TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 FÜR DAS GEBIET „DORFMITTE" IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO), sowie die zur Versorgung der Gebietsbewohner bestimmten Läden, die sonstigen nicht störenden Gewerbe betriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet – Hotel mit Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Hotel mit Infrastruktur (SO Hotel) dient im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung einer Hotelanlage mit max. 200 Betten inklusive zugehöriger infrastruktur Anlagen.
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel mit Infrastruktur sind nur zulässig:
- Hotelgebäude,
- für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Seminar / Tagungs-/Veranstaltungsräume,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Fitness / Wellness-Center, Sauna, Pool, Schwimmteich),
- Spielplatz,
- Ausstellungsbereich,
- Kinderbetreuung,
- Übernachtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Eltern-, Ehepaare- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/ -inhaber sowie/ sie dient Betrieb der Hotelanlage dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – Golfclub (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Golfclub (SO GolfClc) dient als Infrastruktureinrichtung für den Golfclub und Nutzern des Golfplatzes.
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Golfclub sind zulässig:
- Golfübungsanlage und -einrichtungen,
- Sanitäranlagen,
- Sicherungsanlagen,
- Verkehrsanlagen/-einrichtungen, Infrastruktur und Versorgung, die zur Deckung des sport- und freizeitbezogenen Bedarfes dienen,
- Anlagen für Sport und Freizeit als Indoor-Aktivitäten, inkl. Spielplatz,
- Gastronomie,
- Ausstellungsbereich,
- Kinderbetreuung,
- Übernachtungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Eltern-, Ehepaare- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/ -inhaber sowie/ sie dient Betrieb der Hotelanlage dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – Golfclub (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Golfclub (SO GolfClc) dient als Infrastruktureinrichtung für den Golfclub und Nutzern des Golfplatzes.
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Golfclub sind zulässig:
- Golfübungsanlage und -einrichtungen,
- Sanitäranlagen,
- Sicherungsanlagen,
- Verkehrsanlagen/-einrichtungen, Infrastruktur und Versorgung, die zur Deckung des sport- und freizeitbezogenen Bedarfes dienen,
- Anlagen für Sport und Freizeit als Indoor-Aktivitäten, inkl. Spielplatz,

1.4 Sonstiges Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebsleehen und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebsleehen und touristische Infrastruktur (SO DrPl+TI) dient der Errichtung eines Dorfplatzes und von Betriebsleehungen für den benachbarten bewirtschaftenden Betrieb. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für den benachbarten bewirtschaftenden Betrieb Infrastruktur sowie dem Mitgebrauch sowie weiterhin Errichtung für die touristische Infrastruktur.
Ferienwohnungen sind unzulässig.
Im Dorfplatz dient der nachfolgenden Nutzung zulässig sind:
- öffentliche Parkplätze,
- Marktplatz i.S. eines Handelsplatzes,
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur sind zulässig:
- touristische Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sanitäranlagen,
- Spielplatz,
- Einrichtungen und Anlagen für die touristische Information
- Verkaufseinrichtungen für regionale oder touristische Produkte.

1.5 Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung mit einer Wirtschaft von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.5.1 Das sonstige Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Mischung von Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen (SO WHT) andererseits.

1.5.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude für Personen, mit Lebensmittelpunkt in Hohen Wieschendorf (Dauerwohnung),
- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO),
- Räume für freie Berufe, die gesundheitlichen Zwecken dienen.

1.5.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 sowie des sonstigen Sondergebietes WH-F darf die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 9 (1 und WA 9 2) darf die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

2.1.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Hotel mit Infrastruktur und des sonstigen Sondergebietes Golfclub ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

2.1.4 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Dorfplatz, Betriebsleehen und touristische Infrastruktur darf – abweichend von der Regelung gemäß § 19 1 – die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,1 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufstehenden traufseitigen Linie der Außenwände der Außenwand maßgebend.
Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengebäude und Kröpgeschossen der Hauptgebäude.
Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachoberflächenaufflächen.
Die Traufhöhe und die Firsthöhen werden in Bezug zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

3.2 Im sonstigen Sondergebiet Hotel mit Infrastruktur ist die abweichende Bauweise festgesetzt: wie offene Bauweise, jedoch mit Gebäuden mit maximal 70m Länge.

GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 m² nicht unterschreiten.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 1 Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 750 m² nachzuweisen.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 4 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt; die Zahl der Wohnungen wird je Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen und zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig, ausgenommen Garagen und Stellplätze zulässig.

7.2 Innerhalb des festgesetzten Golfclub sind nur Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig, ausgenommen Garagen und Stellplätze zulässig.

7.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebsleehen und touristische Infrastruktur sind nur Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig, ausgenommen Garagen und Stellplätze zulässig.

7.4 Innerhalb des Sondergebietes Beherbergungsbetrieb und Ferienhäuser sind nur Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig, ausgenommen Garagen und Stellplätze zulässig.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken darf mit einem leitverseilten Weg in einer Breite von max. 4 m (sh. Planzeichnung – Teil A) erfolgen.

9. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs
Außenverbrauchsräume (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind so anzuordnen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Juli 2002) während des Tagzeitraumes eingehalten werden. Alternativ sind Außenverbrauchsräume bei Errichtung innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (MW) gemäß Planzeichnung – Teil A durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände, Vorverglasung etc.) zu schützen.

10. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

10.1 Für die Baugrundstücke gilt als maßgeblich für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- Es wird auf die Photoplatzen 1 zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes auf der Planzeichnung verwiesen.

10.2 Für die Baugrundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe der Gebäude maximal 50 cm, im sonstigen Sondergebiet W-F maximal 80 cm, über der festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Mittel von konstruktiven Sockelhöhe bezeht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gemäß Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstehenden Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.

Sockelhöhe über bzw. unter dem jeweiligen Bezugspunkt

11. AUFSCHÜTTUNGEN BEDINGTES BAUREICHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

11.1 Die Realisierung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist erst zulässig, wenn die Errichtung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu 60 % erfolgt.

11.2 Die Realisierung der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist erst zulässig, wenn die Errichtung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 zu 60 % erfolgte.

II. GRÜNFLÄCHEN: PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Private Grünfläche - Parkanlage
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist parkartig mit Wiesenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Pflanzliste 3/4 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht begehbare Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind auch eine Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

1.2 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage 1
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 1" ist parkartig mit Wiesenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste 3/4 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht begehbare Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind auch eine Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

1.4 Öffentliche Grünfläche – Obstwiese
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist als Wiesenfläche mit Hochstämmen, mit Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste 3/4 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht begehbare Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen.

1.5 Öffentliche Grünfläche – Dorfteich
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfteich" ist parkartig mit Gehölzen und Wiesenflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht begehbare Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Anpflanzungen von Sträuchern anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines teilweisegelten Weges zulässig.

1.6 Öffentliche Grünfläche – Wiese 1
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese 1" ist als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume der Baumreihe entlang der Straße zum Anger sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen anzugleich zu ersetzen.

1.7 Öffentliche Grünfläche – Wiese 2
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese 2" ist als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume der Baumreihe entlang der Straße zum Anger sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen anzugleich zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Anpflanzungen von Sträuchern anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.1 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines teilweisegelten Weges zulässig.

1.8 Öffentliche Grünfläche – Am Golfclub
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Am Golfclub" sind die vorhandenen Hecken zur Eineingrünung der Grünfläche und die Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.1 zu verwenden. Innerhalb der Grünfläche sind die Anlage von teilweisegelten Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

1.9 Öffentliche Grünfläche – Schutzpflanzung 1
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung 1" ist straßenbegleitend eine durchgängige, flächige Anpflanzung herzustellen. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige Anpflanzung auf einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Anpflanzungen von Sträuchern anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht begehbare Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

1.10 Öffentliche Grünfläche – Schutzpflanzung 2
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung 2" ist die vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Feldhecke ist mit einer Breite von 3,0 m ab Mitte Feldhecke, einzulegen. Auf einer Länge von ca. 150 m ist eine Breite von 7,0 m ist eine 3-reihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung und beidseitigem Saumbereich zu entwickeln und zu ergänzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,0 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der Hecke zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 3,0 m zu einer Ackerfläche hin zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von mindestens 3,0 m zu einer Ackerfläche hin zu entwickeln. Es sind mindestens 3 Strauchartten (innere Wellbom, Schlehe und Hundsrose sowie zwei weitere Sträuchern) und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Bäume sind über eine Zweiseitenbindung zu sichern; Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinfriedung vor Wildverbiss zu sichern.
Während der 5-jährigen Entwicklungsphase sind die nicht bepflanzten Flächen 1- bis 2-mal jährlich, außer im Zeitraum vom März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen sind bei Bedarf zu wässern. Ausfallende Gehölze nachzupflanzen. Schutzen sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Zweiseitenbindung ist nach 1 Jahr zu entfernen. Die Schutzzäune sind nach 5 Jahren zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt. Die Schutzzäune sind bis zur Entwicklung des Saumbereiches zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt. Die Schutzzäune sind bis zur Entwicklung des Saumbereiches zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt.

1.11 Private Grünfläche – Obstwiese
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist gärtnerisch zu nutzen.

2. FLÄCHEN OHNE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Kompensationsmaßnahme 1
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (KM 1, rund 14.800 m²) sind folgende Maßnahmen anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.2 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,0 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der Hecke zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von mindestens 3,0 m zu einer Ackerfläche hin zu entwickeln. Es sind mindestens 3 Strauchartten (innere Wellbom, Schlehe und Hundsrose sowie zwei weitere Sträuchern) und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Bäume sind über eine Zweiseitenbindung zu sichern; Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinfriedung vor Wildverbiss zu sichern.
Während der 5-jährigen Entwicklungsphase sind die nicht bepflanzten Flächen 1- bis 2-mal jährlich, außer im Zeitraum vom März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen sind bei Bedarf zu wässern. Ausfallende Gehölze nachzupflanzen. Schutzen sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Zweiseitenbindung ist nach 1 Jahr zu entfernen. Die Schutzzäune sind nach 5 Jahren zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt. Die Schutzzäune sind bis zur Entwicklung des Saumbereiches zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt. Die Schutzzäune sind bis zur Entwicklung des Saumbereiches zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt.

2.2 Kompensationsmaßnahme 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt 6.1.2 herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)
Entlang der Hauptverbindungsstraße (Planstraße A) sind 50 Bäume, entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA 1 (Planstraße B 3) sind 14 Bäume, entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA 3 (Planstraße B 2) sind 10 Bäume, entlang der Verkehrsflächen innerhalb des zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 (Planstraße B 1) sind 12 Bäume, in Form einer Baumreihe anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 3 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang anzugleich zu ersetzen. Für eine Durchwurzelung ist unterirdisch verfügbarer Raum von mindestens 16 m³ Durchfluße und einer Tiefe von 0,8 m (12,8 m²) zu bereitstellen. Für die Baumscheibe ist mindestens eine 12 m² unversiegelte Fläche zu sichern. Die Baumscheiben sind mit Bodenverbesserern und Wässerrinnen zu versehen. Die Bäume sind über eine Zweibindung zu sichern und einer Verletzung durch Mähgeräte zu schützen. Die Wachstumsbedingungen zu sichern ist die Vegetationstechnisch und die Pflanzung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften vorzunehmen. Die Grüdenpflanzung und der Pflanzung zu bedarm. Die Maße für die Herstellung der Pflanzgrube betragt:
- vertikal: 1,5-fache des Ballendurchmessers und
- horizontal: das doppelte der Ballenhöhe.

Die Bäume sind im Pflanzjahr durch eine Bewässerung anzupflanzen, ggf. vor Wildverbiss zu schützen und beziehsweise zu wässern.
Während der 5-jährigen Entwicklungsphase sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzmaßnahmen sind nach 1 Jahr zu entfernen. Die Schutzzäune sind nach 5 Jahren zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt. Die Schutzzäune sind bis zur Entwicklung des Saumbereiches zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt.

2.4 Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4)
Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (KM 4) sind die vorhandenen Obst- und Wildsträucher, Sträucher und die Rudelrohr dauerhaft zu erhalten. Eine Sukzession der Fläche ist zulässig.

2.5 Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5)
Als Ausgleich für die Rodung und die Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldhecken ist ein südlichen Regenbeckenrand, innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zu entwickeln. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.2 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Nicht begehbare Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind auch eine Wegen (wassergebundene Decke) und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

2.6 Ausgleichspflanzung für Baumrodung von Einzelbäumen
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (AP 1) sind 5 Ausgleichspflanzungen auf den Flurstücken 61 sowie 144 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" anzusetzen.
Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm, mit Stammumfang von 18 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz ≥ 2 Metern Höhe zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind die Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt 6.3.1 zu verwenden. Die Bäume sind mittels einer Dreibindung zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung ist mit Rücksicht auf die Leitungsrechte zu bepflanzen. Die Bäume sind mittels einer Dreibindung zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung ist mit Rücksicht auf die Leitungsrechte zu bepflanzen.
Während der 5-jährigen Entwicklungsphase sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Verankerung und Schutzmaßnahmen sind nach 1 Jahr zu entfernen. Die Schutzzäune sind nach 5 Jahren zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt. Die Schutzzäune sind bis zur Entwicklung des Saumbereiches zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt. Die Schutzzäune sind bis zur Entwicklung des Saumbereiches zu entfernen. Die gesetzlichen Fristen zur Entfernung der Schutzzäune bleiben unberührt.

2.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Eingrünung in Höhe von rund 190.207 m² EFA (Eingriffsflächenäquivalente) MV den internen Kompensationsmaßnahmen können rund 73.257 m² KFA (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden. Die verbleibenden rund 116.951 m² EFA, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landesdifferenz „Osteseküstenstreifen" ausgeglichen werden.

2.8 Maßnahme zum Artenschutz – Fledermaßnahmen
Die Fledermaßnahmen sind zwischen dem 15. November und Ende April/Anfang Mai zu erbringen. Die Maßnahmen sollen zwischen dem 15. September und dem 31. März zu erbringen. Die Ausbesserung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten im oben genannten Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung über den oben genannten Zeitraum fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlussfristen nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.
Während der Baustellenphase aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmetrieb zum Fang und Tötung der Tiere ist nicht zulässig. Ein Ausnahmetrieb zum Fang und Tötung der ökologischen Baubegleitung durch das zuständige Naturschutzbehörden bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.9 Maßnahme zum Artenschutz – Vogelmaßnahmen
Werden nach Abschluss der Flächenbereinigung die Baubereiten zur Erschließung der Fläche bzw. zur Errichtung von Gebäuden in Allgemeinen Wohngebiet und in den Sonstigen Sondergebieten nicht unverzüglich begonnen, sind Maßnahmen zur Vergrämung von sich eventuell ansiedelnden Brutvögeln der Offenlandarten durchzuführen. Die Vergrämung ist auf der gesamten Fläche und die Areale einer dichten, etwa kniehohen Ackerfläche zur Rebs- und Grauammer und der Gebäude des Abspannen der Flächen mit „Flatterband" oder die Installation von „Vertreibungsdrähten" durchzuführen.

2.10 Maßnahme zum Artenschutz - Ersatz von Brutplätzen
Ersatz von Brutplätzen für Rauchschwalben (Zug. Hausspertling (3x)
Als Ersatz von Brutplätzen für Rauchschwalben (Zug. Hausspertling (3x) sind 6 künstliche Nistgelegenheiten innerhalb des Bebauungsplanes zu schaffen.
Ersatz von Brutplätzen für Mehlschwalben (Zug. Mehlschwalben (1x)
Als Ersatz von Brutplätzen für Mehlschwalben (Zug. Hausspertling (3x), Mehlschwalbe (1x) sind 10 künstliche Nistgelegenheiten in Bedarfsfall bei Eingriffen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes WA 3 und WA 5.2 innerhalb Bauer Gebiete zu schaffen. Maßnahmen an den Gebäuden sind mit ökologischer Baubegleitung in Bezug auf die betroffenen Artengruppen durchzuführen.

2.11 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand einer Baumreihe
Als Ausgleich für die Rodung von 7 und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 22 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.
2 von 22 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Parkplatzes auf dem Flurstück 874 der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf und 1 zum 200 m² zur Aus