PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

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	Ferienhausgebiet (§ 10 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)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

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

St — St Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Ter — Ter Terrassen (§ 14 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

P — private Parkplatzfläche

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

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung:

Wasser

Abwasser

Elektrizität

Gas

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

Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

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)

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 des Sondergebietes SO 1
 - 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 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. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

 Übernachtungsangebote in Dachgeschossen sind nur zulässig auf 50% der Dachgeschoßflächen. (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 11 BauNVO)

2. Innerhalb des Sondergebietes SO 2
 - Aquacity -
 sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
 - der Versorgung des Gebietes 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. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

 Die Nettoverkaufsfläche für Einzelhandel darf insgesamt 2.500 qm ein-schließlich des zusätzlichen Flächenbedarfs für die Barrierefreiheit nicht überschreiten. Die Verkaufsraumfläche für einen Lebensmittelverbrau-chermarkt darf 700 qm nicht überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

3. Innerhalb des Sondergebietes SO 3
 - Ferienhausgebiet -
 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.
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)

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)

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

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanla-gen 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,
 (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB; § 19 BauNVO)

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.
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

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

7. 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)

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. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

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. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

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

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

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. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

13. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Park-anlage" 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. (§ 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)

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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

17. Bei der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-den, Natur und Landschaft A "Kliffwald" ist der einheimische und stand-ortgerechte Waldbaumbestand auf der Steilküste zu erhalten und natur-nah 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)

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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

19. Bei der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-den, 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)

20. Bei der Beseitigung von Fledermausquartieren sind vor Abbruch Ersatz-quartiere zu schaffen. Die Bau- und Abrisszeitenzeiten an Fledermaus-quartieren 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)

21. Für Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1:5 für Som-merquartiere und im Verhältnis 1:1 für Winterquartiere zu schaffen. Die Zusammenführung mehrerer Ersatzquartiere an einem Objekt ist zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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 Bau-weise 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). Andernfalls 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. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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 %,
 bei den Flächen für Sport- und Spielanlagen 25 %.
 Bestehende Waldbäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

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. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

30. 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)

31. Ebenerdige Parkplatzanlagen 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)

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 bei Straßenbäumen und bei Stellplatz- und Parkplatzbäumen zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

<u>Bäume</u>

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

<u>Sträucher</u>

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° Dach-neigung sowie Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Ne-benanlagen 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.

36. Dachgestaltung
 Dachgauben dürfen nicht breiter als 2,5 m sein. Die Gesamtbreite meh-rerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

37. Dachdeckung
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachschindeln, Dachziegel, Dachpfannen, kleinformatige Dachplatten und Betondach-steine in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Deckung zulässig. Weiterhin sind Zinkblechdeckungen auch in Kombination mit Glasdächern zulässig. Ausgeschlossen sind hochglänzende Dacheinde-ckungen, die bei Sonneneinstrahlung stark reflektieren. Sonnenkollekto-ren 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. Leuchtschil-der, 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. Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

43. 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)

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

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 Entwurfs
 Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Städtebaulicher Entwurf" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Er dient der Erläute-rung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städte-baulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

47. Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet
 Bei Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festland-gürtel" sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die zuständige Naturschutzbehörde ist gemäß den Vorgaben der Schutzge-bietsverordnung zu beteiligen.

48. Archäologische Bodenfunde
 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege an-zuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Boden-verfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Meck-lenburg-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 vorzu-nehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu grün-den, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

50. 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.

51. 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) so-wie § 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 ge-mäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung Garz vom 27.04.2004 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2004 durch Veröffentlichung im Ahlbecker Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Garz, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Nach Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung Garz in ihrer Sitzung am 14.09.2004 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.

Garz, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

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

Garz, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken aus der 1. Offenlage hat die Gemeindevertretung Garz in ihrer Sitzung am 07.12.2004 den Entwurf des Bebau-ungsplanes 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.

Garz, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

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

Garz, 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 Garz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Garz vom ......20.. gebilligt.

Garz, 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.

Garz, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

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

Garz, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

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

Garz, 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 bekannt-gemacht 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.

Garz, den Siegelabdruck (Bürgermeister)

SATZUNG

DER GEMEINDE GARZ 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 des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Oktober 2002 (GVOBL. M-V 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 Garz

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