

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 I S. 137), Landesbaordnung Meckl. Vorprogramm vom 06.05.1998, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993, 1. Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Reich der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1-4 BauGB und §1 und §10 BauNVO)
1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern, Surfpark Thießow
1.2 Für das Sondergebiet „Surfpark Thießow“ wird die Zulässigkeit folgender ~~Verfahren-~~ **Nutzungen** festgesetzt:

- **Appartement- und Ferienhäuser,**
- **Gebäude Sport-, Freizeitbereich: Surf-/Seglershop, Seglerlager, Werkstatt, Unterrichtsraum, 10 Wohnheiten für Verwaltung und Personen-, Fischentis-u. Bowlingräume, Bistro, Shop, Restaurant, Bäckerei, Lebensmittel-Kleinbedarf, Waschlöscher**
- **Gebäude Wellness-Bereich: Schwimmbad, Sauna, Solarium, Tepidarium, Physiotherapie, Strandbar, Fitness- 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 Betriebspersonen 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 durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

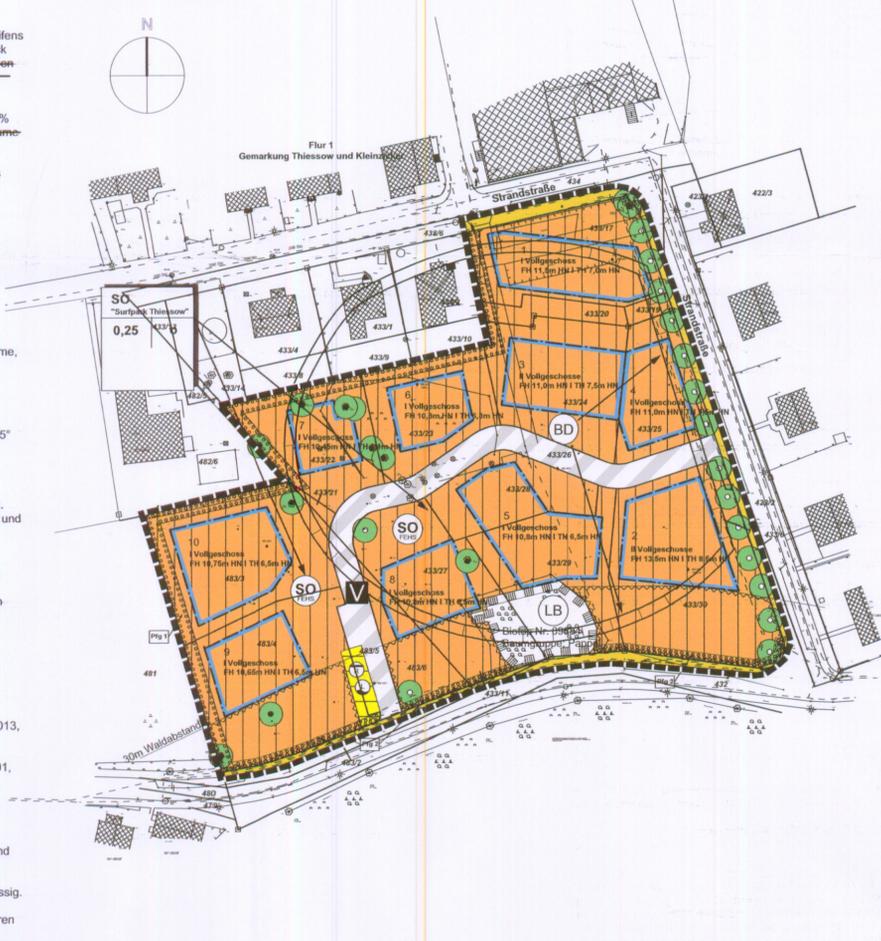
3. -/ (gestrichen durch 10. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)
4. -/ (gestrichen durch 11. Änderung gem. Gen.Nr. VIII 230 a 512.113-61.040 (7) vom 20.10.2003)
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-/ (gestrichen durch 12. 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, 16/18, 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 Wasserlaufes (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Wasserflächen Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich. Das Regenrückhaltebecken und der Feuerlöschteich sind naturnah, mit unterirdischen Abflüssen zu gestalten. Die Bösungen sind als Wiesenflächen herzustellen und dürfen maximal 1/3 geneigt sein. Für die Anlage der Wiesen ist eine Wiesenanpflanzung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25% zu verwenden. Es ist eine breite Flachwasserzone mit einer Uferbefestigung aus Röhrichtarten und Schwimmflanzen auszubilden.
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 14-16 kleine oder mittelkronige Bäume als Hochstamm für Straßenbepflanzung (AleeBäume), 16/18, 3xv, DB im Abstand von 6 bis 10m zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 5m² groß sein. Diese Bäume werden als Ersatzpflanzen für die Flächenbepflanzung gewertet. Es gelten folgende Empfehlungen: Feld-Ahorn, Sand-Birke, Zweigflügel 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.
Auf den Flächen Pfg 2 sind freiwachsende, geschlossene, einreihige Hecken aus Laubbäumen anzulegen (1 Stück pro 1,5qm). Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv, o.B. zu verwenden. Es gelten folgende Empfehlungen: einheimische Gehölze: Hunds-Rose, Wein-Rose, Ohr-Weide, Ziergehölze: Spiree, Zierquitzel, 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 Grünfläche: 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 üNN überschwemmunggefährdet. So sollten umweltschädigende Stoffe nur in überflutungsfreien Räumen bzw. Höhen aufgestellt bzw. angebracht werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude wird auf mindestens +2,40m üNN 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 Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung Ferien- und Surfpark (§ 10 BauNVO)

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 i.H.N.
TH 11,5 maximale Traufhöhe in Metern i.H.N.

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

O Offene Bauweise
Baugrenze

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

SO Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsbenutzter Bereich

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

AW vorhandene Entwässerungsleitung
BW vorhandene Bewässerungsleitung
ELT vorhandene Elektroleitung
T vorhandene Telekommunikationsleitung
G vorhandene Gasleitung

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

G Grünflächen
SO Spielplatz für Kinder der Altersgruppe von 6-12 Jahre

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBEWERTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 14 BauGB)

TR hier: Regenwasser
TL 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 2 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFG 1 Pflanzgebiet auf Privatgrundstücken
PFG 2 Pflanzgebiet für Bäume

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

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

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. 10 und Abs. 6 BauGB)

RA Regenrückhaltebecken, Feuerlöschteich

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

LA Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

LA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
LA Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
LA Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: 30m Waldbestand
LA Grünflächenersatzplätze

12. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Baufenster
433/2 Flurstücknummer
us vorhandene Flurstücksgrenzen
us Geländehöhen in HN
us Stellfläche für Recyclingbehälter

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2012

Thießow, den 06.08.2012 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Thießow, den 06.08.2012 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 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 bestimmt 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 mündlich vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.03.2012 bis zum 13.04.2012 ortsüblich 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 04.07.2012 mitgeteilt.

Thießow, den 06.08.2012 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 26.06.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 12.07.2012 ÖbVI Krawutschke

8) Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 04.07.2012 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Thießow, den 06.08.2012 Bürgermeister

9) Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Thießow, den 30.08.2012 Bürgermeister

10) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.08.2012 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 22.08.2012 in Kraft getreten.

Thießow, den 30.08.2012 Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Thießow

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht, Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.07.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Thießow
1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.7
„Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht
Satzung