

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS (TEIL B)**

1) FESTSETZUNGEN (§ 12 (2) BauGB)
 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 1.1.1) Art der baulichen Nutzung
 SO: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Oberverarbeitender Betrieb
 Zulässig ist ein Betrieb zur Oberverarbeitung (Dreimere, Möbeler, Koffeherstellung) mit Direktverkauf auf 150 qm Geschosfläche und einer Vertriebsfläche mit max. 25 Sitzplätzen.
 In den Obergeschossen sind darüberhinaus zulässig:
 - max. 1 Wohnung für den Betriebsbetreiber und Betriebsleiter sowie Zimmer für Saisonkräfte, die dem Betriebsbetrieb zugewandt sind
 - max. 2 Ferienwohnungen mit zusammen max. 160 qm Wohnfläche

1.2) Freiflächen (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 1.2.1) Stellplätze / Garagen
 Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baufelder oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 1.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzplan
 Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Für festgelegte Anpflanzungen ist eine dreijährige Festpflanzungs- und Entwicklungsphase inkl. Bewässerung sicherzustellen.

- Pflanzgebiete im Bereich des Pflanzplans:
 Gemäß Pflanzzeichnung sind 38 Obstbäume folgender Qualität zu pflanzen: 3 x verpflanzte, mit Drehballierung, 16-18 cm Stammumfang. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Folgende Sorten sind zulässig: Malus "Bücherle", Malus "Evestra", Malus "Hilfen", Malus "Hörs", Malus "John Downer", Malus "Lise", Malus "Professorsbräu", Malus "Professors", Malus "Red Sentinel", Malus "Rudolf", Malus "Wintergold", Prunus avium "Pica", Prunus "argentea", Prunus x schmidtii.
 Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unverletzten Wurzelstumpfen von mind. 12 cm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern.

- Ausgleichsfläche A1:
 Die Fläche ist als Streubewiese anzulegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Pro 1000 qm Fläche sind mind. 15 und max. 20 Obstbäume in folgender Mindestqualität anzupflanzen: 2 x verpflanzte, mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang. In der Streubewiese sind bei mind. 30 % der Bäume folgende alle regionale Apfelsorten zu verwenden: "Zuccalmaglio", "Pommerscher Schneepfl", "Ordnino", "Bokempler", "Purpurroter Couassin", "Strenweithen", "Roter Fuch", "Cox Orangezeitel", "Pommerscher Kramel", "Gäbler Richard", "Gravrichard", "Roter Karapfer", "Jakob Leber", "Luzan", "Grüner Färsenpfl", "Signe Tilsch", "Brandenburger Renette".

1.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsplan
 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 16-20 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind bei Baummaßnahmen zu schützen (gegründete Maßnahmen siehe DIN 18920 zum Baumschutz). Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

1.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwassererhaltung
 Anfallendes Oberflächenwasser ist im Plankörper zur Versickerung zu bringen.
1.3.4) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwassererhaltung
 Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der privaten Grünfläche im Bereich des Parkplatzes sind überwiegend als Erkenntwiese anzulegen.

1.3.5) Stellplätze von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten
 Pflanzung, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

1.4) Erstellung (§ 12 (3) BauGB)
 1.4.1) Dächer / Dächer
 Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung von 10 bis 20 Grad auszuführen. Abweichend hiervon können Gebäude mit einer Tiefe von weniger als 8 m eine Dachneigung bis max. 40 Grad erhalten.
 1.4.2) Giebeln / Dachanschlüsse
 Giebeln müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten. Bei Giebeln, die breiter als 1,6 m sind, muss die vordere Fassade der Giebel mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der demartigenden Außenwand zurückbleiben. Dachanschlüsse sind unzulässig. Loggien in Dachgiebeln sind zulässig.

1.4.3) Werbeanlagen
 Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 i.V.m. M-V, selbstständig angelegte Anlagen sind jedoch unzulässig.

1) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (I.1., II.2. UND HINWEISE (II.3., III.4., III.5))
 II.1) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 i.V.m. M-V und § 89 i.V.m. M-V
 Das Planungsgelände liegt größtenteils innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 i.V.m. M-V und § 89 i.V.m. M-V.

II.2) Bodendenkmal
 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich des dargestellten Bodendenkmals ist eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sicherzustellen. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten. Die zu erhaltenden Baugehenhungen sind an diese Bestimmung zu binden.

Wenn bei Erdarbeiten weitere Funde oder sonstige Bodenverfälschungen entdeckt, ist gemäß § 11 i.V.m. M-V (OVB, M.V. Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, 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 Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verlässlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 i.V.m. M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verletzungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 i.V.m. M-V).



















III.3) Bodenschutz
 Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1989 und die DIN-Normen 16915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Wasser- und Schifffahrtsweg
 Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtsschildern Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irritieren. Geeignete Beleuchtungsanlagen oder Leuchtmittel, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Straßand frühzeitig anzuzeigen.

III.5) Zoonenschutz
 Im Vollzug des Artenschutzrechts gilt § 20 i.V.m. M-V. Verbot u.a. des Verkäufers oder Tötens wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nest, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten. Eine eventuell notwendige Befreiung ist nach § 31 i.V.m. M-V beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen.

**PLANZEICHNUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT
ERWEITERUNGSFLÄCHEN NACH § 12 ABS. 4 BauGB**

LEGENDE gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - 01.04.01  SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO) hier: Oberverarbeitender Betrieb
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 02.05.00 GR 500 qm GRUNDFLÄCHE
 - 02.08.00 HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß
 - 02.08.01 TH 60 m u.H.N. TRAUFSCHÖHE ÜBER H.N.
 - 02.08.02 FH 65 m u.H.N. FIRSHÖHE ÜBER H.N.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 12 (3) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.05.00 BAUGRENZEN
6. VERKEHRSLINIEN (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauGB bzw. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fläche außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans)
 - 06.02.00 STRASSENBEREICHEN AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - 06.03.00 VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG
 - 06.03.01  OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - 06.03.02  FLUSSSCHIFFBEREICH
 - 06.03.03  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
8. HAUPTVERBODENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 13 BauGB bzw. § 9 (1) Nr. 13 BauGB auf Flächen außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans)
 - 08.01.00 OBERIRDISCH
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB bzw. § 9 (1) Nr. 15 BauGB auf Flächen außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans)
 - 09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG
 - 09.01.00  PRIVATE GRÜNANLAGE
 - 09.02.00  VERKEHRSGRÜN
12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 18 BauGB)
 - 12.01.00 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 - 12.02.00 FLÄCHEN FÜR WALD
13. PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9 (5) BauGB)
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bzw. § 9 (1) Nr. 25 BauGB bzw. § 9 (1) Nr. 15 BauGB auf Flächen außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans)
 - ANPFLANZEN ERHALTUNG
 - 13.01.00  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 13.03.01  UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 (5) BauGB)
 - 13.03.02  NATURSCHUTZGEBIET
 - 14. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (8) BauGB)
 - 14.02.00  UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, hier: Bodendenkmal
 - 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.03.00  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 12 (3) i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 15.13.01  GARAGE, UNTERSTAND, STELLPLÄTZE
 - 15.13.02  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
 - 15.13.03  GRENZE DER FLÄCHEN, DIE ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN HINAUS IN DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN EINBEZOGEN WURDEN (vgl. § 12 (4) BauGB)
 - 15.12.00  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE MIT UMWELTGEFÄHRDETEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
 - 15.11.00  KENNZEICHNUNG ABZUREISENDE BEBAUUNG (§ 12 (3) BauGB)
 - 15.09.00  FLÄCHEN FÜR ABRABUNGEN FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 28 BauGB)
 - 15.14.00  ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUKÖRPERS, hier: unterschiedliche Trakt- und Freizeitanlagen (vgl. Planz 02 08 01 und 02 08 02)

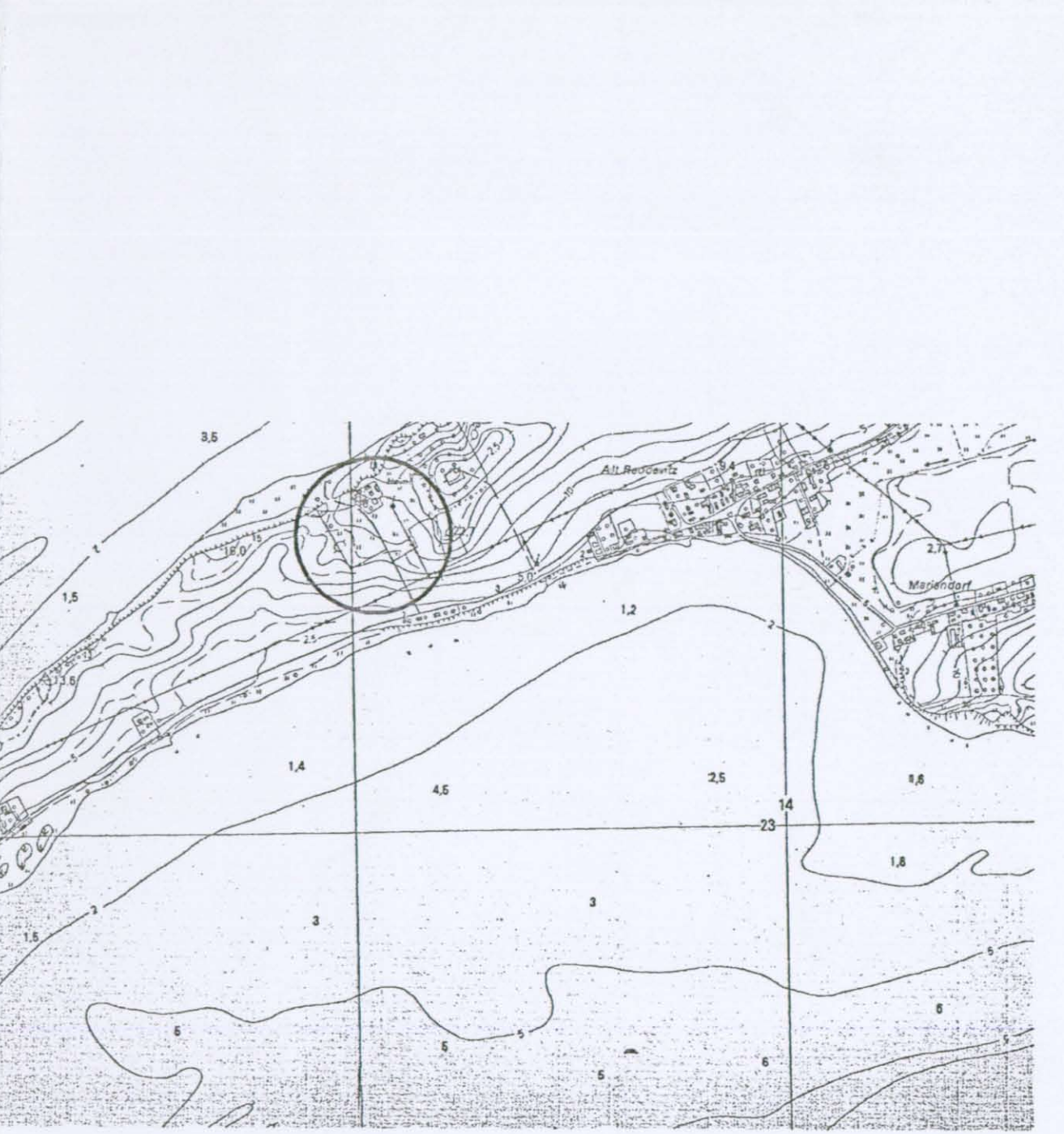


VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Auftragserteilung durch den Gemeindevorstand...
- 2) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 3) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 4) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 5) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 6) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 7) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 8) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 9) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 10) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 11) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 12) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...
- 13) Die im Auftrag erteilte Landplanung wurde...

SATZUNG DER GEMEINDE MITTELHAGEN

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/2002 „Strandburg“.
 Aufgrund § 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.2003, 2003, 2003 und Genehmigung / Billigung der Anzeige durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 22.06.2003 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie den ergänzenden Festsetzungen von Grün- und Verkehrsflächen mit den notwendigen Böschungen für Flurstück 4, 5, 7 (teilweise) erlassen.



Büro für Stadtplanung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/2002
"Strandburg"
 Satzungsexemplar
 Fassung vom 10.01.2003 Maßstab 1:500