

ysplan Nr. 4

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4; 10 und 11 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet „Hafen“ sind nur zulässig:

- Bootshalle,
- Lagerflächen aller Art,
- Stellplätze.

(3) Die festgesetzten Sondergebiete „Ferienhäuser“ dienen zum Zweck der Erholung einer touristischen Nutzung. Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- die der Deckung des täglichen Bedarfes der Ferienhausbewohner dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Schwimmbad,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Sonstige Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Gebietes stehen.

In den festgesetzten Sondergebieten „Ferienhäuser“ können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

(4) Das festgesetzte Sondergebiet „Reiterhof“ dient dem Zweck des Reittourismus und dem Reitsport zur Errichtung eines Reiterhofes und der Errichtung von dem Reitsport untergeordneten Ferienwohnungen sowie dem Tourismus und dem Reitsport dienenden Nebenanlagen. Es sind nur zulässig:

- Stallungen,
 - Scheunen,
 - Reitplätze,
 - Reithalle,
 - Ferienwohnungen,
 - Wohnungen für Inhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal
 - sowie die der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen.
- Ausnahmsweise sind sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung, die der Eigenart des Gebietes entsprechen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.

(2) Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe Null (HN), bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete Ferienhäuser sind überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nicht zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang des Grabens 9-A, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) In den festgesetzten Sondergebieten 1 sowie im südöstlich der Grabower Straße liegenden festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Höfe o. ä. möglichst sparsam zu versiegeln. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch eine entsprechende Leitung in den Graben 9-A (Gewässer II. Ordnung) einzuleiten oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet 2 sowie im nordöstlich der Grabower Straße liegenden festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Höfe o. ä. möglichst sparsam zu versiegeln. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch eine entsprechende Leitung in den Graben (Gewässer I. Ordnung) einzuleiten oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

(3) In dem festgesetzten Sondergebiet 3 sind die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Höfe o. ä. möglichst sparsam zu versiegeln. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch eine Drainageleitung oder über Rieselstränge in den Graben 9-B (Gewässer II. Ordnung) einzuleiten oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) als zum Erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Flächenverdichtungen und -versiegelungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig. Bei Abgang ist Ersatz im Verhältnis 1 zu 2, bei Sträuchern in der Pflanzqualität von mind. 2mal verpflanzt, 100 - 125 cm, bei Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Als straßenbegleitende Allee sind gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) 15 Ulmen (*Ulmus hollandica* "Lobel") als Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen A sind extensiv zu bewirtschaften. Die Flächen sind einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Flächen sind gegenüber den Baugrundstücken des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes mit einer mind. 1 Meter hohen Weißdornhecke abzugrenzen.

(4) Auf den in der Planzeichnung (Teil A) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen B (Umbau des Gehölzstreifens) sind die vorhandenen Pappeln durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Es sind 70 % Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120 in folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen: *Cornus sanguinea* (Hartriegel) 4 %, *Corylus avellana* (Haselnuss) 10 %, *Crataegus monogyna* (Weißdorn) 14 %, *Prunus spinosa* (Schlehe) 14 %, *Pyrus communis* (Wildbirne) 11 %, *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn) 13 %, *Rosa canina* (Hundsrose) 14 %, *Rosa rubiginosa* (Weinrose) 14 %, *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) 6 %. Es sind 30 % leichte Heister 1x verpflanzt 100/125 in folgender Artenzusammensetzung zu pflanzen: *Acer platanoides* (Spitzahorn) 17 %, *Alnus glutinosa* (Schwarzzerle) 9 %, *Fagus sylvatica* (Rotbuche) 18 %, *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche) 20 %, *Prunus padus* (Traubenkirsche) 17 %, *Quercus robur* (Stieleiche) 9 %, *Salix caprea* (Salweide) 10 %. Die Gehölze sind in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1-1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind gegen über dem angrenzenden Sondergebiet mit einer 1 m hohen Einfriedung aus Maschendraht abzugrenzen.

(5) Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je 4 angefangener Einstellplätze ein Laubbaum als Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt auf der jeweiligen Stellplatzfläche arteneinheitlich aus wahlweise *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer campestre* (Feldahorn), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn) oder *Crataegus monogyna* var. *Rubra* (Rotdorn).

Zuordnungsfestsetzung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

(6) Als Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches ist eine 23.546 m² große Grünlandfläche auf einem Teilbereich des Flurstücks 12 und auf den Flurstücken 13, 14, 15, 16, und 17 der Flur 1, Gemarkung Günz der Gemeinde Altenpleen mit maximal 1,7 Großvieheinheiten zu beweidet. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist nur nach dem 15. Juli zulässig. In der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juli sind keine Oberflächenarbeiten durchzuführen. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

(7) Auf dem Flurstück 13 der Flur 1 Gemarkung Günz der Gemeinde Altenpleen ist ein 254 m² großes, maximal 1,5 m tiefes Gewässer anzulegen. Die Ufer sind in einem Neigungsverhältnis 1:5 anzulegen. Der Bodenaushub ist abzufahren. Es ist ein 7 m breiter Pufferstreifen zum Gewässer hin auszuführen.

(8) Die auf den Flurstücken 1 und 14 der Flur 1 Gemarkung Günz der Gemeinde Altenpleen vorhandenen Gräben sind auf einer Gesamtlänge von 247 m im Profil auf eine durchschnittliche Breite von 4 m aufzuweiten. Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:5 anzulegen. Der Bodenaushub ist abzufahren.

(9) Eine 15.000 m² große Grünlandfläche auf dem Flurstück 1, Flur 1 Gemarkung Günz der Gemeinde Altenpleen ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Außenwände mit einem bewerteten Luftschalldämm-Maß von insgesamt 30 dB auszubilden.

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die als Leitungsrecht „Abwasserleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der REWA GmbH Stralsund zur Sicherung von Abwasserdruckrohrleitungen zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von vier Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

(2) Die als Leitungsrecht „Regenwasserleitung“ festgesetzte Fläche ist zugunsten der Gemeinde zur Sicherung Regenentwässerung der Grabower Straße zu belasten. Das Leitungsrecht ist insgesamt auf einer Breite von vier Metern zu gewähren und beinhaltet auch das Recht zur Begehung und Kontrolle der Anlagen.

(3) Die als Gehrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Das Recht ist auf einer Breite von drei Metern zu gewähren.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als Laubholzhecke oder als Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke zulässig. Dabei darf die Einfriedung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen eine Höhe von max. 0,90 m nicht überschreiten.

(2) Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Zugang, Anlieferung oder Stellplatz dienen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eventuelle Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei ausgeführt werden.

(5) Die festgesetzten Dachneigungen gelten für die Hauptgebäude. Nebengebäude können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Haupthaus oder mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für die Hauptgebäude. Dächer der Hauptgebäude sind in den Baugebieten nur zulässig als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer. Die Dächer der Nebengebäude können auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden. In den festgesetzten Baugebieten sind die Dacheindeckungen nur in roten Farbtönen und anthrazit sowie als Reetdach zulässig. Anlagen zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

(6) Außenwände sind in den festgesetzten Baugebieten nur zulässig als glatt verputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen, als echte Fachwerkkonstruktion mit weißem Gefach und als rotes Sichtmauerwerk.

(7) Rollläden sind nur auf der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Fensterläden sind zulässig. Sattelitenantennenanlagen sind nur bis zur Oberkante First und nicht an den straßenseitigen Dach- und Wandflächen zulässig.

(8) Die v. g. örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die oben aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden kann.

11. Flächen bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für die hochbaulichen Anlagen ein geeigneter Hochwasserschutz bis zur Bemessungshöhe von + 2,20 m HN zu sichern. Hierfür ist die Fußbodenoberkante auf die Bemessungshöhe anzuheben.

Nachrichtliche Übernahmen

1,19

(1) Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn die folgenden Bestimmungen beachtet werden:

- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten Bereich muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten folgende Auflagen zu beachten:
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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 Baumaßnahme vermieden.
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werk-tage nach Zugang der Anzeige.

(2) Denkmalpflege:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden Anlagen als Einzeldenkmale in der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern aufgeführt: Gutshaus mit Park und Stall (1881) in der Grabower Straße in Nisdorf. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind daher in jedem Fall mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

(3) Sturmflutschutz

Das Bemessungshochwasser für die Ortslage Nisdorf liegt gem. Generalplan Küsten- und Hochwasser-schutz bei 2,20 m ü. HN zuzüglich Wellenauflauf. Bei Überflutung ist mit Seegang und mit einem erhöhten Zerstörungspotenzial durch Wellen bzw. Eis und Treibgut zu rechnen.

(4) Schutz der Bundeswasserstraße

Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Hinweise

Plangrundlage:

Als Plangrundlage wurde der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27 in 18439 Stralsund, mit Stand vom 19.05.1998 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden z. T. durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte im M 1 : 4.000 übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zu den Gebäuden und der Topographie kann nicht übernommen werden.