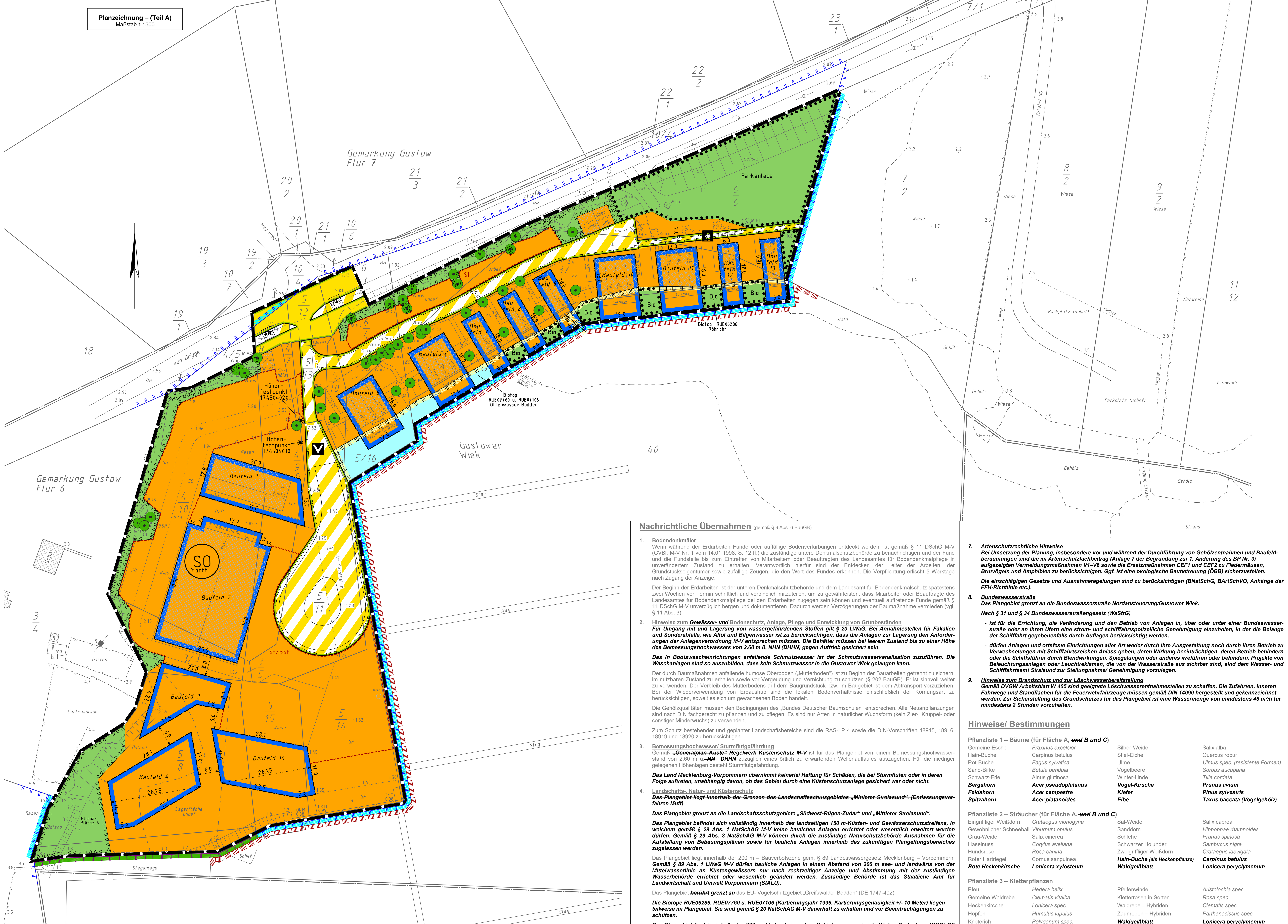
Satzung der Gemeinde Gustow

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“

Planzeichnung – (Teil A)
Maßstab 1 : 500



Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Bodendenkmäler**
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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalschutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. **Hinweise zum *Gewässer- und* Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen**
Für Umgang mit und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gilt § 20 LWaG. Bei Annahmestellen für Fäkalien und Sonderabfälle, wie Altöl und Bilgenwasser ist zu berücksichtigen, dass die Anlagen zur Lagerung den Anforderungen der Anlagenverordnung M-V entsprechen müssen. Die Behälter müssen bei leerem Zustand bis zu einer Höhe des Bemessungshochwassers von 2,60 m ü. NHN (DHHN) gegen Auftrieb gesichert sein.

Das in Bootswascheinrichtungen anfallende Schmutzwasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Die Waschanlagen sind so auszubilden, dass kein Schmutzwasser in die Gustower Wiek gelangen kann.

Der durch Baumaßnahmen 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 Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart 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.

Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.

3. **Bemessungshochwasser/ Sturmflutgefährdung**
Gemäß ~~„Generalplan Küste“~~ ***Regelwerk Küstenschutz M-V*** ist für das Plangebiet von einem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m ü. ~~HN~~ ***DHHN*** zuzüglich eines örtlich zu erwartenden Wellenauflaufes auszugehen. Für die niedriger gelegenen Höhenlagen besteht Sturmflutgefährdung.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

4. **Landschafts-, Natur- und Küstenschutz**
~~Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Mittlerer Strelasund“. (Entlassungsverfahren läuft)~~

Das Plangebiet grenzt an die Landschaftsschutzgebiete „Südwest-Rügen-Zudar“ und „Mittlerer Strelasund“.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des landseitigen 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können durch die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 200 m – Bauverbotszone gem. § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg – Vorpommern. ***Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 m see- und landwärts von der Mittelwasserlinie an Küstengewässern nur nach rechtzeitiger Anzeige und Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde errichtet oder wesentlich geändert werden. Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU).***

Das Plangebiet ~~berührt~~ ***grenzt an*** das EU- Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ (DE 1747-402).

Die Biotope RUE06286, RUE07760 u. RUE07106 (Kartierungsjahr 1996, Kartierungsgenauigkeit +/- 10 Meter) liegen teilweise im Plangebiet. Sie sind gemäß § 20 NatSchAG M-V dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 300 m Abstandes zu dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln im Greifswalder Bodden und Strelasund“

5. **Amtliches geodätisches Grundlagennetz**
Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte (HP ~~123080~~ ***174504020*** und HP ~~123090~~ ***174504010***) der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

6. **Laichschonbezirk „Gustower Wiek“**
Der Hafen Gustow befindet sich nach § 12 Abs. 1 Ziffer 4 Buchstabe c Küstenfischereiverordnung MV - KüFVO- vom 15.August 2005 (GVOBl. M-V S. 425) im Laichschonbezirk Gustower Wiek", welcher im Zeitraum vom 01. April bis 31. Mai eines jeden Jahres eingerichtet wird.

7. ***Artenschutzrechtliche Hinweise***
Bei Umsetzung der Planung, insbesondere vor und während der Durchführung von Gehölzentnahmen und Baufeldberäumungen sind die im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 7 der Begründung zur 1. Änderung des BP Nr. 3) aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen V1–V6 sowie die Ersatzmaßnahmen CEF1 und CEF2 zu Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien zu berücksichtigen. Ggf. ist eine ökologische Baubetreuung (ÖBB) sicherzustellen.

Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

8. ***Bundeswasserstraße***
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Nordansteuerung/Gustower Wiek.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ***ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,***
- ***dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.***

9. ***Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserbereitstellung***
Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste 1 – Bäume (für Fläche A, ~~und~~ *B und C*)

Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	Silber-Weide	Salix alba
Hain-Buche	Carpinus betulus	Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	Ulme	*Ulmus spec. (resistente Formen)*
Sand-Birke	*Betula pendula*	Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Winter-Linde	*Tilia cordata*
Bergahorn	***Acer pseudoplatanus***	***Vogel-Kirsche***	***Prunus avium***
Feldahorn	***Acer campestre***	***Kiefer***	***Pinus sylvestris***
Spitzahorn	***Acer platanoides***	***Eibe***	***Taxus baccata (Vogelgehölz)***

Pflanzliste 2 – Sträucher (für Fläche A, ~~und~~ *B und C*)

Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Sal-Weide	Salix caprea
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Sanddorn	*Hippophae rhamnoides*
Grau-Weide	Salix cinerea	Schlehe	*Prunus spinosa*
Haselnuss	*Corylus avellana*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Hundsrose	*Rosa canina*	Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	***Hain-Buche (als Heckenpflanze)***	***Carpinus betulus***
Rote Heckenkirsche	***Lonicera xylosteum***	***Waldgeißblatt***	***Lonicera peryclymenum***

Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen

Efeu	*Hedera helix*	Pfeifenwinde	*Aristolochia spec.*
Gemeine Waldrebe	*Clematis vitalba*	Kletterrosen in Sorten	*Rosa spec.*
Heckenkirsche	*Lonicera spec.*	Waldrebe – Hybriden	*Clematis spec.*
Hopfen	*Humulus lupulus*	Zaunreben – Hybriden	*Parthenocissus spec.*
Knöterich	*Polygonum spec.*	***Waldgeißblatt***	***Lonicera peryclymenum***

***Pflanzliste 4 – Sträucher** mit ausgeprägtem Blühaspekt*

Eingriffeliger Weißdorn	***Crataegus monogyna***	***Pfeifenstrauch***	***Philadelphus coronarius***
Gemeine Schneebeere	***Symphoricarpos albus***	***Schlehe***	***Prunus spinosa***
Gemeiner Flieder, Wildflieder	***Syringia vulgaris***	***Schwarzer Holunder***	***Sambucus nigra***
Gewöhnlicher Schneeball	***Viburnum opulus***	***Zweigriffeliger Weißdorn***	***Crataegus laevigata***
Dünenrose	***Rosa rugosa (Insektengehölz)***		

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“, festgesetzt durch Satzung vom 18.07.2006 wird innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung wie folgt geändert:

Änderungen: kursiv und schwarz

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 BauNVO)

1.1 **sonstiges Sondergebiet - Yachthafen SO Yacht**

Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung der für den Yacht- und Sportboothafen notwendigen landseitigen Anlagen, Lager und Einrichtungen einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden touristischen Vermietung.

Zulässig sind:

im Baufeld 1
in allen Geschossen:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO des Hafen- und Sportbootwesens,
- Imbisseinrichtungen, Kioske,
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen,

zusätzlich zum Erstgenannten nur im zweiten Vollgeschoss:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,

im Baufeld 2
- Lager, Bootslager
- Reparatur- und Serviceeinrichtungen
- Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe

im Baufeld 3
- ***Lager, Bootslager***
- ***Geschäfts- und Büroräume***
- ~~***Bootswascheinrichtungen***~~
- ~~***Fäkalienabsauganlagen***~~
- ***Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,***
- ***Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen***

in den Baufeldern 4 – ~~13~~ *14*
- ~~***kleine***~~ Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienhäuser mit Ferienwohnungen

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 - 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 **Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH)**

Baufelder 1 - 3	**Baufelder 4 - ~~13~~ *14***
~~1,6 m über HN~~ ***1,8m über DHHN***	~~2,6 m – 2,8 m über HN~~ ***2,7 über DHHN*** (als Mindest- ~~*und Höchst*~~maß)

2.2 **Oberkante (OK) der baulichen Anlagen** (als Obergrenze)

Baufeld 1	**Baufeld 2**	**Baufelder 3 - ~~13~~ *14***
10,0 m über EGFH	9,0 m über EGFH	8,0 m ü. EGFH

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten dieser Höhe mit untergeordneten Gebäudeteilen (Treppenhäusern, Aufzügen, Lichtkuppeln, Anlagen für die Klimatisierung, etc.) zugelassen werden.

2.3 **Grundflächenzahl (GRZ)**

GRZ 0,8/ 0

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht (0) überschritten werden.

~~***2.4 Zahl der Vollgeschosse***~~

~~***Baufeld 1 II***~~
~~***Baufelder 2 - 13 I***~~

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baufelder *1 –* ~~*3, 5 – 13*~~ *14* o – offene Bauweise

~~***Baufeld 4 a – abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig***~~

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Stellplätze/ Bootsstellplätze, ihrer Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser in ~~***private Gräben***~~ ***die Gustower Wiek*** eingeleitet wird.

5. **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 und Rettungskräfte sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. **Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes durch Laubbäume ***der Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt*** wie folgt zu ersetzen: ~~***bei Stammumfang 50 bis 75 cm ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm.***~~
- ***bei Junggehölzen in gleichwertiger Stammstärke,***
- ***bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum, Stammumfang 16/18 cm;***
- ***bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume, Stammumfang 16/18 cm;***
- ***ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum, Stammumfang 16/18 cm.***

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.

7. ~~**Umgrenzung von**~~ **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen (Fläche A***,*** ~~***und***~~ B ***und C***) sind ***überwiegend*** mit ***Laubb***äumen ~~***oder Sträuchern versetzt***~~ zu bepflanzen oder zu ergänzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ***gleichwertig*** zu ersetzen. Es sind Laubbäume ~~***oder Laubsträucher***~~ der Pflanzliste***n*** 1 ~~***und 2,***~~ ***3 x verpflanzt*** wie folgt zu verwenden: ~~***Laubbaum (1 Baum pro 125 m², Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16) und Laubsträucher (4 Stück pro 10 m², Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).***~~
- ***bei Junggehölzen in gleichwertiger Stammstärke,***
- ***bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum, Stammumfang 16/18 cm;***
- ***bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume, Stammumfang 16/18 cm;***
- ***ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum, Stammumfang 16/18 cm.***

Eine geringfügige Beimischung von Nadelgehölzen (max. 10%, nur Kiefer, Eibe) ist zulässig. Die Baumpflanzungen können mit Sträuchern der Pflanzliste 2 oder 4 in Gruppen unterpflanzt werden.
Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.

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.

~~***Mit Ausnahme der Gebäude***~~ ***Die Gebäude*** in den Baufeldern ~~***5 – 13***~~ ***1 und 2*** sind ~~***alle übrigen (Gebäude)***~~ 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).

8. **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (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 ***„Bio“*** sind in der bestehenden Ausprägung dauerhaft als Sukzessionsfläche zu erhalten.

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen „Parkanlage“ sind als Grünanlage mit lichtem Baumbestand (Bestockung weniger 50%) zu erhalten.

9. ***Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)***

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung baulicher Anlagen besondere Vorkehrungen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bei der Bemessung der Standsicherheit baulicher Anlagen sind mögliche Einflüsse durch Hochwasser und Seegang zu berücksichtigen. Die Errichtung von Kellergeschossen sowie von Ölheizungsanlagen in Erdgeschossen ist unzulässig.

Die Errichtung elektrotechnischer Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat unter zwingender Beachtung des Bemessungshochwassers BHW 2,60 müNHN zu erfolgen.

Bei Nutzung durch Überflutung gefährdeter Stellplatzanlagen ist sicherzustellen, dass die Fahrzeuge bei Eintritt eines Hochwasserereignisses auf höher belegenes Gelände gebracht werden.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

1. **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ Gemeinde Gustow.

2. **Fassade**
Als Fassadenmaterial für die baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 5 - 13 ist nur Holz als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Glas sind zugelassen.

3. Die baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 5 - 13 sind so auszuführen, dass der Raum zwischen örtlichem Bestand (örtliche Geländeoberfläche in den Baufeldern 9-13 bzw. örtliche Geländeoberfläche und Wasseroberfläche in den Baufeldern 5-8) und der baulichen Unterkante des Erdgeschosses baulich freizuhalten ist. Es darf kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 Landesbauordnung M-V entstehen.

Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung

Liegenschaftskataster
- Flurstücksbezeichnung
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (vermarkt) mit Grenzpunkt (unvermarkt)
- Rot dargestellte Inhalte gelten vorbehaltlich der Übernahme in das Liegenschaftskataster und in das Grundbuch.

Geodätisches Festpunktfeld

Topografie
- Schacht eckig
- Schacht rund
- Schieber / Wasser, Gas
- Straßeneinlauf
- Unterflurhydrant
- Schaltkasten
- Hinweis-, Verkehrsschilder
- Stahlrohrmast
- Mischwald
- Fahnenmast
- Wegweiser
- Merkzeichen/-stein
- Steigrichtung Treppe/ Fallrichtung Dach

Deckschichtarten
- BSP Betonsteinpflaster
- SD Schotterdecke
- BB Bitumen
- FP Findlingspflaster
- GP Großpflaster
- KP Kleinpflaster
- SB Straßenbeton
- PB Plattenbeton / Betonplatten
- RGP Rasengitterplatten

Abkürzungen

Planzeichenerklärung

- **sonstiges Sondergebiet, Yacht** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V m. § 11 BauNVO
- **Baugrenze** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- **Straßenverkehrsfläche** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Straßenbegrenzungslinie** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Verkehrsberuhigter Bereich/ - *Fußgängerbereich / - Radweg*
- **private Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB – *Zweckbestimmungen: Parkanlage, Pflanzflächen A, B und C*
- **Wasserflächen** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- **Erhaltung von Bäumen** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** Pflanzfläche A, B und C – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- **St - BSt: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** – St - Stellplatze Kfz/ BSt - Stellplätze Boote/ Schiffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche** – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** – gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- ***Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes***
  DE 1747-402 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund"
  gem. Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011, Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V vom 9. August 2016
- ***Grenzen der Landschaftsschutzgebiete***
  LSG 144 "Südwest-Rügen-Zudar" gem. Verordnung des Landkreises Rügen vom 18.01.2010
  LSG 061 "Mittlerer Strelasund" gem. Beschluß des Rates des Bezirkes Rostock Nr. 18 - 3/66 Erklärung von Landschaftsteilen zu Landschaftsschutzgebieten
- ***Grenze gesetzlich geschützter Biotope***
  gem § 20 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V
- ***gesetzlich geschützte Vermessungsmarken***
  gem § 26 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V

Satzung der Gemeinde Gustow

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“

Präambel

Beschluss –Nr.: ....

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Gustow die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) erlassen.

© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ (01.05.2019 - 14:47)

Bearbeitungsstand	**Entwurf Mai 2022** Durchführung Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB — Arbeitsstand: 31. Mai 2022		**ARNO MILL** ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR · ALTES SCHULHAUS 1 · OT MÖLLN MEDOW · 18528 SEHLEN · TEL 03838 24137 · FAX 03838 250558 · INFO@VERMESSUNG-MILL.DE
Land	**M-V**	Bezugssystem Lage	**ETRS 89**
Kreis	**Vorpommern-Rügen**	Bezugssystem Höhe	**DHHN 2016**
Gemeinde	**Gustow**	Entwurfsvermessung	**ÖbVI Arno Mill, April 2019**
Gemarkung	**Gustow**	Liegenschaftskarte	**Amtliche Liegenschaftskarte des Landkreise Vorpommern-Rügen vom 02.04.2019**
Flur	**6**	Maßstab	**1 : 500**
Flurstücke	**verschiedene**	Auftrags-Nr.	**AM 2017.02**