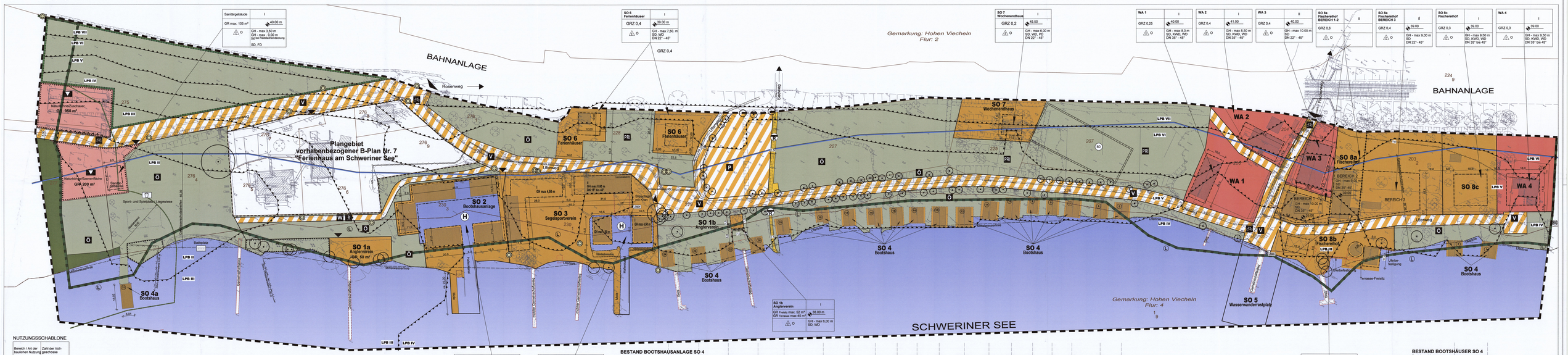
SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 10 " Uferzone"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2 / 4



NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich / Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl	Untere Bezugshöhe
GR - Grundfläche	
Bauweise	Gebäudehöhe
	Dachform
	Dachneigung

Sanitärgebäude GR max. 105 m²	I; 40.00 m; GH - max 3.50 m; GH - max 9.00 m bei Reetdacheindeckung; SD, FD
SO 5 Ferienhäuser GRZ 0,4	I; 39.00 m; GH - max 7.50 m; SD, WD; DN 22° - 45°
SO 7 Wochenendhaus GRZ 0,2	I; 45.50 m; GH - max 6.00 m; SD, WD; DN 22° - 45°
WA 1 GRZ 0,25	I; 40.00 m; GH - max 8.0 m; SD, KWD, WD; DN 35° - 45°
WA 2 GRZ 0,4	I; 41.00 m; GH - max 8.50 m; SD, KWD, WD; DN 35° - 45°
WA 3 GRZ 0,4	II; 40.00 m; GH - max 10.00 m; SD; DN 22° - 45°
SO 8a Fischereihof BEREICH 1-2 GRZ 0,6	II
SO 8a Fischereihof BEREICH 3 GRZ 0,4	II; 39.00 m; GH - max 9.00 m; SD; DN 22°- 45°
SO 8c Fischereihof GRZ 0,3	I; 39.00 m; GH - max 9.50 m; SD, KWD, WD; DN 35° bis 45°
WA 4 GRZ 0,3	I; 39.00 m; GH - max 9.50 m; SD, KWD, WD; DN 35° bis 45°
SO 1a Anglerverein GR 50 m²	
SO 1b Anglerverein GR max. 52 m²; GR Terrasse max 45 m²	I; 38.00 m; GH - max 6.00 m; SD, WD
SO 2 Bootshausanlage GR max. 1200 m²	I; 38.00 m; GH - max 4.50 m; SD, PD, FD
SO 3 Segelsportverein GRZ 0,4	I; 38.00 m; SD, PD, FD
SO 8b Fischereihof GRZ 0,30	I; 38.00 m; GH - max 6.00 m

BESTAND BOOTSHAUSANLAGE SO 4

Bootshaus Nr.	Nr. 24	Nr. 23	Nr. 22	Nr. 20	Nr. 19	Nr. 18	Nr. 17	Nr. 16	Nr. 15	Nr. 14	Nr. 13	Nr. 12	Nr. 10	Nr. 9	Nr. 8	Nr. 7	Nr. 6	Nr. 5
Grundfläche Bestand	46,20 m²	50,00 m²	50,00 m²	50,41 m²	50,08 m²	49,40 m²	48,01 m²	58,40 m²	59,19 m²	53,00 m²	68,00 m²	71,88 m²	63,99 m²	37,37 m²	40,69 m²	60,88 m²	49,96 m²	59,36 m²
Firsthöhe Bestand	+3,62	+3,78	+4,52	+4,80	+4,51	+4,16	+4,37	+4,92	+4,50	+4,98	+5,59	+5,41	+5,40	+4,40	+3,33	+4,49	+4,92	+5,38
Untere Bezugshöhe +38,00	OK Vorfahrtsweg																	
Giebelbreite	8,70 m	8,61 m	8,57 m	7,42 m	8,22 m	7,58 m	7,62 m	8,59 m	7,53 m	8,59 m	8,71 m	9,51 m	9,48 m	8,26 m	6,46 m	7,26 m	8,71 m	7,86 m
Giebelbreite einschl. Dachüberstände Bestand	7,42 m	8,17 m	7,57 m		8,22 m		8,02 m	8,59 m	7,13 m	8,59 m	8,71 m							
	Reetdeckung 2008										Reetdeckung 1993							

BESTAND BOOTSHÄUSER SO 4

Bootshaus Nr.	Nr. 2	Nr. 1
Grundfläche Bestand	38,76 m²	60,91 m²
Firsthöhe Bestand	+45,12	+45,47
Untere Bezugshöhe +38,00		
Giebelbreite	7,70	7,37
Giebelbreite einschl. Dachüberstände Bestand	8,67	8,64
	6,70	6,63
	7,36	7,36

PLANGRUNDLAGE
Vermessung: Vermessungsbüro Lothar Bauer, Karsten Dwell
Stand der Grundlagenkarte: April - November 2014
Höhenbezug: ü. HN76

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§1(3) N 1 BauGB
SO 1-7	Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung SO 1a und b Anglerverein SO 2 Bootshausanlage SO 3 Segelsportverein SO 4 und 4a Bootshaus SO 5 Wasserwanderrastplatz SO 6 Ferienhäuser SO 7 Wochenendhaus	§ 10(1) BauNVO
SO 8a-c Fischereihof	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO 8a, b und c Fischereihof	§ 11(1) BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§1(3) N 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16(2) N 1 BauNVO
GR	maximale Grundfläche	§ 16(2) N 1 BauNVO
L B	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16(2) N 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16(2) N 4 BauNVO
38,00	untere Bezugshöhe in über HN 76	
SD, WD, KWD, FD, PD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§1(3) N 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22(1) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22(2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(1) BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§1(1) N 5 BauGB
V	Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§1(1) N 11 und 5 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
W	Wirtschaftsweg	
F	Fuß- und Radweg	
E	Ein- und Ausfahrt	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§1(1) N 12, 14 und (3) BauGB
R	Regenwasserableitung	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§1(1) N 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: KOL - Abwasserdruckleitung RW - Regenwasserleitung RR - Regenwasserrohrleitung GL - Gasleitung	§1(1) N 4 und 20 BauGB
	Grünflächen	§1(1) N 15 und (6) BauGB
O	Öffentlich	
	Badeplatz	
	Sport- und Spielplatz / Liegewiese	§1(1) N 20 und(6) BauGB
	Privat	
	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§1(1) N 16 und (6) BauGB
H	Wasserflächen Zweckbestimmung: Hafen	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Denkmalschutzrecht gem. § 29 NatSchAG M-V	
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	§1(1) N 18 und (6) BauGB
	Waldfläche	
	Bauweise, Baugrenzen	§1(1) N 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22(1) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22(2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(1) BauNVO
	Plangebiet, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§1(1) N 20, 22 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Fischereihofweg hier: Fischereihofweg GAL_SO1/WG2/A - Nahrungsflächen Vögel	
	Flächen für den Gemeinbedarf	§1(1) N 5 BauGB
	Einzelbaum und Anlagen für kulturelle Zwecke	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§1(1) N 11 und (6) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
W	Wirtschaftsweg	
F	Fuß- und Radweg	
E	Ein- und Ausfahrt	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§1(3) BauGB
	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal	
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Steganlagen Ufertreppen Terrassenflächen Stpanlage L 7, mit Kran	§1(1) N 4 und 22 BauGB
LPB IV LPB III	Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier Lärmpegelbereich gem DIN 4109 Table 8	§1(1) N 24 und(6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§1(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16(4) und § 18(3) BauNVO
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 228	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76	
	Böschung	
	vorhandene baul. Anlagen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5.00 m	
01	Nummerierung der Bootshäuser	
	Auffahrme- und Sicherungspunkte Lagenetzes	
Köpv	Löschwasserentnahmestelle	
	Touristische Radrouten - Radfernweg "Hamburg-Rügen" - "Westlicher Backstein Rundweg" - Residenzstädte Rundweg" - Moderne Architektur - Radfernweg Mecklenburg "R23 Elbe-Ostsee" - Tour 8 "Rund um den Schweriner Außensee"	
	Zaun / Einfriedung	
	Mittelwasserlinie	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
SO - Sondergebiete die der Erholung dienen, gemäß § 10 (1) BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 10 (2), (3) und (4) BauNVO)
Die Sondergebiete dienen zu Zwecken der Erholung, der Ferienhofentwicklung bzw. als Wochenendhaus.

Zulässig sind im Einzelnen:
SO 1a Anglerverein
- Errichtung des Vereinsgebäudes
- Bootslagerung
- Nebengebäude für Angelgeräte und Wartungsarbeiten
- der Erhalt und die Neuerrichtung der Gemeinschaftssteganlage in den Bestandsmaßen (Länge, Breite)

SO 1b Anglerverein
- Bootslagerung
- Nebengebäude für Angelgeräte und Wartungsarbeiten
- der Erhalt und die Neuerrichtung der Gemeinschaftssteganlage in den Bestandsmaßen (Länge, Breite)

SO 2 Bootshausanlage
- Bootslagerung
- Ufertreppe
- der Erhalt und die Neuerrichtung der Gemeinschaftssteganlage in den Bestandsmaßen (Länge, Breite)
- Stpanlage L 7, mit Kran

SO 3 Segelsportverein
- Bootslagerung
- Ufertreppe
- Stpanlage L 7, mit Kran
- Bootsslippanlage
- Errichtung des Vereinsgebäudes
- Vereinssportboote

SO 4Ha Bootshäuser
- Bootslagerung
- Ufertreppe
- Zulässig sind der Erhalt und die Neuerrichtung der Bootshäuser in den Bestandsmaßen (Länge, Breite und Firsthöhe) und der Erhalt und die Neuerrichtung der Stege in den Bestandsmaßen. Eine Änderung der Bestandsmaße ist nicht zulässig.
Jede Änderung der Bestandsmaße gilt als Neubauvorhaben und ist dann verbindlich zu beurteilen. Die Änderung der Bestandsmaße bedarf einer Ausnahmegenehmigung.
Jede Änderung der Bestandsmaße gilt als Neubauvorhaben und ist dann verbindlich zu beurteilen. Die Änderung der Bestandsmaße bedarf einer Ausnahmegenehmigung.
Jr Bootshaus muss der Flächenanteil für dereitte Bootsbesatzplätze mindestens 2/3 der Grundfläche des Bootshauses betragen.
Zulässig ist die Errichtung von Aufenthalts-, Sanitär- und Abstellräumen sowie Balkonen. Aufenthaltsräume in DG dürfen nur eingerichtet werden, wenn ein 2. baulicher Rettungsweg zur Bebauung errichtet wird.
Unzulässig sind:
- der Ausbau einer 3. Ebene als Aufenthaltsraum
- das Aufstellen und Betreiben von Feuerständern in den Bootshäusern und ihrer unmittelbaren Umgebung
- die Errichtung weiterer Terrassen

SO 4a Bootshaus
- Bootslagerung
- Zulässig sind der Erhalt und die Neuerrichtung der Bootshäuser in den Bestandsmaßen (Länge, Breite und Firsthöhe) und der Erhalt und die Neuerrichtung der Stege in den Bestandsmaßen. Eine Änderung der Bestandsmaße gilt als Neubauvorhaben und ist dann verbindlich zu beurteilen. Die Änderung der Bestandsmaße bedarf einer Ausnahmegenehmigung.
Jr Bootshaus muss der Flächenanteil für dereitte Bootsbesatzplätze mindestens 2/3 der Grundfläche des Bootshauses betragen.
Zulässig ist die Errichtung von Aufenthalts-, Sanitär- und Abstellräumen sowie Balkonen. Aufenthaltsräume in DG dürfen nur eingerichtet werden, wenn ein 2. baulicher Rettungsweg zur Bebauung errichtet wird.
Unzulässig sind:
- der Ausbau einer 3. Ebene als Aufenthaltsraum
- das Aufstellen und Betreiben von Feuerständern in den Bootshäusern und ihrer unmittelbaren Umgebung
- die Errichtung weiterer Terrassen

SO 5 Wasserwanderrastplatz
- der Erhalt und die Neuerrichtung der Gemeinschaftssteganlage in den Bestandsmaßen (Länge, Breite) für Tagesbootsliegen und Wasserwanderer mit Boots-Versorgungsanlagen (Strom, Wasser)
- Liegeplätze für Wasserrettungsfahrzeuge der Feuerwehr

SO 6 Ferienhäuser
- Errichtung von Ferienhäusern, die übereignet und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Eine Umnutzung der Ferienhäuser zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

SO 7 Wochenendhaus
- die Errichtung von Wochenendhäusern, die zur Erholung dienen. Eine Umnutzung der Wochenendhäuser zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

1.2 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
SO - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO

1.2.1 Zweckbestimmung und Art der zulässigen Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten (§ 11 (2) BauNVO)
Die Sondergebiete SO dien e dienen dem Zweck der Fischereihofwirtschaft, der Fischereibetriebsgang sowie der Errichtung der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen der Versorgung.

Zulässig sind im Einzelnen:
SO 8a Fischereihof
BEREICH 1
- Fischverarbeitung und Verkauf
- Gastdäte
- Ferienwohnungen
- Betriebswohnungen

BEREICH 2
- Ferienwohnungen

SO 8b Fischereihof
- Anlagen der Fischerei/tourist / Aquakultur
- Wirtschaftsgebäude der Fischereihofwirt
- Betriebsgebäude mit Betriebswohnung

Die Ferienwohnungen dienen übereignet und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Eine Umnutzung der Ferienwohnungen zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet. Die Anzahl der Ferienwohnungen im SO 8a Bereich hand 2 wird auf maßgeamt maximal 12 begrenzt.

SO 8b Fischereihof
- Bootslagerung
- Nebengebäude und Einrichtungen der Fischereiwirtschaft
- der Erhalt und die Neuerrichtung der Steganlage in den Bestandsmaßen (Länge, Breite)
- Bootsslippanlage
- Stpanlage
- Pavillon mit Freisitz
- Kiosk, Imbiss mit überdachtem Freisitz, Fischtruchene

SO 8c Fischereihof
- Betriebswohnungen

Die Anzahl der Betriebswohnungen im SO 8a Bereich hand 3 und im SO 8c wird auf maßgeamt maximal 4 begrenzt.

1.3. Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.3.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
- In WA 3 sind zusätzlich noch max. 10 Gästezimmer (Pension) zulässig.

1.3.2 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO
In WA 3 ist folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe (§ 4 (3) Nr. 1)

allgemein zulässig.

1.3.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr.4)
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr.5)

2. Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Die Gemeinnützigkeit der Einrichtung kulturellen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen.
Zulässig ist die Errichtung einer Naturbühne mit Zuschauertribüne, Sanierräume einschließlich dazugehöriger technischer Anlagen und Bepflanzung. Beschattung u.a.w. sowie einen Sanitärgebäudes.

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

3.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung in den Gebieten SO 3, SO 6, SO7, SO 8a SO 8b und SO 8c sowie den WA-Gebieten wird durch die Grundflächenzahl festgesetzt.
Im Gebiet SO 1a, SO 1b, SO 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Die Höhen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl bzw. der maximalen Grundfläche unberücksichtigt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhe der Schnittkante Dachhaupterzeugnisoberkante, also:
- bei geneigten Dächern die Oberkante Firstpfette, gemessen in der Gebäudemitte,
- bei versetzten Gebäudeteilen und Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walmdächern die oberste Schnittgerade der Dachflächen,
- bei Kuppelwalmdächern die Oberkante Firstpfette, gemessen in der aufgehenden Wand (Attika)
- bei Zelt und Kegeldächern der oberste Punkt der Dachbedeckung

Als unterer Bezugspunkt für festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gilt die in den Gebieten festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 Gemäß § 9 (1) (6) BauNVO
- ist in den Sondergebieten SO 1 - 5 und SO 8b die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig.
- ist in den Sondergebieten SO 5 und SO 7 die Errichtung von Garagen unzulässig.

4.2 Gemäß § 14 (1) BauNVO
- sind in den Baugebieten SO 1 - 5 und SO 8b über die untere Pkt. 1.1 und 1.2 aufgeführten zulässigen Nutzungen hinaus keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Baufeld SO 4 Bootshaus § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen sind nur bei Errichtung der brandschutztechnischen Trennwänden gemäß Brandschutzkonzept vom 12.04.2017 zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Für die Sondergebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005:
- SO1a schalltechnische Orientierungswerte für MI nach BauNVO
- SO1b schalltechnische Orientierungswerte für MI nach BauNVO
- SO4 schalltechnische Orientierungswerte für WA nach BauNVO
- SO5 schalltechnische Orientierungswerte für WA nach BauNVO
- SO7 schalltechnische Orientierungswerte für MI nach BauNVO

Diese Einstufung betrifft nur die schalltechnischen Anforderungen an den immissionsrechtlichen Schutzbedarf in diesen Gebieten. Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Gebieten nach BauGB und BauNVO werden durch nicht berührt.

6.2 Auf der Nachzöhne dürfen gerauschintensive Veranstaltungen an maximal 5 Tagen im Zeitraum vom 15. April bis 15. September etwa jeden Jahres stattfinden und bis maximal 22 Uhr andauern. Der Schallleitungspegel einer Beschallungsanlage oder weiterer Geräuschquellen auf der Bühne ist auf 115 dB(A) zu begrenzen.

6.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume und ähnliche Arbeitsräume) müssen mindestens das bewertete Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen, die ab 10 % der Fläche insgesamt der ausgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung, es ausschließen, diese die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8:

Zeile	Spalte 1 Lärmpegelbereich	2 Maßgebliche Außenlärmpegel dB(A)	3 Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	4 Aufenthaltsräume in Übernachtungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen	5 Büroräume 1) und ähnliches
			erf R'w res der Außenbauteile in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) Arbeitsräumen von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur untergeordnet zu berücksichtigen ist, können Büroräume ohne besondere Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind fall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ab den von den Eisenbahnanlagen abgewandten Gebäudeseiten dürfen die schalltechnischen Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße ohne Nachweis um 5 dB gemindert werden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB; § 9 (1) BauGB

7.1 Gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Gebieten, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

7.2 Die zur Erholung festgesetzten, gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Bei notwendigen Abgang eines Baumes ist dieser durch eine artenverwandte Gehölzart zu ersetzen.

7.3 Der Erhalt bzw. Ersatz von Gehölzen in Uferzone darf nicht zu Beeinträchtigungen des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen. Erforderliche bzw. Ersatzmaßnahmen sind mit den Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Lauenburg abzustimmen.

7.4 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume der Kopfweidenreihe sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Bei natürlichem Abgang eines Baumes ist dieser durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

7.5 Alle artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind großflächige sessesige Gebäudeeigauen der Bootshäuser im SO 4 und SO 4a nicht zulässig.

Textliche Hinweise

Baumaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet
Bauliche Anlagen, die außyrhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet errichtet oder wesentlich geändert werden sollen, bedürfen gem. § 26 (2) BNatSchG i.V.m. § 29 des Landesnatur im Unsere Naturschutzbehörde. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist durch den Bauherren mit dem Bauantrag zu stellen.

Bodendenkmale
In Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, dieses ist im Plan gekennzeichnet.
Die Verletzung oder Beseitigung des gekennzeichneten Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn der Arbeiten ein Ersatzobjekt in Form einer Ausgrabung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern anbieten. Kosten hat der Verursacher bei den Eingriffe zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu erhalten und in Zustand zu sichern. Verantwortlich sind der Leiter der Arbeiten, 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.

Auspichtsverhältnisse aufgrund des Flugplatzes
Im Bereich des Flugplatzes Parchim kann es zu Beeinträchtigungen durch landesweit führenden Restlevorgängen der Flugsicherheit (Gesamtbestand 8.019 m² FAG) werden jedoch unter Inanspruchnahme geringerer, in der betroffenen Landschaft höhenmäßen und Mindestzustände Gewegsbahn vorhandener Obstkorten kompensiert. Der aktuelle Obstkorto-Bestand mit den verfügbaren Kapazitäten ergibt sich aus Kap. 3, Tabelle 3 der Gesamtbestandsaufnahme. Die Kapazitäten überwiegen den Gesamtbestand um ein Vielfaches, so dass zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffes in jedem Fall eine Kompensationsmöglichkeit gegeben ist.

Angrenzende/nahe Flugplatz
Bei Vorhabenbezogenen Bauvorhaben, die nicht zum sofortigen Vollzug führen, kann das jeweilige unter Berücksichtigung folgender Verwendungsmöglichkeiten geschehen.

Bitumen	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit der Bitterlinsen vom 1. März bis zum 30. Juli
Drosselrohrsänger	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit des Drosselrohrsängers vom 1. Mai bis zum 31. Juli
Haubentaucher	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit des Haubentauchers vom 1. April bis zum 31. August
Kolbenente	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit der Kolbenente vom 20. März bis zum 20. August
Neuntöter	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, in der Zeit von Mitte Mai bis Mitte Juni
Stockente	keine Entnahmen/Beschädigung von Röhricht, Hochstaudenflur, Pflanzen im Uferbereich während der Brutzeit der Stockente vom 1. April bis 31. Juli
Kanadrechte	wenn möglich, keine unter Wasser liegenden Steine abragen, ersatzweise mit Schnecken besetzte Steine im Wasser verbringen, ohne dass die Steinoffnimmerlein zwischenzuhilf trocknen

Mit dem Unterbauen von Bauarbeiten vom 01. März bis zum 20. August werden mögliche Beeinträchtigungen von Vogelarten berücksichtigt, die das Vogelschutzgebiet DE 2235-402 „Schweriner See" im Bereich der Uferzone besiedeln und nicht gesonden aufgeführt wurden.

Bootsbauten
Im Bereich zwischen Maßnahmen an den Bootshäusern im SO4 und deren Nutzung gelten die im Brandschutzkonzept festgelegten Anforderungen an den baubeschreibenen und organisatorischen Brandschutz. Der Nachweis zur Einhaltung der baulichen brandschutztechnischen Anforderungen ist durch die Bauherren im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Genehmigung der Nutzung der Bootshäuser im Sondergebiet SO 4 Bootshaus kann nur unter Berücksichtigung der Auflagen erfolgen. Die Sicherung aller Maßnahmen erfolgt durch zivilrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Bootshausbesitzern.

Zuständigkeiten für Bundeswasserstraßen
Der Schweriner See ist eingestuft der Anlage 1 zum WaStrG Bestandteil der Bundeswasserstraße Elbe-Wasserstraße. Der Bund ist gemäß Art. 89 (1) GG Eigentümer der Bundeswasserstraßen, die er gemäß Art. 87 (1) und 89 (2) GG durch eigene Behörden, die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, verwaltet.
Die allen Planungen im Hinterlandbereich der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind die gesetzlichen Grundlagen zu der WSV beachten.

Abwasser / Abfall / Bodenschutz
1. Das Plangebiet, ausgenommen, welche eine Verschmutzung, unmittige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusste Boden oder Boden, dessen unbestellte Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbedenkt eingestuft werden.
2. Kontrolle Anfallstoffe dafür dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Anfallende Abfälle sind nach den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.
Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die Einhaltung der Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes, der Landesbauordnung, der Landesverordnung über die Bauvorlagen und der Landesverordnung über die Bauartenen und Bauprodukte hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gerüste, Baugerüste und Baustellen-Einrichtungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baulandes einzubauen.
Es wird darauf hingewiesen Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten, bei gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Baudurchführung.
IV. Mit der Gemeinnützigkeit von