

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Zirkow, Amt Mönchgut Granitz, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.01.2005 bis zum 07.02.2005 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde (LPL) nach § 17 LPdG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Planungsanzeige vom 06.12.2005 informiert worden.
- 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 02.01.2006 bis zum 07.02.2006 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.12.2005 bis zum 08.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) mit Schreiben vom 06.12.2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.11.2006 geprüft. Mit Schreiben vom 16.11.2006 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.01.2007 den überarbeiteten Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Ortslichen Bauvorschriften sowie die dazu gehörige Begründung mit Umweltbericht 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 25.01.2007 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Ortslichen Bauvorschriften sowie der dazu gehörigen Begründung mit Umweltbericht, vom 19.02.2007 bis zum 23.03.2007 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz 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 jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.01.2007 bis zum 16.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.07.2007 geprüft. Mit Schreiben vom 24.07.2007 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand am 26.10.2006 entspricht dem Inhalt des Katasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.
- Der B-Plan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Ortslichen Bauvorschriften, wurde am 21.04.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 21.04.2008 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“ der Gemeinde Zirkow wird hiermit ausgesetzt.

Satzung der Gemeinde Zirkow über den B-Plan Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“ - Planzeichnung - (Teil A) M 1:1.000



Hinweise/ Bestimmungen

- Pflanzliste 1 – Bäume (für Fläche A - E, G, H, J)**
 Gemeine Esche, Fraxinus excelsior
 Hain-Buche, Carpinus betulus
 Rot-Buche, Fagus sylvatica
 Sand-Birke, Betula pendula
 Schwarz-Erle, Alnus glutinosa
- Pflanzliste 2 – Sträucher (für Fläche A - E, G, H, J)**
 Eingrifflicher Weidling, Crataegus monogyna
 Gewöhnlicher Schneeball, Viburnum opulus
 Grau-Weide, Salix cinerea
 Haselnuss, Corylus avellana
 Hundrose, Rosa canina
 Roter Hartweidling, Cornus sanguinea
- Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen**
 Efeu, Hedera helix
 Gemeine Waldrebe, Clematis vitalba
 Heckenkirsche, Lonicera spec.
 Hopfen, Humulus lupulus
 Kletterdiele, Polygonum spec.
- Silber-Weide, Salix alba**
Stiel-Eiche, Quercus robur
Ume, Ulmus spec. (resistente Formen)
Vogelbeere, Sorbus aucuparia
Winter-Linde, Tilia cordata
- Sal-Weide, Salix caprea**
Sanddorn, Hippophae rhamnoides
Schlehe, Prunus spinosa
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Zweiggrifflicher Weidling, Crataegus laevigata
Besengigster, Sarcothamnus scoparius
- Pfeifenwinde, Aristolochia spec.**
Rosa spec., Kletterrosen in Sorten
Wakrebe – Hybriden, Clematis spec.
Zaunreben – Hybriden, Parthenocissus spec.

Planzeichenerklärung

- SO** sonstiges Sondergebiet – Wasserskiseilbahn (alle Sondergebiete im Geltungsbereich sind hier zugeordnet) gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
- Wa** Wasserfläche – Wasserskiseilbahn gen. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Baugrenze** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünflächen** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgestaltung von Flächen für Stellplätze** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgestaltung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** gen. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 LwAG M-V
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gen. § 9 Abs. 7 BauGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 11 BauNVO)
Sondergebiet - Wasserskiseilbahn SO Wasserskiseilbahn
Wasserfläche - Wasserskiseilbahn Wa Wasserskiseilbahn
 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahn“ sowie die Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserskiseilbahn“ dienen der Unterbringung von baulichen und sonstigen Anlagen, die für den Betrieb einer Wasserskiseilbahnanlage mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen notwendig sind.
 Zulässig sind:
 - Wasserskiseilbahn mit Antriebs- und Umlenkmasten, Scherlastfundamenten und technisch notwendigen Nebenanlagen (Die Baufelder C und D dürfen nur für Antriebs-, Umlenkmasten und Scherlastfundamente genutzt werden).
 - Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung/Wartung/Reparatur der Wasserskiseilbahn.
 - Umkleide-, Lager- und Sanitäreinrichtungen.
 - Läden (max. Verkaufsfläche 10 m² mit Souvenirartikeln und Wassersportausstattung und -zubehör) sowie Schank- u. Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes (max. Grundfläche - GF 130 m²).
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Wasserskiseilbahn“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse 1
OK – Oberkante der baulichen Anlagen 13,00 m ü. NN (Baufeld A) 8,00 m ü. NN (Baufeld B)
 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserundurchlässigen Aufbau verbleibt und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser in die angrenzenden grünen Flächen des Grundstückes eingeleitet wird.
 Das Niederschlagswasser der Stellplätze und ihrer Zufahrten ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserundurchlässigen Aufbau versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser in direkt angrenzende Rigolen (je 100 m² teilversiegelte Stellplatzfläche eine 6,25 m lange Rigole eines Querschnitts 0,5 m Breite und 0,6 m Tiefe) eingeleitet wird.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Rettungsdienste, des WVB, Rügen und der Träger der Abfallentsorgung sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen (Fläche A bis E, G, H und J) sind mit Bäumen oder Sträuchern versetzt und in Gruppen zu bepflanzen. Vorhandene einzelne Gehölze sind zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Laubbäume oder Laubsträucher der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden: Laubbäum (1 Baum pro 125 m² Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtbällierung, Stammumfang 14/16, Stammschutz) und Laubsträucher (10 Stück pro 100 m² Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).
 - Die in der Planzeichnung dargestellten acht Laubbäume sind gemäß Pflanzliste 1 (Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtbällierung, Stammumfang 16/18, Stammschutz) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gebäude und Nebenanlagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m² mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).
 - Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze pro 1,5 m der Pflanzliste 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.
- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und (6) BauGB)
 Die in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV dargestellten Flächen sind dauerhaft als Sukzessionsfläche zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme

- Hinweise zu Bodenfinden**
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.
- Trinkwasserschutz**
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Wasserfassung „Karow“, Trinkwasserschutzzone III.
- Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen**
 Der durch die Baumaßnahme 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 Baugrund ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdmüll sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt. Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen 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-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.
- 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.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der Ortslichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“ Gemeinde Zirkow.
- Fassade**
 a) Als Hauptbaustoff für die Fassadengestaltung sind nur Putz und Holz zulässig.
 b) Farben für die Putzfassade:
 perlweiß vergleichsweise wie RAL 1013 cremweiß vergleichsweise wie RAL 9001
 hellelfenbein vergleichsweise wie RAL 1015 reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010
 zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün.
- Dächer**
 Farben für die Dächer:
 pallingrün vergleichsweise wie RAL 6000
 laubgrün vergleichsweise wie RAL 6002
 graublau vergleichsweise wie RAL 6006
 resedagrün vergleichsweise wie RAL 6011
 bronzegrün vergleichsweise wie RAL 6031
 fehrgrau vergleichsweise wie RAL 7000
 eisengrau vergleichsweise wie RAL 7011
 basalgrau vergleichsweise wie RAL 7012
 anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016

Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“

Präambel
 Beschluss -Nr.: 353 - 36/08

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Zirkow die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V, S. 102) erlassen.

arno mill ingenieure DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
 MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
 TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

Bebauungsplan Nr. 6 „Wasserskiseilbahnanlage“ Gemeinde Zirkow

Land	M-V	Bezugssystem Lage	lokal
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN
Gemeinde	Zirkow	Zeichenschrift	
Gemarkung	Zirkow		
Flur	3		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Formal imal
Geschäfts-Nr.	AM 2005/003	M 1:1.000	Bl.Nr. (Anzahl) 1 (11)

Satzung
 Stand: 21.04.2008