BEBAUUNGSPLAN NR.15 DER GEMEINDE KRAMERHOF

MARITIMER FERIENPARK PAROW

SATZUNG DER GEMEINDE KRAMERHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.15

MARITIMER FERIENPARK PAROW

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27 August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I Seite 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6 Mai 1998 (GVOBl. M-V S.647), geändert durch das Gesetz vom 26.März 2001 (GVOBl. M-V S.63), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kramerhof vom 09.11.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.15, Maritimer Ferienpark Parow, im Sotoklein der Ortslage Parow gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und A2) und dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtliche Bauvorschrift, erlassen.

Gemarkung Parow

Flur 1 : Flurstücke 20/9 (1), 28/3 (1), 29/1 (16), 30/1, 30/2, 31/1, 32/1, 33/1a, 33/2b, 34/1, 36/4a, 37/2a, 38/1, 39/1, 39/2, 39/3a, 39/5

Teil A Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.Januar 1990, Bau-gesetzbuch nach 27.08.1997, (BGBl I S.2141) bei 1998 I S.137).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990(PlanZkO) Bundesimmerschutzgesetz (BImschG) vom 25.03.2002, Landesschutzmaßgesetz S. Teil (LNATG M-V der Neufassung vom 23.10.2002, Bundesnaturschutzgesetz(Gesetz zu vom 04.11. 1998 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO FE dient der Unterbringung einer Ferienhausanlage.

zulässig sind:
- max 72 WE Ferienhäuser
- max 1 Wohnung für Betriebsleitung
- Sport-, Spiel- und Kulturanlagen, die dem Ferienhausgebiet dienen und der Größe des Ferienhausgebietes entsprechen
- Anlagen für die Verwaltung des Ferienhaus-Gebietes
- max. 1 Hafenanlegung mit einer Verkaufsfläche unter 700 m² mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Kosmetik und Haushaltswaren
- Stellplätze für die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Das sonstige Sondergebiet Hafen SO H 1,2,4 und 5 dient neben dem Zweck der touristischen Nutzung die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen einer Sportbootfhafens.

zulässig sind:
- Hafenbecken – Sportbootanlagen (Steganlage u. a.)
- Anlagen für Ver- und Entsorgung der Boote (Tankstelle, Schmutz- und Bilgenwasserentsorgung, Frischwasserversorgung, Strom- Reinigung) sowie Sanitäreinrichtungen einschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die unmittelbar und nützlich mit der Sportbootnutzung in Verbindung stehen.
- * Derartige Neben- Anlagen und Einrichtungen sind Produktions- und sonst Verkauf nutzfreier Artikel (Boote, Bootszubehör, Tauch-Ausgleichsöl, Segelmacher, Seiler, maritime Bekleidung usw.)
- Dauerbaulagen und Bereitstellung (Wohnen, Büro, Verwaltung, Gastronomie, Beherbergung, Sicherheit, Trockenhalle, Segelschule, Hotelanlage, Hotelbetrieb) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Sportbootnutzung dienen und der Sportbootnutzung zugeordnet sind, wie die Verkaufsfläche von maximal 80 m² pro Verkaufseinheit(eg. festgesetzt (ausgenommen die von sind vom Kunden begleitenden Aufenthaltsgast flur. Ausstattungsgegenstand hat Bootsverkäufen in A1). Die Verkaufsfläche darf insgesamt 700 m² nicht überschreiten. Mindestens 20 % der Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebes ist der Stätte der Leistung festgesetzt.
- Nebenbetriebene Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für soziale Freizeitbetreuung
- Anlagen für Hafenverwaltung
- Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Überflächenwassers
- Anlagen für Sanitäreinrichtungen (Toiletten, Duschen)
- Ein zur Deckung des Bedarfs des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften mit max 500 m² Grundfläche
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Anlagen und Einrichtungen der Lagerung von Booten und Ausrüstungsgegenständen.

1.3 Das sonstige Sondergebiet Winterlager (SO W) dient zu Zwecken der Lagerung von Booten und Ausrüstungsgegenständen in Bootshallen und Bootsschuppen sowie zur Reparatur und Instandsetzung von Booten.

zulässig sind:
- § 3(nbs 5 BauNVO)
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von Booten und Ausrüstungsgegenständen (Bootshalle, Hallen)
- Anlagen und Einrichtungen zur Reparatur und Instandsetzung von Boote

1.4 Das sonstige Sondergebiet Hafen SO H 3 beinhaltet folgende

zulässig sind:
- Bootshallen mit Serviceeinrichtungen ausschließlich zur Eigennutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u.3 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut.

2.2 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die äußere Schnittkante der beiden Dachschrägen.

2.3 Firstlöhe Tauchhom

Eine Firsthöhe von 15m für den Tauchturm kann im Bereich SO H 1 ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Der Bezugspunkt die festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der anliegenden Straße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudekante.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 2 Bau NVO)

4.1 Die notwendigen Stellplätze der Ferienanlage (mind. ein Stellplatz pro Ferien-einheit sind auf dem Ferienhausgelände unterzubringen. Die Errichtung von Stellplätzen auf sonstigen auf dem Ferienhausgelände unterzubringen, ist aber auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gehen zugunsten der Ver sorgungsträger.
Es besteht der Recht der zuständigen Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegung und zu unterhalten.

6. Grünflächen, Pflanzungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Grünanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1.1 Kinderspielplatz
Innerhalb der Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren mit einer Bruttofläche von mindestens 150 m² anzulegen.

6.1.2 Mahdwiesen
Die Grünflächenreiche Mahdwiesen sa vulnerum, mit artenreicherem Bürstrungs-vegetation zu gestalten. Die Nutzungsart ist als Wiesenflächen herzustellen und dürfen zweimal 1- 3 gemäg) sein. Es ist eine breite Fadrbestreifenzone für die Aufbereitung von Mähmaschinen und Sonstgeräten auszubilden.
Für die Anlage die Wiesen ist eine Wildwiesenzusammensetzen mit einem Anteil von heimischen Pflanzen von mindestens 25 % zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Bau GB)

6.2.1 Ausgleichsflächen
Ausgleichsfläche AF 1
Auf der AF 1 ist oberhalb des Steilufers bis zu einer Entfernung von 30 m die Bebauung und damit auf ca. zwei Drittel der Grasnarbe eine gleichmässige Gehölzpflanzung mit einer Artenzusammensetzung, wie sie für die Vegetationsform Eichen-Hainbuchenwald typisch ist, anzulegen. Es sind Gehölze der Pflanzqualität Heisterpflanze, 2/3, 4 80/100 und Pflanzabstand 1,5 m zu verwenden. Der Heisterantell darf 25 % nicht überschreiten. Die Pflanzdichte beträgt 4 Pflanzen pro 1,5 m².
Auf der östlichen Teilfläche zwischen der geschlossenen Gehölzpflanzung und der Herbstreferenzung sind Sträucher und standortgerechte Gehölze anzupflanzen, die eine Durchgrünung Strukturen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Strauch 80/100 und Höhe 100/150 zu verwenden. Der Heisterantell darf 25 % nicht überschreiten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 m².
Die Anlage der Ausgleichsfläche AF 1 sind mit einer Wasserzuschlüsselung. Die Ausgleichsfläche Straßen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % einzusäen und oft selbst zu überlassen.
Bei den Gehölzpflanzungen im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist ein Mindestabstand von 30 m zum Steilufer einzuhalten. In diesem Bereich ist auch die Pflegeziefen zur Fläche AF 1 anzulegen.
Ausgleichsfläche AF 2
Die Fläche AF 3 ist mit einer Wasserzuschlüsselung mit 60 Wieser mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % einzusäen. Die Ausgleichsfläche ist zweimal jährlich zu pflegen.
Die ist zweimal jährlich in der Regel Anfa ren den 15.06. und 15.09.zu mähen. Das Mähgut ist während der ersten drei Jahre zu entfernen. Die Fläche ist als Deckungsstand zu nutzen.
Die Ausgleichsfläche ist durch eine Einzäunung gegen Betreten zu sichern. Die Einzäunungen Pflanzungen sowie Aussenanlagen an der Gastronomie sind zulässig. Wiesen, Schlagen und sonstige Maßnahmen der Oberflächenbewirtschaftung sind nur außerhalb der Brutzeit von Wasservögeln erlaubt (Oktober- Anfang Juli bis Ende Februar). Die Verwendung von Mineraldünger, Pflanzenschutzmitteln sowie Gülle ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht unbefestigt/nicht befestigt/asphaltiert werden. Die Ausgleichsfläche ist nicht betretbar.
Weiterhin ist auf der Fläche AF2 als gesichtsprägender, artenbunder Obs bestes Pflanzstreifen auszugehenden, der wallförmig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Strauch 80/100 und Höhe 100/150 anzulegen. Der Heisterantell darf 25 % nicht überschreiten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 m².
Die Anlage der Ausgleichsfläche AF 3 ist mit einer Wasserzuschlüsselung. Die Ausgleichsfläche Straßen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % einzusäen und oft selbst zu überlassen.
Bei den Gehölzpflanzungen im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist ein Mindestabstand von 30 m zum Steilufer einzuhalten. In diesem Bereich ist auch die Pflegeziefen zur Fläche AF 1 anzulegen.
Ausgleichsfläche AF 2
Die Fläche AF 3 ist mit einer Wasserzuschlüsselung mit 60 Wieser mittlerer Standorte mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % einzusäen. Die Ausgleichsfläche ist zweimal jährlich zu pflegen.
Die ist zweimal jährlich in der Regel Anfa ren den 15.06. und 15.09.zu mähen. Das Mähgut ist während der ersten drei Jahre zu entfernen. Die Fläche ist als Deckungsstand zu nutzen.
Die Ausgleichsfläche ist durch eine Einzäunung gegen Betreten zu sichern. Die Einzäunungen Pflanzungen sowie Aussenanlagen an der Gastronomie sind zulässig. Wiesen, Schlagen und sonstige Maßnahmen der Oberflächenbewirtschaftung sind nur außerhalb der Brutzeit von Wasservögeln erlaubt (Oktober- Anfang Juli bis Ende Februar). Die Verwendung von Mineraldünger, Pflanzenschutzmitteln sowie Gülle ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht unbefestigt/nicht befestigt/asphaltiert werden. Die Ausgleichsfläche ist nicht betretbar.
Weiterhin ist auf der Fläche AF2 als gesichtsprägender, artenbunder Obs bestes Pflanzstreifen auszugehenden, der wallförmig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzqualität Strauch 80/100 und Höhe 100/150 anzulegen. Der Heisterantell darf 25 % nicht überschreiten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro 1,5 m².
Die Anlage der Ausgleichsfläche AF 1 sind mit einer Wasserzuschlüsselung. Die Ausgleichsfläche Straßen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 25 % einzusäen und oft selbst zu überlassen.
Bei den Gehölzpflanzungen im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist ein Mindestabstand von 30 m zum Steilufer einzuhalten. In diesem Bereich ist auch die Pflegeziefen zur Fläche AF 1 anzulegen.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebiete auf privaten Flächen.
- Auf der Fläche Pfg 1 ist auf mindestens 30% der Fläche eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflz/m² 1,5 m².
- Auf der Fläche eine mit Pfg 1 bis mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20, 3xv., zu pflanzen.
- Auf der nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wasserzuschreibung für Wiesen mit einer Staudenflur mit einem Anteil heimischer Pflanzen von mindestens 25% anzusäen.
- Im Pfg 1 ist ein Weg zulässig.

Auf der Fläche PfG 1 sind eine, zwei 2-reihige flowersinnende Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzreihen beträgt 1m und innerhalb der Reihen 1,5m. Es sind Gehölze der Pflanzqualität Strauch 60/100 bzw. Heister 150/200 zu pflanzen.
Anpflanzung, Schmiedegut von 7 x 14 14 x 21 Dornbusch, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche, Salweide, Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Holz