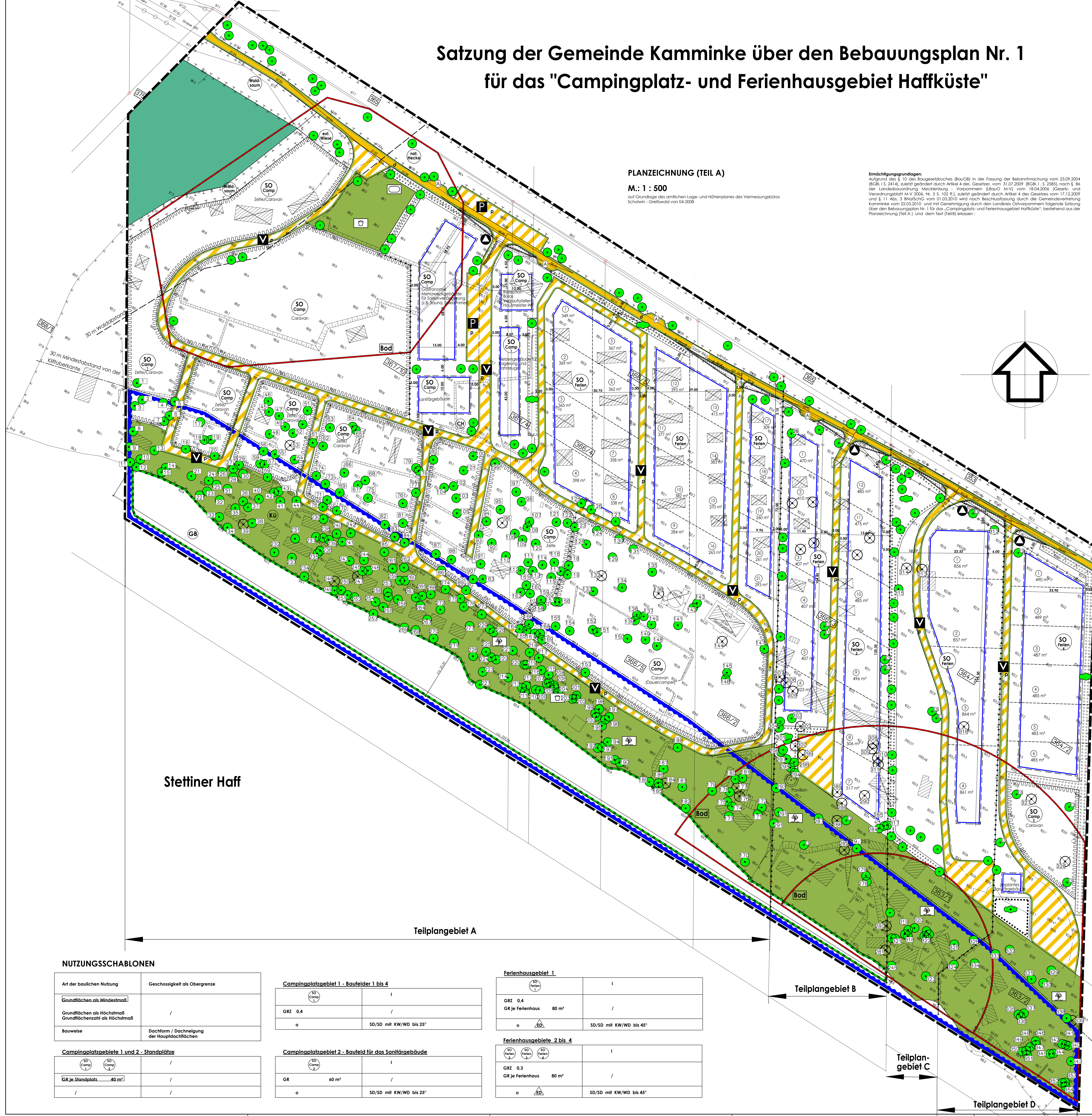
Satzung der Gemeinde Kamminke über den Bebauungsplan Nr. 1
für das "Campingplatz- und Ferienhausgebiet Haffküste"



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Scholwin - Greifswald von 04-2008

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I , S. 2585), nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 und § 11 Abs. 3 BNatSchG vom 01.03.2010 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kamminke vom 22.03.2010 und mit Genehmigung durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das „Campingplatz- und Ferienhausgebiet Haffküste", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit als Obergrenze
Grundflächen als Mindestmaß Grundflächen als Höchstmaß Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen

Campingplatzgebiete 1 und 2 - Standplätze

SO Camp 1 SO Camp 2	/
GR je Standplatz 40 m²	/
/	/

Campingplatzgebiet 1 - Baufelder 1 bis 4

SO Camp 1	I
GRZ 0,4	/
o	SD/SD mit KW/WD bis 25°

Campingplatzgebiet 2 - Baufeld für das Sanitärgebäude

SO Camp 2	I
GR 60 m²	/
o	SD/SD mit KW/WD bis 25°

Ferienhausgebiet 1

SO Ferien 1	I
GRZ 0,4 GR je Ferienhaus 80 m²	/
o ED	SD/SD mit KW/WD bis 45°

Ferienhausgebiete 2 bis 4

SO Ferien 2 SO Ferien 3 SO Ferien 4	I
GRZ 0,3 GR je Ferienhaus 80 m²	/
o ED	SD/SD mit KW/WD bis 45°

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt werden gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung die Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet 1 und 2 und die Ferienhausgebiete 1 bis 4 gemäß § 10 BauNVO.

Campingplatzgebiete 1 und 2

(1)
Die Campingplatzgebiete 1 und 2 dienen überwiegend der Unterbringung von Standplätzen für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen einschließlich notwendiger Infrastruktureinrichtungen.

(2)
Im Campingplatzgebiet 1 sind nur zulässig:
- Standplätze für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen
- Rezeptionsgebäude
- Sanitär- und Mehrzweckgebäude
- kleinteilige Versorgungseinrichtungen und Gastronomie für den Bedarf des Plangebietes
- Nebengebäude für Lager, Werkstatt und Garage
- Ausnahmsweise ist eine Wohneinheit als Betreiberwohnung zulässig.

Im Campingplatzgebiet 2 sind nur zulässig:
- Standplätze für Wohnmobile und Caravan
- Sanitärgebäude

(3)
Im Campingplatzgebiet 1 ist ausnahmsweise eine Wohneinheit als Betreiberwohnung zulässig.

(4)
In den Campingplatzgebieten 1 und 2 sind nicht zulässig:
- An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer

Ferienhausgebiete 1 bis 4

(1)
In den Ferienhausgebieten 1 bis 4 sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

(2)
In den Ferienhausgebieten 1 bis 4 sind Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen einschließlich einer Gemeinschaftsfläche für Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

(3)
In den Ferienhausgebieten 2 und 3 ist ausnahmsweise jeweils eine Wohneinheit als Betreiberwohnung zulässig.

(4)
Mit Ausnahme der Betreiberwohnungen in den Ferienhausgebieten 2 und 3 sind Dauerwohnungen in den Ferienhausgebieten 1 bis 4 nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(2)
Für das Plangebiet werden folgende differenzierte Regelungen getroffen.
- Campingplatzgebiete 1 und 2
  Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Ferienhausgebiete 1 bis 4
  Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen werden nicht zugelassen.

(3)
Die Grundfläche von Wintergärten ist auf die maximal überbaubare Grundfläche je Ferienhaus anzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Im gesamten Plangebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden durch:
- Dachüberstände in einer Tiefe bis max. 0,8 m
- Terrassenflächen in einer Tiefe von 2,0 m
- Nebenanlagen sowie
- Stellplätze und Zufahrten

(2)
Zusätzlich sind im Campingplatzgebiet 1 für die Außensitzflächen der geplanten gastronomischen Einrichtung Terrassen bis zu einer Fläche von 100 m² zulässig.

4. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Im Ferienhausgebiet 3 ist ausnahmsweise die Errichtung einer Voliere zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
(3)
In den Ferienhausgebieten 1 bis 4 sind je Ferienhaus Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Im Ferienhausgebiet 1 und im Campingplatzgebiet 2 ist die Errichtung von Carports und Garagen nicht zugelassen.
(2)
Im Campingplatzgebiet 1 ist die Errichtung von Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und nur für den Betriebshof zur Betreibung des Gebietes zulässig.
(3)
Erforderliche Stellplätze bzw. Carports für Kraftfahrzeuge sind direkt auf den Ferienhausgrundstücken bzw. auf den Standplätzen vorzusehen.
(4)
Pro Ferienhaus ist je ein Stellplatz für Pkw bzw. ein Carport und je Standplatz je ein Stellplatz für Pkw vorzusehen und vor Ort durch Beschilderung kenntlich zu machen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Garzer Weg sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

7. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Der vorhandene Spielplatz im Teilplangebiet A im Kliffrandbereich und eine geplante Spiel- und Sportfläche einer Größe von ca. 700 m² sind als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB auszuweisen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen. Die Spielgeräte müssen den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.
(2)
Die in den Teilplangebieten A bis D innerhalb des 30m- Bereiches zur Kliffkante gelegenen Flächen, in denen die vorhandenen Gebäude aus Gründen des Küstenschutzes lediglich als Bestand geduldet sind, werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen und sind naturnah zu entwickeln.

8. Flächen für den Küstenschutz
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Für die als Flächen für den Küstenschutz festgesetzten Bereiche gelten folgende Festlegungen:
(1)
Bei der Errichtung baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier, ist ein Mindestabstand von 30 m zur Oberkante des Kliffs einzuhalten.
(2)
Die Zuwegung zum Wasser hat ausschließlich über die vorhandenen Wege zu erfolgen, eine zusätzliche Inanspruchnahme des Kliffs ist auszuschließen.
(3)
Eine Ableitung des Regenwassers in den 30 m Bereich von der Kliffkante bzw. über das Kliff in das Haff sowie eine Versickerung in v. g. 30 m Bereich ist aus Gründen des Küstenschutzes (Standfestigkeit des Kliffs) unzulässig.

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

(1)
Das gesetzlich schützte Biotop des Plangebietes mit der Biotopbezeichnung Kliff unterhalb Flugplatz Heringsdorf am „Kleinen Haff" ist vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen und der vorhandene Vegetationsbestand zur Aufrechterhaltung der Funktionalität zu erhalten. Um die Standfestigkeit des Kliffs zu sichern, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers über das Kliff in das Haff sowie eine Versickerung im Mindestabstand der Bebauung von der Kliffoberkante von 30 m zu vermeiden.
(2)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen in den Entwicklungsbereichen ist auf den Grundstücken zu versickern. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.
(3)
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Verkehrsflächen, die luft- und wasserdurchlässig bzw. weitestgehend naturbelassen verbleiben.
(4)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit „ext. W." (extensive Wiese) bezeichneten Flächen ist eine Magerrasenvegetation zu entwickeln und das Artenreichtum zu fördern. Die Extensivwiesen sind max. 2x im Jahr zu mähen und das Mähgut zur Aushagerung des Standortes zu entfernen.
(5)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit „Waldsaum" (Naturnaher gestufter Waldsaumbereich) bezeichneten Flächen sind unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes mit einer dem Wald vorgelagerten Strauchpflanzung und einem Saumbereich aus Kräutern naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Der Magerrasen der Saumbereiche ist in seiner Artenvielfalt zu fördern. Der Saumbereich sollte eine Mindestbreite von 4,00 m aufweisen. Die Artenauswahl der zu pflanzenden Gehölze erfolgt gemäß den Artenlisten in den Hinweisen.
(6)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit „nat. Hecke" (Naturnahe Heckenpflanzung) bezeichneten Flächen sind als komplexer Biotopverbund mit vollflächigen Gehölzpflanzungen (50% der Fläche), Einzelbäumen und extensiven Wiesen unter Einbeziehung des vorhandenen Biotopbestandes zu entwickeln und zu erhalten. Der Magerrasen der Saumbereiche ist in seiner Artenvielfalt zu fördern. Die Flächen sind max. 2x im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Zur Sicherung und Markierung der Pflanzung sind in nördlicher Richtung deutlich sichtbare Holzpfähle anzuordnen.
(7)
Die von Bebauung frei zu haltenden Flächen sind einer naturnahen Entwicklung zu überlassen und somit der Vegetationsbestand des Magerrasens zu fördern.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
An den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Einzelbaumstandorten ist eine Anpflanzung von überwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen nachstehender Arten (Artenliste in den Hinweisen) mit den Pflanzqualitäten HSt., 3xv., DB, StU 16/18 vorzunehmen. Bei den Baumpflanzungen mit der Kennzeichnung E handelt es sich um Ersatzpflanzungen für gefällte, nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.
Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 10 m verschoben werden.
(2)
Auf den privaten Grundstücken der Sondergebiete Ferien 1 bis 4 sind pro 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen mit der Pflanzqualität HSt., 3xv., DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Planerisch oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
(3)
Auf der privaten Parkplatzfläche ist je 3 Parkplätze ein Baum gemäß der Artenliste in den Hinweisen mit der Pflanzqualität HSt., 3xv., DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(4)
Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine mind. 3m- breite freiwachsende Hecke nachstehender Arten (Artenliste in den Hinweisen) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.
(2)
Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten vorzusehen. Alternativ sind die Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen in Handschachtung oder mittels grabenloser Verfahren (Durchörterung) auszuführen.
(3)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3xv., DB, StU 16/18 festgesetzt.
(4)
Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach §18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des LK OVP erforderlich. Die Fällungen ist fachlich zu begründen. Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert unterliegen keiner Genehmigungspflicht und damit keiner Kompensationsverpflichtung.
(5)
Die mit dem Anpflanzgebot festgesetzten Bäume, Strauch- und Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
(6)
Für die Extensivwiesen ist eine dauerhafte artenreiche Vielfalt und naturnahe Entwicklung durch eine Mahd von max. 2x im Jahr zu sichern. Das Ausbringen von mineralischem Dünger sowie der Einsatz chemischer Bekämpfungsmittel ist nicht statthaft.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

(1)
Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen
- Sichtmauerwerk
- Naturmaterialien
- durchsichtige Materialien

(2)
Doppelhäuser sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen.

1.3 Dacheindeckung

(1)
Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur zulässig:
- anthrazitfarbene engobierte Materialien
- Schindeln
- durchsichtige Materialien

(2)
Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten nicht für Carports, Garagen und Nebengelasse.
(3)
Doppelhäuser sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Im Teilplangebiet A ist als Werbeanlage nur ein Aufsteller im Eingangsbereich des Plangebietes in einer Größe von maximal 1,50 m² zugelassen.
Innerhalb des Teilplangebietes A ist durch Piktogramme auf die Lage der einzelnen Platzeinrichtungen zu verweisen.
(2)
In den Ferienhausgebieten 1 bis 4 dürfen Werbeanlagen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild und Grundstück nicht überschreiten.
(3)
Warenautomaten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

(1)
Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur zulässig:
- blickdurchlässige Zäune aus Holz
- grüner Maschendrahtzaun mit vorgesetzter Begrünung
- Hecken und
- Feldsteinmauern

(2)
Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
(3)
Für die innere Einfriedung der Standplätze in den Campingplatzgebieten sind nur Gehölzanpflanzungen zulässig.
(4)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes befindlichen Waldflächen, die auch als Wald erhalten bleiben sollen, müssen frei zugänglich bleiben müssen und dürfen nicht eingezäunt werden.

3. Abfallsammelbehälter und Chemieentsorgung
(§ 86 (4) LBauO M-V

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter und die Chemieentsorgung sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen einzurichten und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

(1)
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Für den Verlust der Neststandorte sind im Plangebietsbereich folgende Ersatznistplätze zu schaffen:

Verlustzuordnung	Art des Ersatzquartiers
Nischenbrüter	2 x 1 Katen Typ 2HW von SCHWEGLER Natur
Sperlingskolonie	2 x 1 Nischenbrüterhöhle von SCHWEGLER- Natur
Fledermausquartiere	1 Fledermaus- Sommerröhre von STROBEL- Naturschutzbedarf
	2 Fledermaus- Rundhöhlen 1FD von SCHWEGLER Natur
	3 Fledermaus- Flachkästen von STROBEL- Naturschutzbedarf

Die Brutkästen für Nischenbrüter sind an 2 Kiefern im Abstand von mind. 50 m in einer Höhe von mind. 4 m zu montieren. Die Ersatznistplätze für die Sperlingskolonie sind am Gebäude bzw. an einem Baum in einer Mindesthöhe von 2,50 m anzubringen. Es ist jeweils die Exposition Osten bis Süden zu beachten und eine direkte Besonnung zur Mittagszeit auszuschließen.

Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind am Baumbestand in einer Höhe von mind. 4 - 6 m in ost- südlicher bis westlicher Richtung anzubringen. Eine direkte Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit ist zu vermeiden. Der Anflugbereich sollte frei von Ästen und Zweigen sein.
(3)
Abbruch- bzw. Rekonstruktionsarbeiten sind nur innerhalb eines Zeitraumes vom 20. September bis zum 15. März vorzunehmen. Baumfällungen sollten in den Wintermonaten bis Ende Februar erfolgen.
(4)
Die Nisthilfen sind bei Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in der kein Brutgeschäft stattfindet, gleichartig zu ersetzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.
(2)
Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträger auszuführen.

HINWEISE

1. Brandschutz

Die Einhaltung des § 4 Brandschutz der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze ist zu gewährleisten.
Die Feuerwehrzufahrten zu den einzelnen Standplätzen sind ständig freizuhalten und mit entsprechenden Beschilderungen zu versehen.

2. Belange der Bodendenkmalpflege
(§ 9 (6) BauGB)

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale.
Daher muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden.
Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzenauswahl für Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldsaumbereich, naturnahe Hecke)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Betula pendula	Sand- Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus robur	Stieleiche
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosa	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenauswahl für Flächen mit Pflanzgebot (freiwachsende Hecken zur Nutzungsabgrenzung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer rufinerve	Rostbart-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Berberis thunbergii	Berberitze
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum in Arten und Sorten	Goldregen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus Arten und Sorten	Falscher Jasmin
Physocarpos opulifolius	Blasenspiere
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosa	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Pinus Arten und Sorten	Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Artenauswahl für Bäume an Einzelstandorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Platanus acerifolia	Platane
Populus alba 'Nivea'	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Amerikanische Roteiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia und Sorten	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, den Vorhabenträgern, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde vereinbart.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kamminke vom 08.10.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 23.10.2007 erfolgt.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.02.2009 durchgeführt worden.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 05.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung hat am 04.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 09.03.2009 bis zum 10.04.2009 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 25.02.2009 bekanntgemacht worden.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 01.04.2010 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 M 1 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 22.03.2010 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.03.2010 von der Gemeindevertretung Kamminke als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2010 gebilligt.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am 18.06.2010 Az. 60.3/23.04-01.04.10 mit Auflagen erteilt.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Die Auflagen wurden durch Einarbeitung in die Planung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 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 durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/kamminke.php am 02.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 02.07.2010 wirksam geworden.

Kamminke (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Camp 1,2	Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet 1 und 2	§ 10	BauNVO
SO Ferien 1-4	Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiete 1 bis 4	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GR	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
GR 40 m²	Grundfläche je Standplatz als Mindestmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
🟨	Straßenverkehrsflächen (Garzer Weg)		
ö	öffentlich		
	Straßenbegrenzungslinie		
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
p	privat		
A	Ausweichstellen		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
P	Parkplatz		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (ohne Flächensignatur)		**§ 9 (1) 12, 14**	**BauGB**
	Zweckbestimmung:		
▲	Abfall		
CH	Chemieentsorgung		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
🟩	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
p	privat		
	Sportfläche		
	Großgrün		
	Spielplatz		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		**§ 9 (1) 16**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für den Küstenschutz		
	Zweckbestimmung:		
Kü	Küstenschutz (Kliff)		
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		**§ 9 (1) 18**	**BauGB**
🟩	Flächen für Wald		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 25**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Zweckbestimmung:		
nat. Hecke	naturnahe Hecke mit Saumbereich		
ext. Wiese	extensive Wiese		
Wald-saum	Waldsaum		
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25a	BauGB
Erhalten: ● 1	Bäume mit Nummer der Baumliste gemäß Anlage zur Begründung		
Anpflanzen: ●	Bäume		
● E§	Bäume zum Ersatz für zu fällende gesetzlich geschützte Einzelbäume		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a	BauGB
Anpflanzen: ●	Bäume		
	Sträucher		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b	BauGB
Erhalten:	Sträucher		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6)	BauGB
	Zweckbestimmung: GB Geschütztes Biotop		
Sonstige Planzeichen			
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
367/6	Flurstücksnummern
102.2	Höhenangaben über HN
10.00	Maßangaben in Meter
SD	Satteldach
WD	Walmdach
SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwalm
⊗	zu fällende Bäume
▨	vorhandene Gebäude
	vorhandene Gebäude, Abriss geplant
	Pavillion
1	Nummerierung der Parzellen in den Ferienhausgebieten
	Böschungen

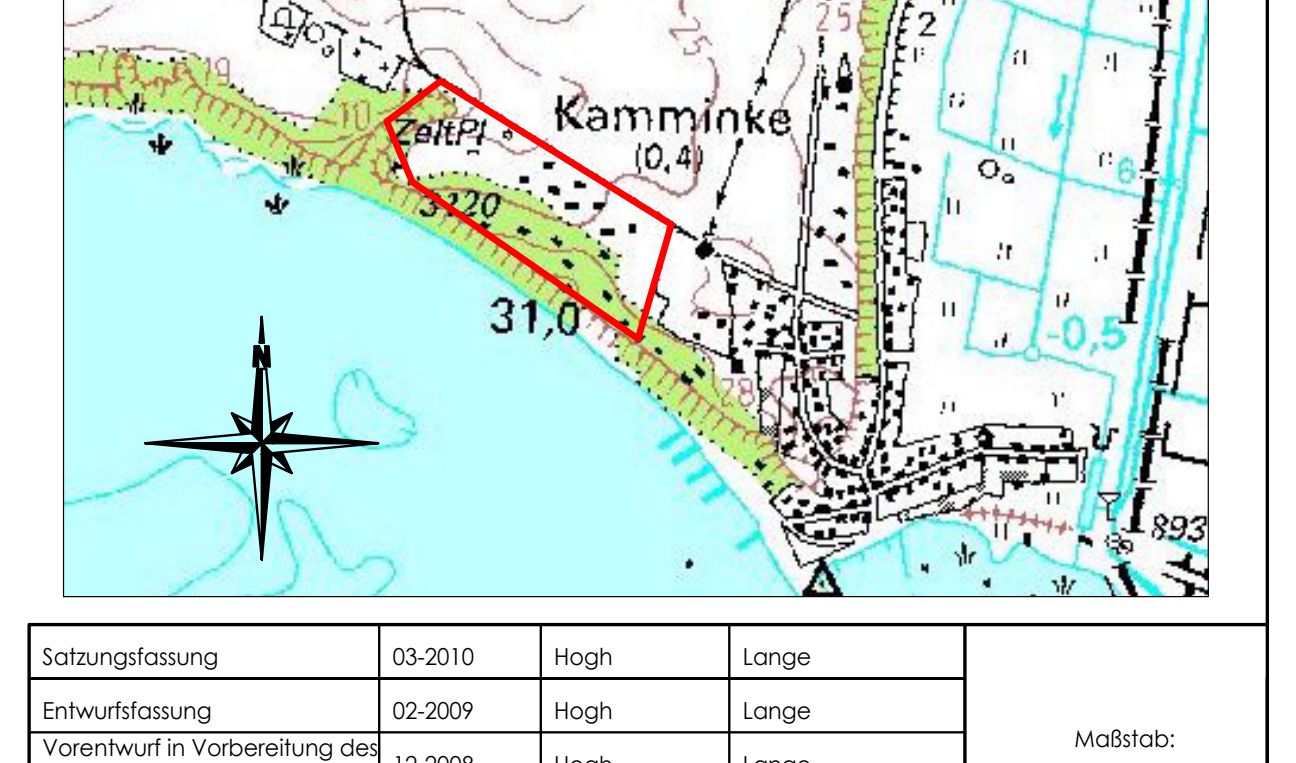
NACHRICHTLICH

Bod	Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden	§ 9 (6)	BauGB
Bod	Umgrenzung von Flächen, auf denen Bodendenkmale vermutet werden	§ 9 (6)	BauGB
	Vorhaltefläche für den Küstenschutz 30 m - Mindestabstand von der Kliffoberkante		
	30 m Waldabstand		
	Umgrenzung von Flächen für Zelte und Caravan		
	Sichtdreieck		

STANDORTANGABEN

Land	**Mecklenburg - Vorpommern**
Landkreis	**Ostvorpommern**
Gemeinde	**Kamminke**
Gemarkung	**Kamminke**
Flur	**3**
Flurstück	**Teilflächen aus 353, 363/1, 363/2, 364/2, 366/2, 366/3, 366/4, 366/5, 367/4, 367/10, 364/1 und 365**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	03-2010	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	02-2009	Hogh	Lange
Vorentwurf in Vorbereitung des Scopingtermines	12-2008	Hogh	Lange

Maßstab:
1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Kamminke über den Bebauungsplan Nr. 1 für das "Campingplatz- und Ferienhausgebiet Haffküste"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 885 / 1980 (1.75m²) 08-16 Allplan 2008