PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

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

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

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

WA — allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Zweckbestimmung SO Gebiete

SO 1	Sporthotel (§ 11 BauNVO)
SO 2	Sporthotel (§ 11 BauNVO)
SO 3	Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)
SO 4	Medizin. und Therapeutische Einrichtungen (§ 11 BauNVO)
SO 5	Medizin. und Therapeutische Einrichtungen (§ 11 BauNVO)
SO 6	Sport, Freizeit und Erholung (§ 11 BauNVO)
SO 7	Handycaphotel (§ 11 BauNVO)
SO 8	Hotel (§ 11 BauNVO)
SO 9	Clubanlage (§ 11 BauNVO)

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

Grundflächen-zahl (GRZ)	Baumassen-zahl (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)**

a — **abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sport- und Spielanlagen

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

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

VB — verkehrsberuhigter Bereich

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

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung:

Wasser

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

Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

Parkanlage — K: Parkanlage am Kliff

N: Naturnahe Parkanlage

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"

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G/F/L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, von Rettungsfahrzeugen bzw. der Versorgungsträger G/F/L - Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bindung zum Erhalt von Einzelbäumen

Nachrichtliche Übernahme

LSG — Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel"

Darstellung ohne Normcharakter

Abstandslinie zur bestehenden Waldkante

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Zwischentitel im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

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

1. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und 2
   - Sporthotel -
   sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen sowie dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis von Sporttreibenden zur Unterbringung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
   - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
   Übernachtungsangebote sind nur zulässig oberhalb des Erdgeschosses. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)

2. Innerhalb des Sondergebietes SO 3
   - Wochenendhausgebiet -
   sind nur nicht dem Dauerwohnen dienende Wochenendhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 80 qm je Gebäude zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB; § 10 BauNVO)

3. Innerhalb der Sondergebiete SO 4 und 5
   - Medizinische und Therapeutische Einrichtungen-
   sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die medizinischen und therapeutischen Zwecken dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Verwaltungs- und Werkstattanlagen der Träger der Einrichtung,
   - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

4. Innerhalb des Sondergebietes SO 6
   - Sport, Freizeit und Erholung -
   sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
   - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

5. Innerhalb des Sondergebietes SO 7
   - Handicap-Hotel -
   sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die dem medizinisch und therapeutisch betreuten Erholungsaufenthalt dienen und dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Verwaltungsanlagen des Trägers der Einrichtung,
   - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

6. Innerhalb des Sondergebietes SO 8
   - Hotel -
   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:
   - 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 sind nur zulässig im II. – V. Geschoß. (§ 9 (1) Nr.1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)

7. Innerhalb des Sondergebietes SO 9
   - Clubanlage -
   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
   - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
   Übernachtungsangebote in Dachgeschossen sind nur zulässig auf 50 % der Dachgeschoßflächen. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)

8. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Wohngebäude für Mitarbeiter, Betreuungspersonal sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der Sondergebiete im Bebauungsplan Nr. 1 Zirchow und im Bebauungsplan Nr. 1 Garz zulässig. Darüber hinaus sind zulässig:
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Anlagen für Verwaltungen
   - nicht störende Handwerksbetriebe,
   (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 8 BauGB; § 1 (5) und § 4 BauNVO)-,

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

10. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen
    - Sportanlage -
    sind nur Anlagen zulässig, die für eine Kampfbahn Typ A notwendig sind und der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB

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

11. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen
    - Sport- und Veranstaltungshalle -
    ist auf einer Grundfläche von maximal 2.500 qm die Errichtung einer Sport- und Veranstaltungshalle zulässig.
    (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

12. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen
    - Club-Sportanlage -
    ist auf einer Grundfläche von maximal 1.500 qm die Errichtung einer Sport- und Veranstaltungshalle zulässig.
    (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

13. 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 wie folgt überschritten werden:
    im Baugebiet WA 1 und WA 2, SO 4, 6 und 7 bis zu 50 %,
    im Baugebiet SO 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,45,
    im Baugebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,40,
    im Baugebiet SO 5 bis zu einer GRZ von 0,35,
    im Baugebiet SO 8 bis zu einer GRZ von 0,50,
    im Baugebiet SO 9 bis zu einer GRZ von 0,375.
    (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB; § 19 BauNVO)

14. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf folgende Höhen über dem Gelände nicht überschreiten:
    im Baugebiet SO 8 21,0 m,
    im Baugebiet SO 9 14,0 m,
    in der Fläche für Sport- und Spielanlagen
    "Club-Sportanlage" 8,0 m,
    "Sport- und Veranstaltungshalle" 14,0 m.
    (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

15. In den Gebieten mit abweichender Bauweise a1 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 28 m in offener Bauweise errichtet werden.
    (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

16. In den Gebieten mit abweichender Bauweise a2 dürfen Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
    (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

17. Im Sondergebiet SO 8 darf die landseitige Baugrenze um maximal 10,0 m auf einer Fläche von maximal 100,0 qm von einem Vordach im Eingangsbereich überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

18. Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen sowie im SO 3 innerhalb der Baugrenzen und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und im SO 8 innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig. Garagen und Carports dürfen nicht errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

19. 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 20 % nicht überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

20. 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 7 % nicht überschreiten.
    (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

21. 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.
    (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

22. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" ist als naturnaher Waldpark zu gestalten und extensiv mit maximal zwei Pflegegängen pro Jahr zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

23. 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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

24. 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.
    (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

25. 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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

26. 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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

27. Bei der Beseitigung von Fledermausquartieren sind vor Abbruch Ersatzquartiere zu schaffen. Die Bau- und Abrisszeitenzeiten 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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

28. 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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

29. Vor der Beseitigung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten gebäudebrütender Vogelarten sind Ersatzlebensstätten zu schaffen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

30. Die Ansiedlung von Mehlschwalben an den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu dulden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

31. 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.
    (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

32. Im WA 1 müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen für Wohnnutzung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Aufenthaltsflächen im Freiraum sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die der Kreisstrasse K 43 abgewandt ist. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

33. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbauberen bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

34. Innerhalb der Baugebiete, innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen und innerhalb der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 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 und für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil dieser Flächen muss betragen: beim WA 1 und 2, SO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 9 20 %; beim SO 7 10%; bei den Flächen für Sport- und Spielanlagen 25 % und bei den Flächen für Ver- und Entsorgung 40%. Bestehende Waldbäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

35. Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen ist der nach der Waldentlassung, Beräumung von Bodenverschmutzungen sowie Prüfung der Stand- und Verkehrssicherheit verbleibende Baumbestand auf Dauer zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 mit Bäumen des Stammumfangs 16/18 cm zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

36. Innerhalb der privaten Grünfläche - naturnahe Parkanlage - sind bei Anpflanzungen ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.
    (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

37. 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. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

38. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gepflanzt wird. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

39. 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 bei Straßenbäumen und bei Stellplatzbäumen zu ersetzen.
    (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

40. Pflanzliste 1 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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
Ulmua 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)

41. 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.

42. 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 Krüppelwalm 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 und –reihen eines Baugebietes die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

43. Dachgestaltung
    Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

44. Dachdeckung
    Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpfannen, kleinformatige Dachplatten und Betondachsteine in roter, 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.

    Im Sondergebiet SO 3 "Wochenendhausgebiet" sind nur Rohrdächer aus Schilfrohr zulässig.

45. 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.

46. 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)

47. 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)

48. 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.

49. Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

50. Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
    Die Steilküste im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gem. § 20 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) als Biotop und Geotop gesetzlich geschützt. (§ 9 (6) BauGB)

51. Landschaftsschutzgebiet
    Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel".
    (§ 9 (6) BauGB)

Hinweise

52. 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.

53. 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.

54. 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.

55. 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.

56. 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 Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

57. Bodenverunreinigungen
    Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder dem Landkreis Ostvorpommern – Untere Abfallbehörde – zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Ab-fallstoffe getroffen worden ist.

58. Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen
    Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen sind die §§ 41 und 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 34 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Dem Antrag sind Angaben zu artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen beizufügen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung Zirchow vom 05.05.2004 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2004 durch Veröffentlichung im Ahlbecker Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Nach Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung Zirchow in ihrer Sitzung am 15.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ......20.. bis zum ......20.. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom ......20.. bis zum ......20.. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN
Die Gemeindevertretung Zirchow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ......20.. und am ......20.. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung Zirchow in ihrer Sitzung am 08.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ......20.. bis zum ......20.. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom ......20.. bis zum ......20.. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Der katastermäßige Bestand am 19.07.2004 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 : 2000/1 : 3000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

................., den ÖbVI

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ......20.. von der Gemeindevertretung Zirchow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Zirchow vom ......20.. gebilligt.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

GENEHMIGUNG
Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ......20.. Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

NEBENBESTIMMUNGEN
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Zirchow vom ......20.. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ......20.. Az.: .... bestätigt.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan 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 Aushang in der Zeit vom ......20.. bis zum ......20.. 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ......20.. in Kraft getreten.

Zirchow, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

SATZUNG

DER GEMEINDE ZIRCHOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "VITALWELT INSELTRÄUME"

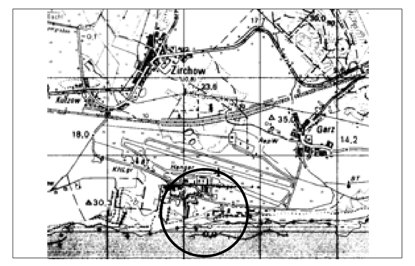
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) in Verbindung mit dem § 13 Landesnaturschutzgesetz vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. 2003 S. 1) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Gemeinde Zirchow

Bebauungsplan Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume"

Satzungsplan

M 1:2.000 **09.02.2005**



Planverfasser:

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Waldenserstraße 2 – 4, **10551 Berlin**, Telefon 030 | **397 38 40**, Telefax 030 | 396 67 51, swup.berlin@swup.de

Harksheider Weg 115 C, **25451 Quickborn**, Telefon 04106 | **766 88 80**, Telefax 04106 | 766 88 81, swup.sh@swup.de

Lindenstraße 48, **17419 Seeheilbad Ahlbeck**, Telefon 038378 | **225 47**, Telefax 038378 | 225 65, swup.ahlbeck@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer, Dipl.-Ing. Karl Wefers, Dipl.-Ing. Matthias Franke, Dipl.-Ing. Holger Schwabedissen

www.swup.de