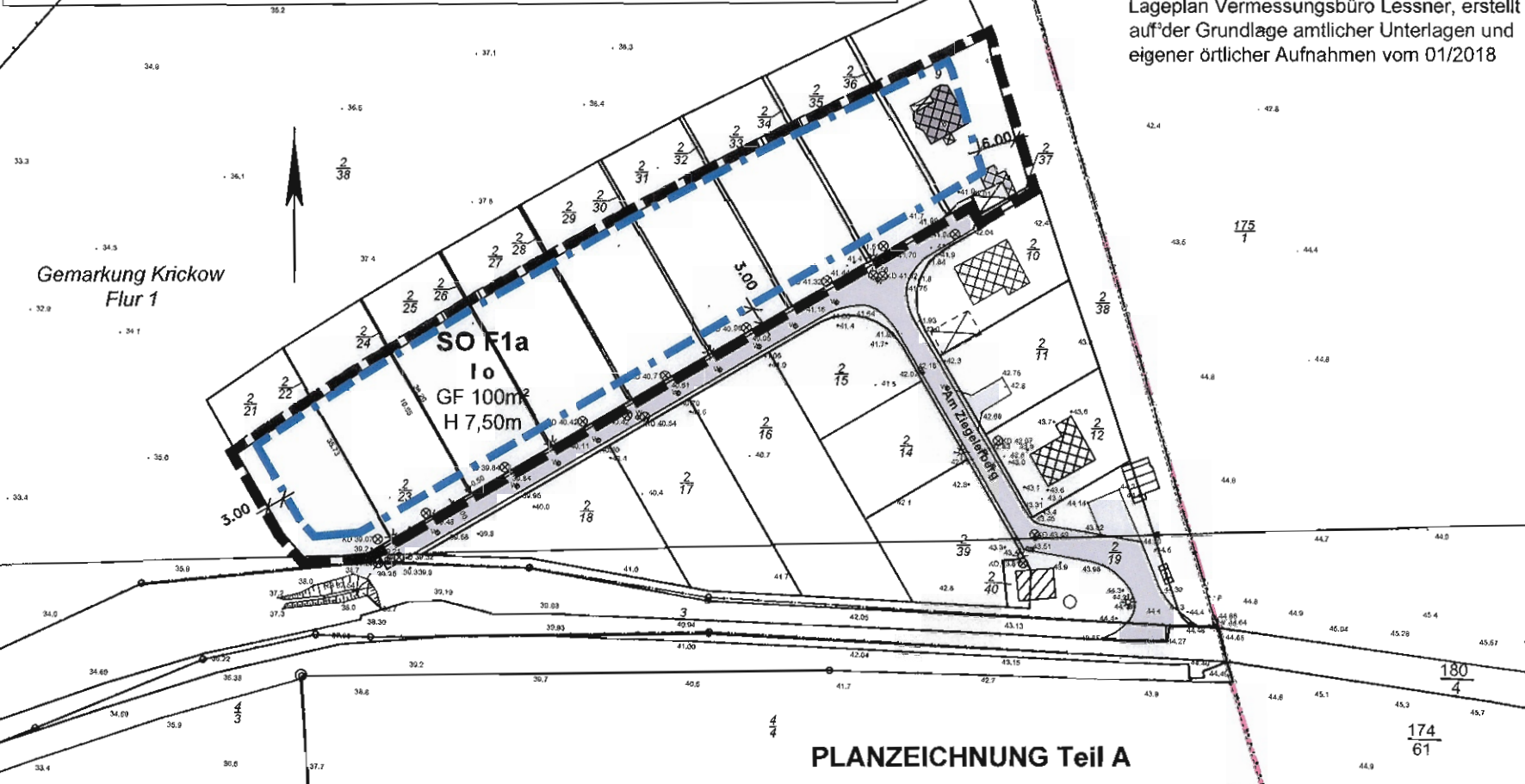


Gemeinde Groß Nemerow Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" (§ 13 BauGB)

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Nemerow folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" erlassen:

Planauszug 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim"



Kartengrundlage:
Lageplan Vermessungsbüro Lessner, erstellt auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 01/2018

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2018. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2018 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ortsüblich im
Die öffentliche Auslegung wurde auch im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom bis
Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am
- Groß Nemerow, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am die zum Entwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung hat am die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.
Groß Nemerow, den Bürgermeister
- Der Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den ÖbV

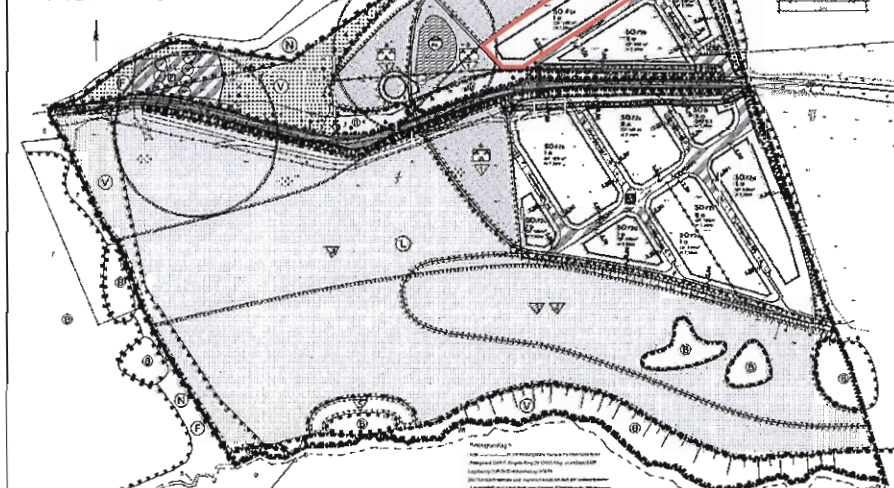
ÜBERSICHTSPLAN - Auszug Planzeichnung (Teil A) bestandskräftiger B-Plan Nr. 4b mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

Geltungsbereich der 2. Änderung

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NEMEROW über den vorläufigen Bebauungsplan Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 85 Abs. 1 Landesverordnung (L-Verord.) der Bekanntmachung vom 05.05.2018 (VOBl. M-V 1988 S. 468, ber. S. 512) in der am 05.10.2018 gefassten Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow vom und mit Genehmigung der hiesigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Kur- und Rehabilitationszentrum Tollensebad, Groß Nemerow" in den vorläufigen Bebauungsplan Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim", bestehend aus der rechtskräftigen Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art u. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise (§ 9 / 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- SOF** Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
(F1a- Teilfläche a des SOF1)
- GF 100m²** max. zul. Grundfläche pro Ferienhaus (§ 16/2/1 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16/2/3 BauNVO)
- H 7,50m** max. Höhe der baulichen Anlagen über den höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16/2/4 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22/2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23/3 BauNVO)

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9/7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Bemaßung
- vorhandene Bebauungen
 vorhandene Verkehrsfläche

III. Textliche Festsetzungen (Teil B)

Innerhalb der Änderungsflächen SOF1a bleiben die in der bestandskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" getroffenen Festsetzungen im Teil B (die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften) weiterhin verbindlich.

Gemeinde Groß Nemerow / Bebauungsplan Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" Plan zur Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim"

Planungsstand: Entwurf vom September 2018
Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg

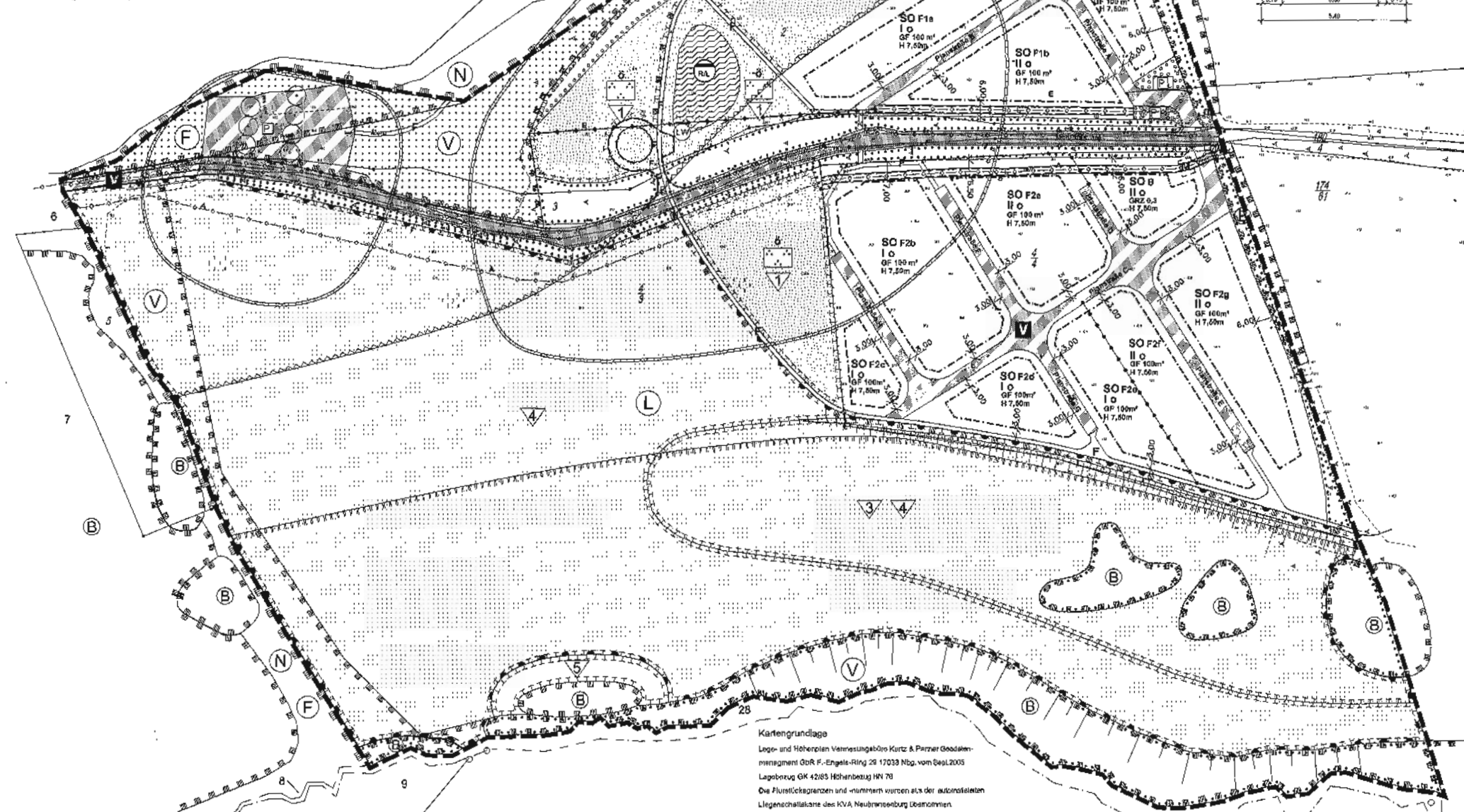
M:1:1000

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NEMEROW

über den Bebauungsplan Nr.4b "Feriendorf Tollenseheim"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und des § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) der Bekanntmachung vom 06.05.98 (VOBl. M-V 1998 S. 468, ber. S. 612) in der am 05.10.2004 geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kur- und Rehabilitationszentrum Tollenseseebad, Groß Nemerow" in den Bebauungsplan Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9/1/1 BauGB
SO F Sondergebiet Ferienhausbereich	§ 10 BauNVO
SO B Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
GF 100m² maximal zulässige Grundfläche pro Ferienhaus	§ 16/2/1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16/2/3 BauNVO
H 7,50m maximale Höhe baulicher Anlagen	§ 18/2/4 BauNVO
1a-2g Teilbereiche	
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO
3. Verkehrsflächen	§ 9/1/11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier private Verkehrsfläche)	
V verkehrsberuhigter Bereich (Anliegerweg)	
P Öffentliche Parkfläche	F Fußweg
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9/1/12 u. 14 BauGB
RL Regenrückhaltung / Löschwasseranwendung	

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9/1/13 BauGB
oberirdisch E - Elektrizität	
unterirdisch A - Abwasser M - Fernmeldewesen	
LW Löschwasserentnahmestelle	
6. Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
Grünflächen ö - öffentlich	
Zweckbestimmung: P Parkanlage	
7. Wasserflächen	§ 9/1/16 BauGB
Wasserfläche	
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9/1/18 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für Wald	
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9/1/20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
1 Anlage von Mahnwiesen	Naturschutzgerechte Nutzung des Grünlandes
2 Entwicklung einer Weidenwirtschaft	Entwicklung von Ruderalflächen
3 Reduzierung der Verbuchung	

Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Biotopen (Auflage aus dem Raumordnungsverfahren)	Pufferzone für das geschützte Biotop Steinbecke
Koppelzaun zum Schutz von Biotopen und anderen schutzbedürftigen Flächen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
Anpflanzgebiet Bäume	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	§ 9/6 BauGB
N Naturschutzgebiet	
L Landschaftsschutzgebiet	
B Geschütztes Biotop	
F FFH - Gebiet	
V EU - Vogelschutzgebiet	
10. Regelungen für den Denkmalschutz	§ 9/6 BauGB
Bodendenkmale im Sinne § 2 Abs. 5 DSchG M-V	§ 9/1/20 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.4.2005 und 23.08.2005. Der Aufstellungsbeschluss ist am 4.8.2005 und 30.07.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) bestätigt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) ist am durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauplan mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung zum Bauplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum im Amt Stargarder Land, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bauplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum im Amt Stargarder Land erneut öffentlich ausliegen.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neustrelitz, Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Groß Nemerow, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 241 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V vom 08.05.2004 (GVBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 - GVBl. M-V S. 8) hingewiesen worden.

11. Sonstige Planzeichen

Gränze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9/2/1 BauGB
L Leitungsrecht F Fahrrecht	
Umgrenzung der Flächen, die von einer Bauabgrenzung freizuhalten sind	§ 9/6 BauGB
Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung:	§ 9/1/22 BauGB
M Zentraler Abfallbehälterplatz	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
Orientierungspunkt 873001409 des Lagefestpunktes 873001400	§ 9/6 BauGB
12. Darstellungen ohne Normcharakter	
Weg	
Flurstücksgrenzen	
Flurstücksummum	
Bemaßung in Meter	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V.m. BauNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9/1/1 BauGB
- Das Sondergebiet "Ferienhausbereich" dient zum Zwecke der Erholung des touristischen genutzten freizeitmäßigen Wohnen für wachsende Nutzer (Jugend).**
 - Zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Spiel und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich stören
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
- Das Sondergebiet "Freizeitbereich" dient der touristischen Nutzung für einen wechselnden Personalkreis. Zulässig sind:**
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Ein Betrieb des Betriebsunternehmens wie Hotel oder Pension
 - Anlagen für die Versorgung und die Verweilung der Ferienhäuser und -wohnungen
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB darf die öffentliche Erdgeschossfläche max. 30 cm über dem Niveau des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes liegen.
- Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl 0,3 sowie der maximal zulässigen Grundfläche von 100m² pro Ferienhaus ist nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9/1/2 BauGB
- Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzelhausbebauungen zulässig.
- Die Ferienhäuser sind gleich- oder traufseitig parallel zu den Erschließungsstraßen zu errichten.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausbereich Garagen unzulässig; Carports sind zulässig.
- Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist der Bau von untergeordneten Nebenanlagen in den Sondergebieten "Ferienhausbereich" nur dann zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt von 20m³ nicht überschritten wird.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zugelassen, wenn der Brutto-Rauminhalt von 20m³ nicht überschritten wird. Dies gilt auch für baugenehmigungsbedürftige Bauten. Der Abstand zu vorhandenen Gebäuden muß mindestens 6m betragen.
- Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser** § 9/1/4 BauGB
- Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten.
- Pflanzleistungen** § 9/1/25 BauGB
- Je 500 m² Baufäche ist ein mittel- bis großstämmiger Laubbau, Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Corylus avellana	Baumhasel
Quercus robur	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
alle Obstgehölze	
- Auf dem Parkplatz am Nonnenhofer Weg sind 7 Bäume Fraxinus excelsior "Mila" als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Einganges nachzupflanzen.
- Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Grünflächen** § 1a Abs. 8 und § 9 Abs. 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen nördlich des Nonnenhofer Weges sind durch Einzaun zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln. Auf der Grünfläche südlich des Nonnenhofer Weges ist die vorhandene Vegetation aus Gräsern und Kräutern zu erhalten. Die Pflege erfolgt nach den Kriterien für eine naturschutzgerechte Grünlandnutzung. In den Randbereichen im Verlauf von Nutzungsgrenzen und Wegen sind einheimische Laubbäume folgender Arten als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-18 cm einzeln oder in Gruppen zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus petraea	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstgehölze	
- Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Alle aus Baumaßnahmen und Reliefveränderungen ergebenden Böschungen sind nicht steiler als 1:3 auszuführen. Findlinge sind handeltunnig an Gehlirändern einzuräumen.
- Auf den Flächen für die Landwirtschaft südlich des Nonnenhofer Weges gilt Bauverbot. Die Flächen sind nach den Grundsätzen für die naturschutzgerechte Grünlandnutzung gemäß Grünlandförderstufen (GF-L) vom 22.12.2002 zu nutzen.
- Das geschützte Biotop Steinbecke ist durch eine Pufferzone von 100 m zu sichern, in der folgenden Nutzungsbeschränkungen gelten:
 - keine neuen baulichen und Freizeitanlagen
 - keine Erdoberflächenveränderungen
 - keine BaustelleneinrichtungenAusnahmen bilden Regenrückhalteanlagen, Wanderwege und Abapemungen. Wederketten ist der Zutritt zum Bach zu verwehren.
- Das temporäre Kleingewässer nördlich der Steinbecke ist mit einer 10m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturnahen Uferprofil zu entwickeln ist.
- Der Trockenessenthang im Bereich der Steinbecke ist für eine laufende extensive Beweidung einzuschließen. Die Verbuchung des Hangs ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde teilweise zu reduzieren.
- Die vorhandenen Weide-, Strauch- und Feldgehölze sind zu erhalten. Ausnahmen sind die einwirkungsbedingten Rodungen beim Ausbau des Nonnenhofer Weges. Zur Reiflegung des geplanten Fußwegenetzes können die Feldhecken an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen in 3m Breite unberührt werden. Im Bereich der Feuerwehrroute ist eine 4m breite Lücke zulässig. Bei der Feinrestaurierung sind wertvolle alte Bäume zu erhalten und zu schützen. Hochstamm müssen einen Mindestabstand von 8 m zu vorhandenen Gehölzen aufweisen.
- Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein durchschnittlich 10 m breiter Waldrand, bestehend aus einheimischen Sträuchern und einem vorgelagerten Krautsaum, anzulegen. Sträucher und Krautsaum sollen sich vernetzen und sich selbstverjüngend erhalten. Für die Sträucherzone sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weiden
Hippocrepis emerus	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rosa
Rubus fruticosus	Brombeere

Pflanzhöhe: 1 Stokk / 1-2 m² Pflanzqualität: leichte Sträucher Der Krautsaum ist durch geeignete Sukzession zu entwickeln und soll eine Breite von mindestens 1 m aufweisen.
- Die Baumpflanzungen gemäß Festsetzungen 4.1 und 4.2 sowie die Entwicklung einer Waldrandschuttpflanzung gemäß Festsetzung 6.7 werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b geplanten Bau- und Vorhabenflächen als Baumaßnahmenmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugerechnet.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9/1/2/1 BauGB
- Auf den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist dem zuständigen Versorgungsunternehmen jederzeit Zugang zu gewähren.
- Auf den mit einem Wegerecht zu belastenden Flächen ist der Fußweg jederzeit die Zufahrt zu gewähren.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- Für das Ferienhausbereich werden gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V folgende Bauvorschriften erlassen:
- Dächer der Gebäude**
 - Zulässig sind Putz- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 50°. In harter Bedachung mit nicht glänzenden einfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit. Begrünte Dächer sind zulässig.
 - Fassaden**
 - Als Fassadenmaterial sind Putz, Klinker und Holz zulässig.
 - Außenwände dürfen nur in erdigen Farben mit einem Hellwertwert zwischen 40 und 70 ausgeführt werden. Holzfassaden sind nur naturbelassen oder in erdigen Tönen zulässig. Aus gestalterischen Gründen können Fassaden durch abweichende Farbtöne hervor gehoben werden.
 - Einfriedigungen**
 - Im SO B sowie in den Teilbereichen SO F 1 und SO F 2 sind Zäune und Mauern zur Abgrenzung unzulässig.
 - Im SO B sowie in den Teilbereichen SO F 1 und SO F 2 sind komplette und durchgängige Hecken- und Stachelpflanzungen an den Grundstücksgrenzen nicht gestattet.
 - Werbeanlagen, Beleuchtung und Abfallbehälter**
 - Informationsständer wie Wegweiser und Informationsständer dürfen in den öffentlichen Freizeitanlagen nur von der Gemeinde aufgestellt werden.
 - Werbeanlagen in Freizeitanlagen sind im B-Planbereich nicht zulässig. Lichtreklamen sind nur an Gebäuden und nur im Zusammenhang mit TGA- oder Fensteröffnungen und nicht höher als 3,5 m über Terrain anzubringen.
 - Als Straßen-, Platz- oder Gehwegbeleuchtung sind nur Niedrighdruckhochdruckstrahlern zulässig.
 - Bewegliche Abfallbehälter sind einzuhängen.
 - Ordnungswidrigkeit**
 - Ordnungswidrigkeit nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer:
 - die Dächer nicht wie in Punkt 1.1 vorgegeben gestaltet,
 - die Fassaden nicht entsprechend Punkt 2.1 und 2.2 ausgeführt,
 - die Einfriedigung nicht entsprechend Punkt 3.1 und 3.2 errichtet,
 - Werbeanlagen nicht entsprechend Punkt 4.1 und 4.2 aufstellt.Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.
 - Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Alle aus Baumaßnahmen und Reliefveränderungen ergebenden Böschungen sind nicht steiler als 1:3 auszuführen. Findlinge sind handeltunnig an Gehlirändern einzuräumen.
 - Auf den Flächen für die Landwirtschaft südlich des Nonnenhofer Weges gilt Bauverbot. Die Flächen sind nach den Grundsätzen für die naturschutzgerechte Grünlandnutzung gemäß Grünlandförderstufen (GF-L) vom 22.12.2002 zu nutzen.
 - Das geschützte Biotop Steinbecke ist durch eine Pufferzone von 100 m zu sichern, in der folgenden Nutzungsbeschränkungen gelten:
 - keine neuen baulichen und Freizeitanlagen
 - keine Erdoberflächenveränderungen
 - keine BaustelleneinrichtungenAusnahmen bilden Regenrückhalteanlagen, Wanderwege und Abapemungen. Wederketten ist der Zutritt zum Bach zu verwehren.
 - Das temporäre Kleingewässer nördlich der Steinbecke ist mit einer 10m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturnahen Uferprofil zu entwickeln ist.
 - Der Trockenessenthang im Bereich der Steinbecke ist für eine laufende extensive Beweidung einzuschließen. Die Verbuchung des Hangs ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde teilweise zu reduzieren.
 - Die vorhandenen Weide-, Strauch- und Feldgehölze sind zu erhalten. Ausnahmen sind die einwirkungsbedingten Rodungen beim Ausbau des Nonnenhofer Weges. Zur Reiflegung des geplanten Fußwegenetzes können die Feldhecken an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen in 3m Breite unberührt werden. Im Bereich der Feuerwehrroute ist eine 4m breite Lücke zulässig. Bei der Feinrestaurierung sind wertvolle alte Bäume zu erhalten und zu schützen. Hochstamm müssen einen Mindestabstand von 8 m zu vorhandenen Gehölzen aufweisen.
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein durchschnittlich 10 m breiter Waldrand, bestehend aus einheimischen Sträuchern und einem vorgelagerten Krautsaum, anzulegen. Sträucher und Krautsaum sollen sich vernetzen und sich selbstverjüngend erhalten. Für die Sträucherzone sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weiden
Hippocrepis emerus	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rosa
Rubus fruticosus	Brombeere

Pflanzhöhe: 1 Stokk / 1-2 m² Pflanzqualität: leichte Sträucher Der Krautsaum ist durch geeignete Sukzession zu entwickeln und soll eine Breite von mindestens 1 m aufweisen.
 - Die Baumpflanzungen gemäß Festsetzungen 4.1 und 4.2 sowie die Entwicklung einer Waldrandschuttpflanzung gemäß Festsetzung 6.7 werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b geplanten Bau- und Vorhabenflächen als Baumaßnahmenmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugerechnet.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9/1/2/1 BauGB
 - Auf den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist dem zuständigen Versorgungsunternehmen jederzeit Zugang zu gewähren.
 - Auf den mit einem Wegerecht zu belastenden Flächen ist der Fußweg jederzeit die Zufahrt zu gewähren.

Projekt: Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über den Bebauungsplan Nr. 4b Feriendorf Tollenseheim

Auftraggeber: MEBRA GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg

Plan: Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 4b

Bearbeiter: Dipl.-Ing. U. Schömann

A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplanner · beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020, Fax: (0395) 5810215

Phase: Entwurf Datum: 05 / 2007 Maßstab: 1:4000