Verfahren zur Satzung der Gemeinde Zirkow, Landkreis Rügen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8„Karl's Erlebnis-Dorf Zirkow“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses **Nr. 446-45/09** der Gemeindevertretung vom **11.05.2009**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **11.02.2010 bis zum 26.02.2010** erfolgt.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Planungsanzeige vom **09.02.2010** informiert worden.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung mit Umweltbericht, vom **01.03.2010** bis zum **06.04.2010** während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz: montags, mittwochs und donnerstags von 09.00 – 16.00 Uhr, sowie dienstags von 09.00 – 18.00 Uhr und freitags von 09.00 – 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 19.02.2010 bis zum 26.02.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) mit Schreiben vom **09.02.2010** über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **03.05.2010** geprüft. Mit Schreiben vom **20.05.2010** wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat am **03.05.2010** den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (2) bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben **vom 21.05.2010** über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

7. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung, **vom 24.05.2010 bis zum 28.06.2010** während folgender Zeiten im Amt Zirkow montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 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 04.05.2010 bis zum 20.05.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **12.07.2010** geprüft. Mit Schreiben vom **13.09.2010** wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand am **25.03.2009** entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Sehlen, 10.12.2010 Ort, Datum — (Siegel) — Unterschrift

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften wurde am **12.07.2010** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am **12.07.2010** gebilligt.

Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Karl's Erlebnis-Dorf Zirkow“, Gemeinde Zirkow wird hiermit ausgefertigt.

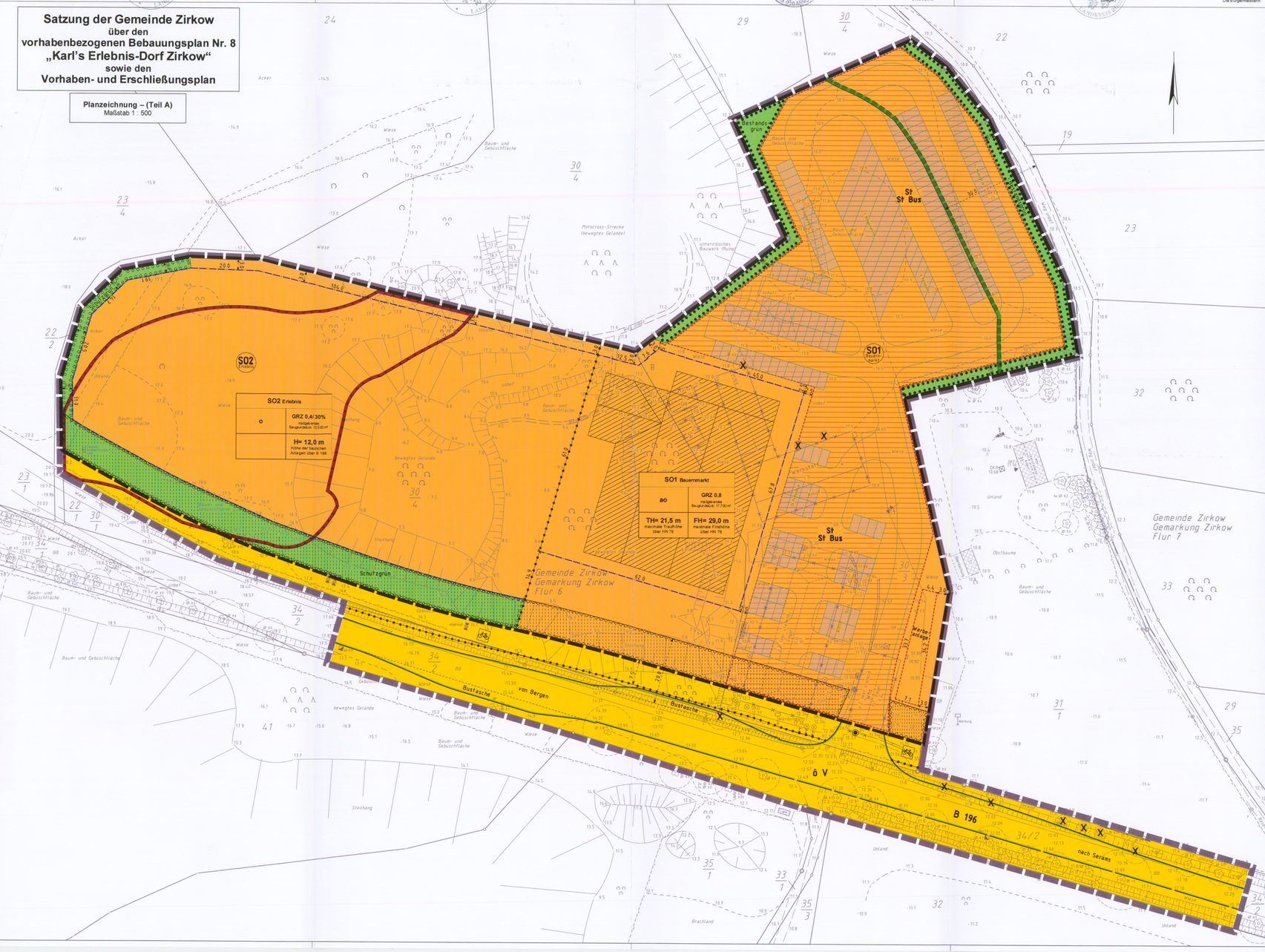
Zirkow, 23.12.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

12. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Karl's Erlebnis-Dorf Zirkow“ der Gemeinde Zirkow sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Begründung) 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 30.07.2010 bis zum 30.08.2010 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 (§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Karl's Erlebnis-Dorf Zirkow“ der Gemeinde Zirkow ist mit Ablauf des 30.07.2010 wirksam geworden. In Kraft getreten.

Zirkow, 24.01.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Zirkow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Karl's Erlebnis-Dorf Zirkow“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan

Planzeichnung – (Teil A)
Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), siehe textliche Unterteilung SO1 "Bauermarkt" und SO2 "Erlebnis"

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
St / St Bus — Stellplätze (§ 12 BauNVO); - Flächen für PKW-Stellplätze; -Fläche für Bus-Stellplätze
Werbe-anlage — Nebenanlage (Werbeanlage) (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen — öV — -Radweg (geplant) - öffentliche Verkehrsfläche; -B 196 - öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie (nach Ausbau)

Grünflächen

private Grünflächen — Schutzgrün; Bestandsgrün

Naturschutz und Landschaftspflege

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Abgrenzung von Baugebieten und Nutzung

Baum, künftig fortfallend

Gebäude zum Abbruch vorgesehen

Beispiel Innere Erschließung

Bebauungsbeispiel

Nachrichtliche Übernahme

von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche Freihaltezone zur B 196 (nach FStrG)

Festpunkt Nr. 523934070 des amtlichen Höhenbezugssystems M-V

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

30 m Waldabstand (§ 20 Abs. 1 LWaligG M-V)

Legende Vermessung:

Grundstücksgrenze	PP 12 Polygonpunkt-Nr.	Fahnenmast	Deckschichtarten
geplante Grundstücksgrenze	(30.01) Vermarkungspunkt	Wegweiser	BSP Betonsteinpflaster
Flurstücksgrenze	Höhenfestpunkt	Menkrzeichen/-stein	SCP Schichtenbruch
Flurgrenze	Stahlrohrmast	Steigeleitung, Treppe/ Feldschutz Dach	BP Bitumen
Gemarkungsgrenze	Stahlgittermast	Eingang	PP Betonplatten
Nutzungsfestgrenze	Laterne	Wirtschaftsgebäude	GP Großpflaster
Deckschichtgrenzgrenze	Betonmast m. E-Leitung	Wohn- und Geschäftsgebäude	KP Kleinpflaster
Tauer	Holzmast mit Beleuchtungsmast	Bauliche Anlagen unterirdisch	SP Straßenplatten
Zaun	Fernmeldemast	Höhenangaben	PF Pflasterfläche / Platte
Mauer	Baum (Krone maßstabsch)	FH 110,0 Firsthöhe	RP Rasengittersteine
Böschung	Nadelbaum	TH 110,0 Traufhöhe - punkt - Außen-wand/Dachkant	Abkürzungen
Mauer mit Zaun	Gebüschfläche	OK 110,0 Oberkante	WH Wohnhaus
Stützmauer	Gebüsch einzeln aufgem.	Fertigfußboden	GA Garage
Holzgeländer	Mischwald	EH 110,0 Erdgeschoßfußboden	SCH Schuppen
Baumreihe		OKF 110,0 Oberkante Fertigfußboden	BUS Bushalle
Schacht eckig		OKRD 110,0 Oberkante Rohrdeckel	Gr Grabe
Schacht rund		OKB 110,0 Oberkante Schachtboden	Stein Stein
Schieber / Kasten, Gas		UKRD 110,0 Unterkante Rohrdeckel	WAS Wasserbecken
Straßenablauf		Geländehöhe	GRF Grünfläche
Unterflurhydrant			Garten
Schaltkasten			Gr Grabscheit
Hinweis-, Verkehrszeichen			Dachneigung
Grenzpunkt aufgemessen	58.65 gemessenes Maß		ausgebautes Dachgeschoss
Grenzpunkt rechn. ermittelt	(58.65) rechn. erm. Maß		Ansicht der Vorgebäude
Grenzpunkt grafisch ermittelt	[58.6] grafisch erm. Maß		Kellergeschoss

Textliche Festsetzungen (Teil B)
Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Bauermarkt“ SO1 Bauermarkt, gemäß § 11 BauNVO

Dieses Sondergebiet dient der Präsentation und Vermarktung überwiegend regionaler Produkte im Food und Non Food Bereich.

Zulässig sind:
- Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente auf weniger als **800 m² Verkaufsfläche** (Verkaufsfläche i. S. der vorstehenden Festsetzung sind die Flächen, auf denen überwiegend die Verkäufe abgewickelt werden und die den Kunden zugänglich sind. Dazu zählen die Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Gänge und Thekenbereiche.):
  - Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
  - regionale Frischeware wie Wurst, Käse und Backwaren
  - kunstgewerbliche Keramik
  - Geschenkartikel
  - Artikel für Haus, Hof und Garten
  - regionaltypische Souvenirs
  - Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt
  - Naturkosmetik
- Ausstellungsflächen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren
- Büro und Verwaltungsräume für die im Gebiet ansässigen Unternehmen
- Werbeanlage
- Freizeiteinrichtungen
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeitvergnügen von Kindern

ausnahmsweise zulässig sind:
- im Obergeschoss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Sonstiges Sondergebiet „Erlebnis“ SO2 Erlebnis, gemäß § 11 BauNVO

Dieses Sondergebiet dient dem touristisch geprägten Freizeitvergnügen sowie der Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte.

Zulässig sind:
- Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren
- Freizeiteinrichtungen
- Anlagen für die Haltung von Kleintieren (Streichelwiese u. Ä.) und für das Gelegenheitsreiten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Ausstellungsgebäude
- Werbeanlage

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nicht erlaubt.

	Sonstiges Sondergebiet „Bauermarkt“ SO1 Bauermarkt
Grundflächenzahl:	GRZ 0,8 (maßgebendes Baugrundstück: 17.700 m²)
Höhe der baulichen Anlagen: (Bezugshöhe = absolute Höhe im staatlichen Bezugssystem HN 76)	FH= 29,0 m → maximale Firsthöhe über HN 76 TH= 21,5 m → maximale Traufhöhe über HN 76
	Sonstiges Sondergebiet „Erlebnis“ SO2 Erlebnis
Grundflächenzahl:	GRZ 0,4 / 30 % (maßgebendes Baugrundstück: 10.500 m²) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Flächen von untergeordneten Nebenanlagen um bis zu **30 %** überschritten werden. Die Ausnahme dauerhaft gas- und wasserdurchlässige befestigter Stellplätze, Terrassen, Zufahrten u.ä. Flächen von der Anrechnung auf die zulässige Grundfläche kann zugelassen werden.
Höhe der baulichen Anlagen: (Bezugshöhe = relative Höhe über Verkehrsfläche)	H= 12,0 m → Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über der Höhenlage der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße B 196, gemessen jeweils rechtwinklig zur Achse der Bundesstraße.

1.3 Flächen für Nebenanlagen

Sonstiges Sondergebiet „Bauermarkt“ SO1 Bauermarkt

Nebenanlagen
Innerhalb der festgesetzten Fläche „Werbeanlage“ – sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO die keine Gebäude sind und ausschließlich der Werbung dienen, zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 29 m über HN 76 (Bezugshöhe = absolute Höhe im staatlichen Bezugssystem HN 76) nicht überschreiten.

1.4 Bauweise

Sonstiges Sondergebiet „Bauermarkt“ SO1 Bauermarkt

ao	Festgesetzt wird die abweichende offene Bauweise (**ao**). Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Gebäudelängen bis zu **65** m sind zulässig.

Sonstiges Sondergebiet „Erlebnis“ SO2 Erlebnis

o	Festgesetzt wird die offene Bauweise (**o**).

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neu anzulegende Stellplätze sind in Teilflächen in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotterrasen)

An den neu zu errichtenden Gebäuden sollen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse angebracht werden. Es sollen die nachfolgend aufgeführten Modelle der Firma SCHWEGLER, oder gleichwertige verwendet werden:
- 2 Stück Fledermaus-Winterquartiere 1WQ (Bestell-Nr. 00.765/3)
- 2 Stück Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ (Bestell-Nr. 00.780/5)
- Alternativ können auch Fassadensteine mit gleicher Funktion in die Fassade integriert werden.

Für Rauch- und Mehlschwalbe ist an geeigneten Gebäuden in der Umgebung, bzw. an einem der neu zu errichtenden Gebäude, Nisthilfen im Vorhabengebiet anzubringen. Ein erneuter Niedbau an den Standorten nach Ausbringen der Nisthilfen ist zu verhindern. Es sollen die nachfolgend aufgeführten Modelle der Firma SCHWEGLER oder gleichwertige verwendet werden:
- 2 Stück Mehlschwalbennest Nr. 9A (Bestell-Nr. 00.310/2)
- 2 Stück Rauchschwalbennest Nr. 10 (Bestell-Nr. 00.330/0)

Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt werden. Um eine übermäßige zusätzliche Lockwirkung der Außenbeleuchtung auf die Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sollte im gesamten Bereich der geplanten Bebauung darauf geachtet werden, dass keine HQL-Lampen, sondern allenfalls Natriumdampf-Hochdruckklampen (NAVDL oder NAVSDW-T) Verwendung finden. Auch diese Beleuchtung sollte nur sehr sparsam und im unbedingt nötigen Umfang erfolgen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiet „Erlebnis“ SO2 sind insgesamt 10 Bäume der Art Eiche, Winterlinde oder Ahorn anzupflanzen.
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind mehreihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Das Aufstellen von Lärmschutzwänden, Fußwege mit Stützmöglichkeiten sind zulässig.
Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden: Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 60-100 cm.
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

2. örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

2.1 Geltungsbereich
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur innerhalb des SO 1 „Bauermarkt“.

2.2 Dächer
Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von >/= 12 Grad auszuführen. Abweichend hiervon können eingeschossige Gebäudeteile Flachdächer erhalten. Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung und mittigem First auszuführen.
Als Materialien für die Dacheindeckung sind rote und graue Dachsteine zulässig. Bei flach geneigten Dächern (Neigung bis 30 Grad) sind auch bituminöse Dachbahnen und nicht reflektierende Metalle in Grautönen sowie Gründeckungen (Gräsern/Moose) zulässig. Abweichend hiervon sind für Dächer mit einer Fläche von weniger als 50 m² und für Dächer von Gewächshäusern Glasbedachungen zugelassen.

2.3 Fassaden
Es sind ausschließlich rote Klinker- und Backsteinfassaden sowie Putzfassaden in hellen und gedeckten Farben zulässig. Abweichend hiervon sind komplementäre Fassadenelemente in Holz, Glas und Metall zugelassen.

3. Nachrichtliche Übernahme
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Hinweise zu Bodenfunden
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1, vom 14.1.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Bauaufsicht des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker und der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz 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 (vgl. § 11 Abs. 3).

3.2 Hinweise auf dem Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen
Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub und die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.
Die Gehölzqualitäten müssen den Bestimmungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Kriippel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.

3.3 Hinweis zu den Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
In einem westlichen Teilbereich des Plangebietes befand sich eine Deponie, die 1965 geschlossen wurde. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Unter einer Deckschicht aus Erden und Sanden unbekannter Stärke liegt eine Hausmüllschicht mit einer Mächtigkeit von 11 m. Untersuchungen haben ergeben, dass nur eine geringe Ausgasung erfolgt und keine Gefährdung besteht.
Im Bereich des ehemaligen Deponiekörpers (Kennzeichnung siehe Planzeichnung) sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zum Aufenthalt von Menschen und/ oder Tieren so zu gründen, dass die Abdeckung der Deponie nicht beschädigt wird.
Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

3.4 Fernstraßengesetz
Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Bundesstraße 196. Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz - FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) dürfen längs von Bundesstraßen, Hochbauten jeder Art und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet vorgenommen werden bzw. bauliche Anlagen über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar nicht angeschlossen werden.
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen bzw. wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

3.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

3.6. Amtliche geodätische Grundlagennetze des Landes Mecklenburg -Vorpommern.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 251), gesetzlich geschützt.
- Vermessungsmarken dürfen nicht unerlaubt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit den Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 1,0 m Durchmesser weder überlaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der freie Blick, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Entfernung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungswesen und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

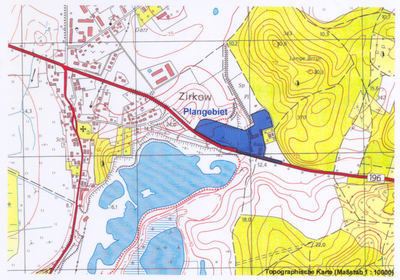
3.7 Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung
Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist nach § 32 (4) LWaG vor Ort zu verwerten oder zu versickern. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße wurde erbracht (Baugrundgutachten – Anlage 12 der Begründung zum vBP Nr. 8)

4. Hinweise / Bestimmungen

Pflanzliste – Sträucher	
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Rosa rugotida	niedrige Strandrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

Satzung der Gemeinde Zirkow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Karl's Erlebnis-Dorf Zirkow“ sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan

Präambel
Beschluss -Nr.: 122-13/10 vom 12.07.2010
Aufgrund der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Zirkow die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Karl's Erlebnis-Dorf Zirkow“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) erlassen.



Satzungsexemplar
Bekanntmachung, Dezember 2010

arno mill ingenieure
DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MÖLLN MEDOW 6 18528 SEHLEN
TEL 0 38 38 – 24 1 37 FAX 0 38 38 – 25 05 58

Bearbeitungsstand			
Land	M-V	Bezugssystem Lage	GK 42/83 3°
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Zirkow	Zeichenvorschrift	PlanzV 90
Gemarkung	Zirkow	Entwurfsvermessung	ÖbVI Arno Mill
Flur	6	Planungsgrundlage	2009
Flurstücke	30/3, 30/4 u. 34/2 (z.T.)	Maßstab	1 : 500
Auftrags-Nr.	AM 2009.01	Erststand	Dezember 2010

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI