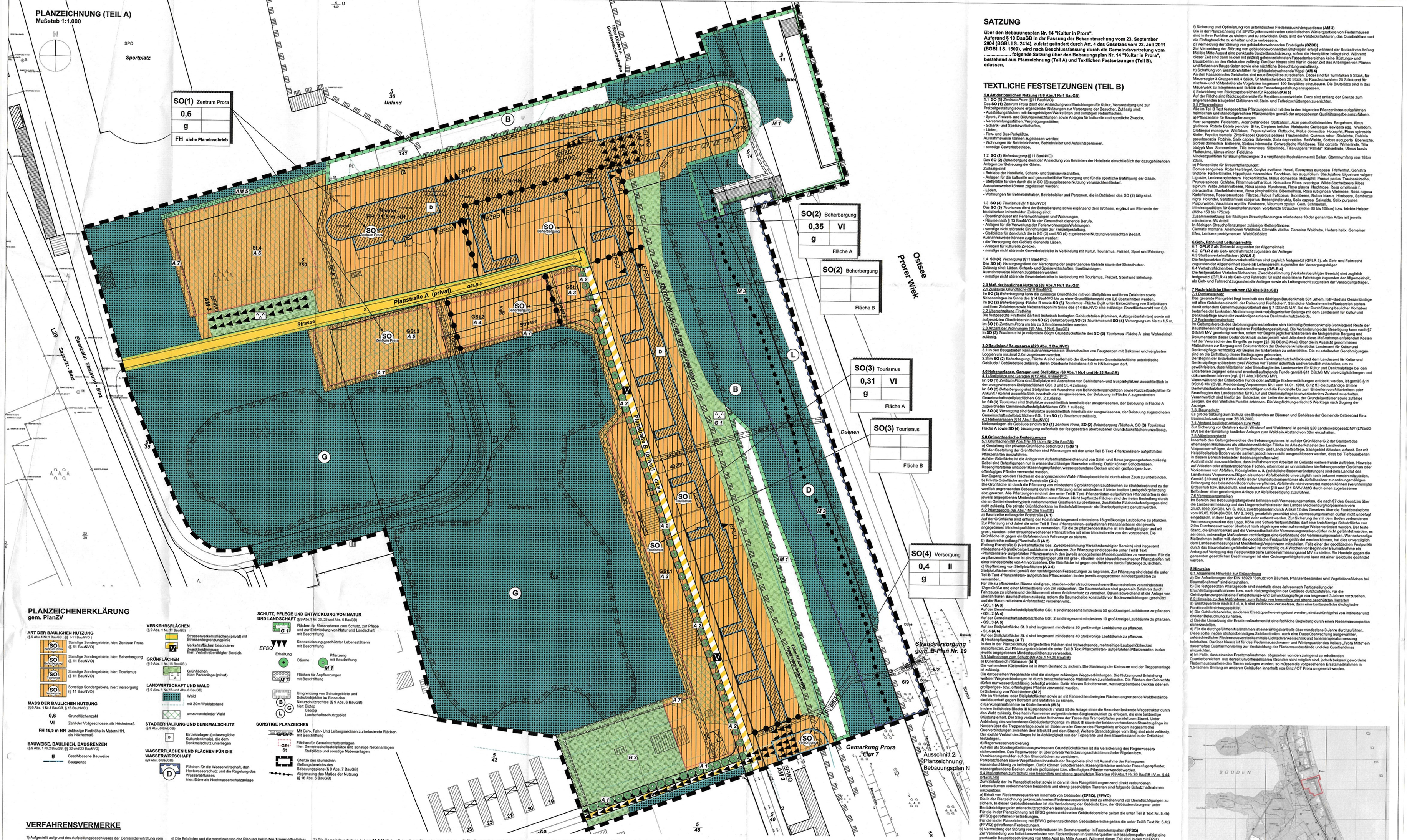
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- SO Zentrum Prora — Sonstige Sondergebiete, hier: Zentrum Prora (§ 11 BauNVO)
- SO Beherbergung — Sonstige Sondergebiete, hier: Beherbergung (§ 11 BauNVO)
- SO Tourismus — Sonstige Sondergebiete, hier: Tourismus (§ 11 BauNVO)
- SO Versorgung — Sonstige Sondergebiete, hier: Versorgung (§ 11 BauNVO)

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

- 0,6 — Grundflächenzahl
- VI — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 16,5 m HN — zulässige Firsthöhe in Metern HN, als Höchstmaß

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

- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen (privat) mit Strassenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen hier: Parkanlage (privat)

LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald
- mit 20m Waldabstand
- umzuwandelnder Wald

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BAUGB)

- D — Einzelanlagen (unbeweglche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§9 Abs. 6 BauGB)

- D — Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Düne als Hochwasserschutzanlage

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- G 1 — Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Beschriftung
- EFSQ — Kennzeichnung geschützter Lebensstätenmit Beschriftung
- Erhaltung: Pflanzung; Bäume mit Beschriftung; M 1
- M 2 — Flächen für Anpflanzungen mit Beschriftung
- B, G, L — Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop, Geotop, Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GFLR 3 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Beschriftung
- GSt1 St — Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Gemeinschaftsstellplätze und sonstige Nebenanlagen Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **29.9.2005**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **25.10.2005** erfolgt.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am **17.5.2006** durchgeführt.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **7.8.2006** unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **12.11.2007** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

6) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **21.3.2013** abermals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat am **20.6.2013** den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

8) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung vom **20.11.2007** bis zum **19.12.2007** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am **12.11.2007** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

9) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 14.12.2006 geprüft, Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

10) Die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung vom **2.4.2013** bis zum **3.5.2013** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **11.9.2015** durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz 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.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

11) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **21.3.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

12) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am **20.6.2013** geprüft, Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

13) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **20.4.2015** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

14) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

15) Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstbunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **11.9.2015** durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des **11.9.2015** in Kraft getreten.

Ostseebad Binz, den 10.9.2015 Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 14 "Kultur in Prora".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Kultur in Prora", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 **SO (1)** *Zentrum Prora* (§11 BauNVO)
Das **SO (1)** *Zentrum Prora* dient der Ansiedlung von Einrichtungen für Kultur, Veranstaltung und zur Freizeitgestaltung sowie ergänzender Nutzungen zur Versorgung der Besucher, Zulässig sind:
- Ausstellungsflächen mit dazugehörigen Werkstätten und sonstigen Nebenflächen,
- Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden,
- Pkw- und Bus-Parkplätze,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen.
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.2 **SO (2)** *Beherbergung* (§11 BauNVO)
Das **SO (2)** *Beherbergung* dient der Ansiedlung von Betrieben der Hotellerie einschließlich der dazugehörenden Anlagen zur Betreuung der Gäste.
Zulässig sind:
- Betriebe der Hotellerie, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für die kulturelle und gesundheitliche Versorgung und für die sportliche Betätigung der Gäste.
- Stellplätze für den durch die in SO (2) zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in Betrieben des SO (2) tätig sind.

1.3 **SO (3)** *Tourismus* (§11 BauNVO)
Das **SO (3)** *Tourismus* dient der Beherbergung sowie ergänzend dem Wohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind
- Boardinghäuser mit Ferienwohnungen und Wohnungen,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen/Wohnungen,
- sonstige nicht störende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.
- Stellplätze für den durch die in SO (3) und SO (4) zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Kultur, Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

1.4 **SO (4)** *Versorgung* (§11 BauNVO)
Das **SO (4)** *Versorgung* dient der Versorgung der angrenzenden Gebiete sowie der Strandnutzer,
Zulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Sanitäranlagen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)
Im **SO (2)** *Beherbergung* kann die zulässige Grundfläche mit von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
Im **SO (2)** *Beherbergung* Fläche B und **SO (3)** *Tourismus* –Fläche B gilt unter Einbeziehung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8.
2.2 Oberer zulässige Firsthöhe
Die festgesetzte Firsthöhe darf mit technisch bedingten Gebäudeteilen (Kaminen, Aufzugsüberfahrten) sowie mit aufgesetzten Oberlichtern in den **SO (2)** *Beherbergung* **SO (3)** Tourismus und **SO (4)** Versorgung um bis zu 1,5 m, im **SO (1)** *Zentrum Prora* um bis zu 3,0m überschritten werden.
2.3 Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
In **SO (3)** *Tourismus* ist je vollendete 90qm Grundrissfläche des **SO (3)** *Tourismus* –Fläche A eine Wohneinheit zulässig.

3.0 Baulinien / Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO)
3.1 In den Baugebieten kann ausnahmsweise ein Überschreiten von Baugrenzen mit Balkonen und verglasten Loggien um maximal 2,0m zugelassen werden.
3.2 Im **SO (2)** *Beherbergung*, Fläche A sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterirdische Gebäude / Gebäudeteile zulässig, deren Oberkante höchstens 4,0 m HN betragen darf.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)
4.1) Stellplätze und Garagen (§12 Abs. 6 BauNVO)
Im **SO (1)** *Zentrum Prora* sind Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten- und Busparkplätzen ausschließlich in den ausgewiesenen Stellplatzflächen GSt. 3 und St. 4 zulässig.
Im **SO (2)** *Beherbergung* sind Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen sowie Kurzzeitparkplätze für Ankunft / Abfahrt ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung in Fläche A zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen GSt. 2 zulässig.
Im **SO (3)** *Tourismus* sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung in Fläche A zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen GSt. 1 zulässig.
Im **SO (4)** *Versorgung* sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen GSt. 1 im **SO (1)** *Tourismus* zulässig.
4.2 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude sind im **SO (1)** *Zentrum Prora*, **SO (2)** *Beherbergung* Fläche A, SO (3) *Tourismus* Fläche A sowie **SO (4)** *Versorgung* außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 i.V.m. Nr.25a BauGB)
a) Gestaltung der privaten Grünfläche östlich SO (1) **(G 1)**
Bei der Gestaltung der Grünflächen sind Pflanzungen mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.
Auf der Grünfläche ist die Anlage von Aufenthaltsbereichen und von Spiel- und Bewegungsangeboten zulässig. Dabei sind Befestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
Der Zugang von den Flächen in die angrenzenden Wald- / Biotopbereiche ist durch einen Zaun zu unterbinden.
b) Private Grünfläche an der Poststraße **(G 2)**
Die Grünfläche ist durch die Pflanzung von mindestens 9 großkronigen Laubbäumen zu strukturieren und zu der westlich angrenzenden Bebauung durch die Pflanzung einer mindestens 5 Meter breiten Laubgehölzpflanzung abzugrenzen. Alle Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten-aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Nicht bepflanzte Flächen sind der freien Besiedlung durch die im Gebiet standortypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen. Zusätzliche Flächenbefestigungen sind nicht zulässig. Die private Grünfläche kann im Bedarfsfall temporär als Überlaufparkplatz genutzt werden.
5.2 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
a) Baumreihe entlang der Poststraße **(A 1)**
Auf der Grünfläche sind entlang der Poststraße insgesamt mindestens 18 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein durchgängiger und mit gras-, stauden- oder strauchbewachsener Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4m vorzusehen. Die Grünfläche ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
b) Baumreihe entlang Planstraße **B (A 2)**
Entlang Planstraße B (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) sind insgesamt mindestens 43 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein durchgängiger und mit gras-, stauden- oder strauchbewachsener Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4m vorzusehen. Die Grünfläche ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
c) Bepflanzung von Stellplatzflächen **(A 3-6)**
Stellplatzflächen sind gemäß der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.
Für die zu pflanzenden Bäume sind gras-, stauden- oder strauchbewachsene Baumscheiben von mindestens 12qm Größe und einer Mindestbreite von 2m vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrschutz zu versehen. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.
- GSt. 1 **(A 3)**

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt. 1 sind insgesamt mindestens 50 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- GSt. 2 **(A 4)**

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt. 2 sind insgesamt mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- GSt. 3 **(A 5)**

Auf der Stellplatzfläche St. 3 sind insgesamt mindestens 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- St. 4 **(A 6)**

Auf der Stellplatzfläche St. 4 sind insgesamt mindestens 40 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
d) Heckenpflanzung **(A 7)**
In den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind freiwachsende, mehrreihige Laubgehölzhecken anzupflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.
5.3 Maßnahmen zum Schutz (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
a) Dünenbereich / Kaimauer **(M 1)**
Die vorhandene Küstendüne ist in ihrem Bestand zu sichern. Die Sanierung der Kaimauer und der Treppenanlage ist zulässig.
Die dargestellten Wegerechte sind die einzigen zulässigen Wegeverbindungen. Die Nutzung und Entstehung weiterer Wegeverbindungen ist durch besucherlenkende Maßnahmen zu unterbinden. Die Flächen der Gehrechte dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Dafür können Schotterrasen, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
b) Sicherung von Waldrändern **(M 2)**
Alle an Verkehrs- oder Stellplatzflächen sowie an mit Fahrrechten belegten Flächen angrenzende Waldbestände sind dauerhaft gegen Betreten und Befahren zu sichern.
c) Lenkungsmaßnahme im Küstenbereich **(M 3)**
In dem östlich des Blocks III Küstenbereich / Wald ist die Anlage einer die Besucher lenkende Wegestruktur durch den Wald zulässig. Dies hat in Form einer aufgeständerten Steigkonstruktion zu erfolgen, die eine beidseitige Brüstung erhält. Der Steg verläuft unter Aufnahme der Tasse des Trampelpfades auf dem Strand. Unter Anbindung des vorhandenen Gebäudedurchgangs im Block III sowie der beiden vorhandenen Strandzugänge im Norden über die Treppenanlage sowie im Süden an der Grenze des Plangebiets erfolgen insgesamt drei Querverbindungen zwischen dem Block III und dem Strand. Weitere Strandabgänge vom Steg sind nicht zulässig. Der exakte Verlauf des Steges ist in Abhängigkeit von der Topografie und dem Baumbestand in der Örtlichkeit festzulegen.
d) Regenwasserversickerung
Auf den als Sondergebieten ausgewiesenen Grundstücksflächen ist die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.
Parkplatzflächen sowie Wegeflächen innerhalb der Baugebiete sind mit Ausnahme der Fahrspuren wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
5.4 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Zum Schutz der im Plangebiet selbst sowie in den mit dem Plangebiet angrenzend direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten sind folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen:
a) Erhalt von Fledermausquartieren innerhalb von Gebäuden **(EFSQ), (EFWQ)**
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fledermausquartiere sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu sichern. In diesen Gebäudebereichen ist die Veränderung der Gebäude bzw. der Gebäudenutzung nur unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zulässig.
Für die in der Planzeichnung mit EFSQ gekennzeichneten Gebäudebereiche gelten die unter Teil B Text Nr. 5.4b) (EFSQ) getroffenen Festsetzungen.
Für die in der Planzeichnung mit EFWQ gekennzeichneten Gebäudebereiche gelten die unter Teil B Text Nr. 5.4c) (EFWQ) getroffenen Festsetzungen.
b) Vermeidung der Störung von Fledermäusen Im Sommerquartier in Fassadenspalten **(EFSQ)**
Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen im Fassadenspalten ist erfolgt eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte April bis Mitte August. Während dieser Zeit sind in den mit FFSQ gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Arbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.
c) Vermeidung der Störung von Fledermäusen im Winterquartier in Fassadenspalten **(EFWQ)**
Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen im Winterquartier in Fassadenspalten erfolgt eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte Oktober bis Mitte April. Während dieser Zeit sind in den mit FFWQ gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Arbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.
d) Schaffung von Winterquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden **(AM 1)**
An den Süd- und Westfassaden des Gebäudes sind insgesamt 40 neue Winterquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in verschiedenen Höhen Einbau-Winterquartiere in Gruppen von 2 bis 10 nebeneinander liegenden Einbaukästen unterhalb des Daches einzubauen. Über den vorgegebenen Einflugschlitzen ist ein zusätzlicher Vorsprung von 4 bis 8cm anzubringen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
e) Schaffung von Sommerquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden **(AM 2)**
An den Fassaden des Gebäudes sind insgesamt 60 neue Sommerquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in einer Fassadenhöhe ab 4m in verschiedenen Höhen Gruppen von jeweils 4 bis 6 nebeneinander liegenden und miteinander verbundenen Einbaukästen in die Fassade einzubauen. Die Anbringung hat vorwiegend an den Süd- und Südwestfassaden, mit kleineren Kastengruppen je 2 Stück aber auch in andere Himmelsrichtungen exponiert zu erfolgen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
f) Sicherung und Optimierung von unterirdischen Fledermauswinterquartieren **(AM 3)**
Die in der Planzeichnung mit EFWQ gekennzeichneten unterirdischen Winterquartiere von Fledermäusen sind in ihrer Funktion zu sichern und zu entwickeln. Dazu sind die Verstecksstrukturen, das Quartierklima und die Einflugbereiche zu erhalten und zu verbessern.
g) Vermeidung der Störung von gebäudebewohnenden Brutvögeln **(BZBB)**
Zur Vermeidung der Störung von gebäudebewohnenden Brutvögeln erfolgt während der Brutzeit von Anfang Mai bis Mitte August eine punktuelle Bauzeitbeschränkung, sofern die Horstplätze belegt sind. Während dieser Zeit sind dann in den mit (BZBB) gekennzeichneten Bereichen Fassadenbereiches keine Rüstungs- und Bauarbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.
h) Schaffung von Ersatzbrutstätten für gebäudebewohnende Vögel **(AM 4)**
An den Fassaden des Gebäudes sind neue Brutplätze zu schaffen. Dabei sind für Turmfalken 5 Stück, für Mauersegler 3 Gruppen mit 4 Stück, für Mehlschwalben 20 Stück, für Rauchschwalben 20 Stück und für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten insgesamt 100 Brutplätze einzubauen. Die Brutplätze sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
i) Entwicklung von Rückzugsbereichen für Reptilien **(AM 5)**
Auf der Fläche sind Rückzugsbereiche für Reptilien zu entwickeln. Dazu sind entlang der Grenze zum angrenzenden Baugebiet Gabionen mit Stein- und Totholzschüttungen zu errichten.
5.5 Pflanzenlisten
Alle im Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind mit den in den folgenden Pflanzenlisten aufgeführten heimischen und standortgerechten Pflanzenarten gemäß der angegebenen Qualitätsangabe auszuführen.
a) Pflanzenliste für Baumpflanzungen:
Acer campestre Feldahorn, Acer platanoides Spitzahorn, Acer pseudoplatanoides Bergahorn, Alnus glutinosa Roterle Betula pendule Birke, Carpinus betulus Hainbuche Crataegus laevigata agg. Weißdorn, Crataegus monogyne Weißdorn, Fagus sylvatica Rotbuche, Malus domestica Holzapfel, Pinus sylvestris Kiefer, Populus tremula ZitterPappel, Quercus petraea Traubeneiche, Quercus robur Stieleiche, Robinia pseudoacacia Robinie, Salix caprea Salweide, Salix daphnoides Reifweide, Sorbus aucuparia Eberesche, Sorbus domestica Elsbeere, Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere, Tilia cordata Winterlinde, Tilia platyph Mos Sommerlinde , Tilia tomentosa Silberlinde, Tilia vulgaris "Pallida" Kaiserlinde, Ulmus laevis Flatterulme, Ulmus minor Feldulme
Mindestqualitäten für Baumpflanzungen: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen. Stammumfang von 18 bis 20cm.
b) Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel, Corylus avellana Hasel, Euonymus europeea Pfaffenhut, Genista tinctoria Färber-Ginster, Hippophae rhamnoides Sanddorn, Ilex aquifolium Stechpalme, Ligustrum vulgare Liguster, Lonicere xylosteum Heckenkirsche, Malus domestica Holzapfel, Prunus padus Traubenkirsche, Prunus spinosa Schlehe, Rhamnus catharticus Kreuzdorn Ribes uvacrispa Wilde Stachelbeere Ribes alpinum Wilde Johannisbeere, Rosa canina Hundsrose, Rosa glauca Hechtrose, Rosa omelensis f. pteracantha Stachelrahnrose, Rosa pimpinellifolia Bibernellrose, Rosa rubiginosa Weinrose, Rosa rugosa Kartoffelrose, Rosa tomentosa Filzrose, Rubus fruticosus Brombeere, Rubus idaeus Himbeere, Sambucus nigra Holunder, Sarothamnus scoparius Besenginsterstrauku, Salix caprea Salweide, Salix purpurea Purpurweide, Vaccinium myrtillis Blaubeere, Viburnum opulus Gem. Schneeball,
Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen: verpflanzte Sträucher (Höhe 80 bis 100cm) bzw. leichte Heister (Höhe 150 bis 175cm)
Zusammensetzung: bei flächigen Strauchpflanzungen mindestens 10 der genannten Arten mit jeweils mindestens 5% Anteil
In flächigen Strauchpflanzungen zulässige Kletterpflanzen:
Clematis montana Anemones Waldrebe, Clematis vitelba Gemeine Waldrebe, Hedere helix Gemeiner Efeu, Lonicere periclymenum Waldgeißblatt

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6.1 ***GFLR 1*** als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
6.2 ***GFLR 2*** als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
6.3 Straßenverkehrsflächen (***GFLR 3***)
Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zugleich festgesetzt (GFLR 3). als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
6.4 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (***GFLR 4***)
Die festgesetzten Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind zugleich festgesetzt (GFLR 4) als Geh- und Fahrrecht für nicht motorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit, als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

7 Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)
7.1 Denkmalschutz
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des flächigen Baudenkmals 501 „ehem. Kdf-Bad als Gesamtanlage mit allen Gebäuden einschl. der Ruinen und Freiflächen". Sämtliche Maßnahmen im Plangebiet stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalschutzrechtlicher Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.
7.2 Bodendenkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich kleinteilig Bodendenkmale (vorwiegend Reste der Bauteilfreimachung und spärlicher Freiflächengestaltung). Die Veränderung oder Beseitigung kann nach §7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Eingriffen die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren können (vgl. §11 Abs.3 DSchG MV).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG MV (GVBl. Mecklenburg/Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränd