

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Sondergebiet Ferienwohnungen 1
0,15
225
12,0

Sondergebiet Ferienwohnungen 3
0,15
500
7,0

Sondergebiet Ferienwohnungen 4
0,30
1.135
10,0

Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1
0,40
4.380

Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung 2
0,40
380

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)

- SO-FE** SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
ZWECKBESTIMMUNG FERIEWOHNUNGEN
- SO-BE** SONSTIGES SONDERGEBIET
ZWECKBESTIMMUNG FREMDENVERKEHR/BEHERBERGUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PARKPLATZ 1, 2 und 3

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

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- WALD

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHER
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SCHUTZ VON BIOTOPEN
- ERHALT VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- OBERKANTE GELÄNDE (OKG) IN m NHN
- MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE A
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMAßE

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- WALDABSTAND
- 50 m - SCHUTZBEREICH ZU GEWÄSSERN
- ZELTPLATZ FÜR WASSERWANDERER

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "NEUSTRELTZER KLEINSEENPLATTE"

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- EINZELDENKMAL
- BODENDENKMAL

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
MAXIMALE GRUNDFLÄCHE (m²)
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (m)

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), neu gefaßt durch Bek. vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 07. 2017 (BGBl. I S. 2808),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. 10. 2016 (BGBl. I S. 2258),
- der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)

wird festgesetzt:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Sondergebiete, die der Erholung dienen**
 - Sondergebiet für Ferienwohnungen**
Innerhalb der Sondergebiete für Ferienwohnungen ist die Errichtung von Ferienwohnungen, Kinderspielflächen und Kleinsportanlagen zulässig.
 - Sonstige Sondergebiete für Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Verkauf regionaler Produkte und Wellness**
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Beherbergungsräumen, gastronomischen Einrichtungen wie Gaststätte und Außenbewirtschaftung, von Verkaufsstellen für regionale Produkte und Tourismusbedarf, von Sauna- und Wellnessbereichen, von Räumen für Beherbergungsdienstleistungen, Bootslager, Werkstatt/Lager und Wohnen der Betriebsinhaber zulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - Die Errichtung von Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Sondergebietsflächen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Für die baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung werden Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt:
 Baufäche 1: 5,0 m Baufäche 2: 14,0 m Baufäche 3: 5,0 m Baufäche 4: 14,0 m,
 Baufäche 5: 12,0 m Baufäche 6: 12,0 m Baufäche 7: 14,0 m Baufäche 8: 4,0 m
 Baufäche 9: 9,0 m.

- 3.2 Höhenbezugspunkt**
Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
- II. Grünordnerische Festsetzungen**
- Wege und Stellplätze**
Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterterrassen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 5 freiwachsende Hecken mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von 25 m zu pflanzen (Gesamtfläche 375 m²). Es sind Heister und verpflanzte Sträucher zu verwenden. Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU mindestens 10-12 cm) zu verwenden (Arten nach Pflanzliste 1).
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind an den festgesetzten Stellen 5 Laubbäume zu pflanzen. Drei weitere Laubbäume sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verwenden. Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU mindestens 10-12 cm) zu verwenden (Arten nach Pflanzliste 2).

- Entsiegelungen**
Die Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden auf einer Fläche von 2.024 m² sind nachzuweisen.
- Bauzeitenregelungen**
 - Artenschutz Fledermaus**
Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. zulässig und mit vorheriger Kontrolle von Fledermausquartieren auf Besatz.
 - Artenschutz Brutvögel**
Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
 - Artenschutz Rauchschnalbe**
Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 30.04. zulässig. Dabei ist die Bauzeitenregelung zu Fledermäusen zu beachten.
 - Vor dem Abriss bzw. Umbau von Gebäude sind je 4 Nisthilfen für Rauchschnalben und Bachstelzen sowie 4 Fledermauskästen anzubringen.

III. Hinweise

PFLANZLISTE 1

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Ulmus laevis	Flatter-Ulme

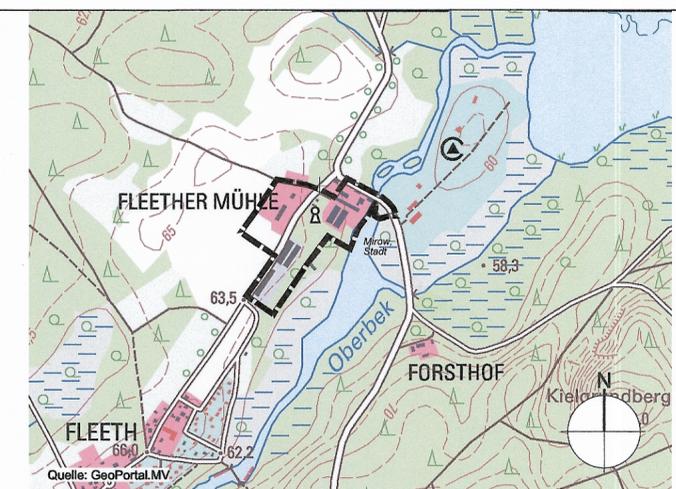
Sträucher

Cornus sanguinea	Rote Heckenkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

PFLANZLISTE 2

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ainus glutinosa	Grau-Erle
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Obstbäume nach Arten (vorzugsweise historische Sorten)



BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2016 "FLEETHER MÜHLE"
 Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth/Fleether Mühle, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

ENTWURF

VORHABENTRÄGER:
 FLEETHER MÜHLE GBR
 DR. DIANA UND RAINALD SIEBERT
 FLEETHER MÜHLE 1
 17252 MIROW, OT FLEETHER MÜHLE

PLANVERFASSER:
 VOLKER HERGER
 FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
 MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN
 TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de

Maßstab: 1 : 1.000
 Stand vom 16. 11. 2017

