

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen in *kursiv fett*, Streichungen als solche sichtbar

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ber. 1998 1 S. 137), Landesbauordnung Meckl.-Vorpommern vom 06.05.1998, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993 i. d. Fassung zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-4 BauGB und § 1 und § 10 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung der Ferienanlage „Surfpark Thießow“

1.2 Für das Sondergebiet „Surfpark Thießow“ wird die Zulässigkeit folgender **Verfahren-Nutzungen** festgesetzt:

- **Appartement- und Ferienhäuser,**

- **Gebäude Sport-, Freizeitbereich:** Surf-/Seglerclub, Seglerlager, Werkstatt, Unterrichtsraum, 10 Wohneinheiten für Verwaltung und Personen, Tischtennis- u. Bowlingräume, Bistro, Shop, Restaurant, Bäcker, Lebensmittel-Kleinbedarf, Waschanlagen

- **Gebäude Wellness-Bereich:** Schwimmbad, Sauna, Solarium, Tepidarium, Physiotherapie, Strandshop, Fitness-, Tischtennis- und Billiardräume

- **Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets,**

- **Anlagen und Einrichtungen zur sportlichen Betätigung und gesundheitlichen Betreuung sowie zur Freizeitgestaltung,**

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber von im Plangebiet ansässigen Betrieben.**

1.3 -/ (gestrichen durch 7. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)

1.4 -/ (gestrichen durch 8. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)

1.5 -/ (gestrichen durch 9. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)

1.6) von **Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)**

Nebenanlagen als Gebäude sowie Carports sind in der von Bebauung freizuhaltende Fläche unzulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen als Gebäude sowie für Carports bis zu einer Grundfläche von 24qm im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im festgesetzten Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl **Garagen und Stellplätze** mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ganz mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschreiten werden.

3. -/ (gestrichen durch 10. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)

4. -/ (gestrichen durch 11. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)

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

-/ (gestrichen durch 12. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)

Es besteht das Recht des zuständigen Versorgungsunternehmens, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten.

6. Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 Abs. 4 BauGB)

6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Zweckbestimmung: Spielplatz: Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren mit einer Bruttofläche von mindestens 150m² einzurichten. Im Umfeld des Spielplatzes sind mindestens 3 Bäume als Stammbusch, 18/20, 3xv., DB zu pflanzen. Es gelten folgende Empfehlungen: Hainbuche, Gewöhnliche Kiefer, Sand-Birke, Gemeine Esche, Silber-Weide.

6.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB):

Wasserflächen Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich: Das Regenrückhaltebecken und der Feuerlöschteich sind naturnah, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen zu gestalten. Die Böschungen sind als Wiesenflächen herzustellen und dürfen maximal 1:3 geneigt sein. Für die Anlage der Wiesen ist eine Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil einjähriger Pflanzen von mindestens 25% zu verwenden. Es ist eine breite Flachwasserszone mit einer Initialpflanzung aus Rohrkolben und Schwimmplanzen auszuweisen.

6.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.3.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1: Entlang der an der östlichen Grenze verlaufenden Strandstraße An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen sind mindestens 14 bis 16 kleine oder mittelkrönige Bäume als Hochstamm für Straßenbepflanzung (Alleeblume), 16/18, 3xv., DB im Abstand von 6 bis 10m zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 5m² groß sein. Es gelten folgende Empfehlungen: Feld-Ahorn, Sand-Birke, Zweigflügler Weißdorn, Schwedische Maulbeere. Zusätzlich zu den in der Planzeichnung angegebenen Stellen ist je angefangene 400 qm Baugrundstück 1 Baum in der Pflanzqualität Hochstamm bzw. Stammbusch, 16/18, 3xv., DB zu pflanzen. Es gelten folgende Empfehlungen für heimische, standortgerechte Gehölze:

Trockene bis frische Standorte: Feld-Ahorn, Eberesche, Sal-Weide, Berg-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Kiefer, Winter-Linde

FrISChe bis feuchte Standorte: Haselnuss, Wild-Birne, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Schwarz-Erle, Berg-Ulme, Silber-Weide, Bruch-Weide

6.3.2 **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Alle gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzqualität Hochstamm bzw. Stammbusch, 16/18, 3xv., DB zu ersetzen.

6.3.3 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der Fläche Pfg 1 ist eine geschlossene, freiwachsende zweireihige Hecke aus Sträuchern und Heistern heimischer, standortgerechter Arten anzulegen (mindestens 1 Stück pro 1,5m²). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv. o.B. und Heister der Pflanzqualität 125/150, 2xv. o.B. zu verwenden.

Es gelten folgende Empfehlungen: einheimische Gehölze: Hunds-Rose, Wein-Rose, Ohr-Weide; Ziergehölze: Spiree, Zierquitt, Hartriegel, Ginster

6.3.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

private Grünflächen: Der durch Planzeichnung festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.3.5 **Hinweise**

Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen müssen eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück abgeschlossen sein. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.

7. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet ist bei dem örtlichen Bemessungshochwasserstand von +2,40 m üHN überschwemmungsgefährdet. So sollen umweltschädigende Stoffe nur in überflutungsfreien Räumen bzw. Höhen aufgestellt bzw. abgebracht werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude wird auf **mindestens** +2,40m üHN festgelegt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



Planzeichenerklärung

gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiete, das der Erholung dient; Zweckbestimmung Ferien- und Surfpark (§ 10 BauGB)

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

0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

FH 11,5 maximale Firsthöhe in Metern HN

TH 11,5 maximale Traufhöhe in Metern HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

B Baugrenze

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

V Verkehrsflächen mit Straßenverkehrsfläche nach § 11 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Verkehrsflächen mit Straßenverkehrsfläche nach § 11 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

AW vorhandene Entwässerungsleitung

W vorhandene Bewässerungsleitung

ELT vorhandene Elektroleitung

T vorhandene Telekommunikationsleitung

G vorhandene Gasleitung

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

G Grünflächen

S Spielplatz für Kinder der Altersgruppe von 6-12 Jahre

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 14 BauGB)

W hier: Regenwasser

L hier: Löschwasser

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

PFG 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFG 1 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFG 1 Pflanzgebot auf Privatgrundstücken

PFG 1 Pflanzgebot für Bäume

LB Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Geschützter Landschaftsbestandteil (Biotop)

LB Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Geschützter Landschaftsbestandteil (Biotop)

9. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHEUT (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Bodendenkmal

BD Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Bodendenkmal

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R Regenrückhaltebecken, Feuerlöschteich

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

G Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

G Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: 30m Waldabstand

G Gemeindefestsetzung

12. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Baufenster

433/12 Flurstücksnummer

1:10 vorhandene Flurstücksgrenzen

1:10 Geländehöhen in HN

1:10 Stellfläche für Recyclingbehälter

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2012

Thießow, den 06.08.2012

Bürgermeister

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 17, LPlG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Thießow, den 06.08.2012

Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) wurde durch Darlegung des Planinhalts in öffentlicher Sitzung am 14.03.2012 durchgeführt.

Thießow, den 06.08.2012

Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Thießow, den 06.08.2012

Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 16.04.2012 bis zum 25.05.2012 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.03.2012 bis zum 13.04.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

Thießow, den 06.08.2012

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.07.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.

Thießow, den 06.08.2012

</