖkoBBg ist zwingend notwendig. Durch die ÖkoBBg ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.2012.

Garz, den Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, ein Änderung des Bebauungsplans aufzustellen, informiert worden.

Garz, den Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.07.2012 nach § 4(1) informiert und am 14.02.2013 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Garz, den Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2013 den Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Garz, den Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 04.03.2013 bis zum 08.04.2013 während folgender Zeiten
montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr
durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung im Gemeinnützigen Amtsblatt am 20.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Garz, den Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.02.2013 und am 11.06.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Garz, den Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 11.06.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 11.06.2013 Kataster- und Vermessungsamt

8) Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 11.06.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Garz, den Bürgermeister

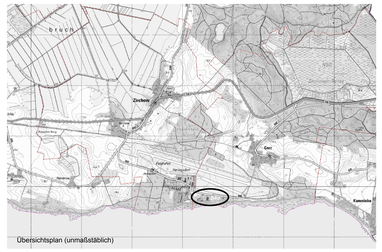
9) Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Garz, den Bürgermeister

10) Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.06.2013 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 26.06.2013 in Kraft getreten.

Garz, den Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Garz
2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume"
Satzungsfassung

Fassung vom