

Textliche Festsetzungen B-Plan 10A „Müritz-Airpark Fliegerdorf“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

1. Die Sondergebiete Fliegerdorf SO FD 1 bis SO FD 17 dienen vorwiegend der Unterbringung von flugsportbezogenem Freizeitwohnen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur. Es sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

Zulässig sind im Sondergebiet SO FD 1:

1. Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung der Ferien- und Wochenendhäuser,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Gebäude und Räume für Seminar- und Veranstaltungsnutzungen,
4. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Flugzeuge,
5. Maximal 20 Caravan-Stellplätze,
6. Sonstige dem Flugsport, der Freizeitgestaltung sowie sportlichen oder gesundheitlichen Zwecken dienende, das Freizeitwohnen nicht wesentlich störende Anlagen, Einrichtungen und Betriebe,
7. Räume im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal.

Zulässig sind in den Sondergebieten SO FD 2 bis 17:

1. Wochenend- und Ferienhäuser,
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferien- und Wochenendhäuser,
3. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Flugzeuge für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Schwimmteiche,
2. Sonstige dem Flugsport, der Freizeitgestaltung sowie sportlichen oder gesundheitlichen Zwecken dienende, das Freizeitwohnen nicht wesentlich störende Anlagen, Einrichtungen und Betriebe,
3. Räume im Sinne des § 13 der Baunutzungsverordnung für freie Berufe,
4. Wohngebäude.

In den Sondergebieten müssen Baugrundstücke die in der Planzeichnung festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen einhalten. Ausnahmsweise können Unterschreitungen zugelassen werden. Je Baugrundstück ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. (9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. In den Sondergebieten SO FD 2, SO FD 4 bis SO FD 9, SO FD 11 und SO FD 13 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie

baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Im Sondergebiet SO FD 8 darf innerhalb der mit C bezeichneten Fläche die Grundfläche für einen Folienteich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

3. In den Sondergebieten SO FD 16 und SO FD 17 können die überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise durch die Erdüberdeckungen / Anschüttungen der vorhandenen Flugzeugunterstände (Shelter) überschritten werden. (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Bauweise

4. In den Sondergebieten SO FD 1 und SO FD 14 bis SO FD 17 gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In den Sondergebieten SO FD 2 bis SO FD 13 gilt eine abweichende Bauweise. Hier dürfen Gebäude - ebenfalls als Einzel- und Doppelhäuser - eine Länge von 35 m je Gebäudeseite nicht überschreiten. (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Nebenanlagen

5. In den Sondergebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Carports erst ab einer Grundstückstiefe von 10 m, gemessen von der äußeren Grenze der festgesetzten privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie für unterirdisch verlegte Leitungen. (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
6. Im Bereich der nach § 20 LWaldG nachrichtlich übernommenen Abstandsflächen von 30 m sind Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt dienende Gebäude und Anlagen unzulässig. Zulässig sind Zufahrten, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nicht einem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt im Sinne der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) dienen. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zugelassen werden. (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit Geh-Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7. Die festgesetzten "Privaten Verkehrsflächen" sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und der Nutzungsberechtigten in den Sondergebieten SO FD 1 bis 17 sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die mit der Bezeichnung F festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und der Nutzungsberechtigten des Flurstückes 185/7 der Flur 2 der Gemarkung Lärz sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Pflanzmaßnahmen auf Verkehrsflächen

8. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen ist eine Versiegelung von maximal 50 % zulässig. Auf den nicht zu versiegelnden Flächen sind Trockenrasenflächen neu anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Versiegelung von maximal 80 % zulässig. Auf den nicht zu versiegelnden Flächen sind Vegetationsstreifen anzulegen und zu erhalten. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine einseitige Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Pflanzabstand von 12 m untereinander und mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzmaßnahmen auf Grünflächen

Grünfläche A, Trockenrasen

11. Die private Grünfläche (Fläche A) dient der Anlage und dem Erhalt von Trockenrasen. Auf der Fläche sind Trockenrasenflächen ergänzend anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Grünfläche B, Landschaftsgeprägte Grünanlage

12. In der privaten Grünfläche (Fläche B) sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang mit Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Im Bereich der durch die Punkte abcdef abgegrenzten Teilfläche ist eine Zufahrt zum Sondergebiet SO FD 17 mit einer durch Schotterrasen befestigten Fläche von maximal 350 m² zulässig. (9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Grünfläche E, Streuobstwiese

13. In der privaten Grünfläche (Fläche E) ist je angefangene 100 m² Fläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum einer alten heimischen Sorte mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in maximal drei Reihen parallel zur Böschungskante des Mirower Kanals zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ersatzquartiere für Fledermäuse

14. Innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche sind 10 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen und zu erhalten.
(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kolonie-Nisthilfen für Mehlschwalben

15. In den Sondergebieten mit den Bezeichnungen SO FD 16 und SO FD 17 sind Kolonie-Nisthilfen (Schwalbentürme) für insgesamt 315 Mehlschwalben-Brutplätze als Ausgleich für den Verlust von Niststätten aufzustellen und zu unterhalten.
(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage eines Teiches

16. Die mit C bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Anlage eines naturnahen Schwimmteiches. Es ist ein mindestens 8.000 m² großer Teich anzulegen, dessen Sohle oberhalb des Grundwasserspiegels liegt. Der Teich muss gegenüber dem Grundwasser abgedichtet sein. Die Einleitung von unbelastetem Oberflächen- und Regenwasser in den Teich ist zulässig. 70 % des Ufers sind naturnah mit Stauden und Gehölzen zu bepflanzen und von Zugängen oder Steganlagen frei zu halten. Es sind maximal 3 Zugänge / Steganlagen zum Teich zulässig.
(9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Pflanzmaßnahmen in Baugebieten

17. In den Sondergebieten mit den Bezeichnungen SO FD 1 bis SO FD 17 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Anrechenbar sind vorhandene Bäume gemäß Pflanzliste. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 sind nicht anrechenbar. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
18. In den Sondergebieten mit den Bezeichnungen SO FD 1, SO FD 2, SO FD 8 und SO FD 13 sind als Ausgleich für den Verlust von geschützten Bäumen insgesamt 58 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 sind nicht anrechenbar. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus pyraeaster	Holzbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa sherardii	Samt-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

2. Örtliche Bauvorschriften**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)****Einfriedungen**

19. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahmen entlang der Plangebietsgrenze können zugelassen werden.

Dachformen und Begrünung

20. Dächer von Gebäuden in den Sondergebieten SO FD 14 bis SO FD 17 sind ausschließlich als bis zur Geländeoberfläche reichende Tonnendächer (Nurdachhäuser) auszuführen. Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht zu bedecken und zu begrünen. Stützmauern zum Abfangen der Substratschicht sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.

Ordnungswidrigkeiten

21. Wer vorsätzlich oder fahrlässig
- Einfriedungen anders als in Festsetzung 19 festgelegt ausführt oder
 - entgegen Festsetzung 20 andere Dachformen verwendet
- kann gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Pflanzmaßnahmen in Baugebieten

17. In den Sondergebieten mit den Bezeichnungen SO FD 1 bis SO FD 17 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Anrechenbar sind vorhandene Bäume gemäß Pflanzliste. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 sind nicht anrechenbar. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
18. In den Sondergebieten mit den Bezeichnungen SO FD 1, SO FD 2, SO FD 8 und SO FD 13 sind als Ausgleich für den Verlust von geschützten Bäumen insgesamt 58 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 sind nicht anrechenbar. (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PflanzlisteBäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus pyraeaster	Holzbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa sherardii	Samt-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Einfriedungen

19. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahmen entlang der Plangebietsgrenze können zugelassen werden.

Dachformen und Begrünung

20. Dächer von Gebäuden in den Sondergebieten SO FD 14 bis SO FD 17 sind ausschließlich als bis zur Geländeoberfläche reichende Tonnendächer (Nurdachhäuser) auszuführen. Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht zu bedecken und zu begrünen. Stützmauern zum Abfangen der Substratschicht sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.

Ordnungswidrigkeiten

21. Wer vorsätzlich oder fahrlässig
- Einfriedungen anders als in Festsetzung 19 festgelegt ausführt oder
 - entgegen Festsetzung 20 andere Dachformen verwendet
- kann gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Hinweise

1. BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

2. Im Bereich der mit D bezeichneten Fläche ist die Einrichtung von Bootsanlegern für Boote bis 15 m Länge vorgesehen, die den Grundstücken der Sondergebiete SO FD 3, 10, 12 und 15 zugeordnet werden sollen. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes ist Eigentümerin der Bundeswasserstraße Müritz-Havel-Wasserstraße (MHW) einschließlich des anschließenden Uferstreifens. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde verwaltet und unterhält diese Bundeswasserstraße als Hoheitsaufgabe des Bundes. Bei der Benutzung der Bundeswasserstraße und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder in ihren Ufern bedarf es einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG § 31). Die WSV-Flächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Umsetzungsfähigkeit der Maßnahme wurde bei der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung angefragt, im Grundsatz geprüft und mit Schreiben vom 07.03.2012 in Aussicht gestellt, sofern die Errichtung der Bootsanleger außerhalb der jetzigen Wasserlinie durch eine komplette Abgrabung der Böschung sowie erforderliche Ufersicherungen erfolgt und Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit der Schifffahrt ausgeschlossen sind. Zusätzlich wäre eine naturschutzrechtliche und ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
3. Baubeschränkungsbereich: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG alle Bauvorhaben unabhängig von ihrer Bauhöhe der luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht. Eine generelle Zustimmung für die Vorhaben im Bebauungsplan soll beantragt werden.
4. Munitionsfreigabe: Im Plangebiet können Munitions- / Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Für konkrete Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabe zu beantragen. Werden bei Bauarbeiten nach Freigabe dennoch Kampfmittel gefunden, sind diese in ihrer Lage nicht zu verändern und die Bauarbeiten in diesem Bereich zunächst einzustellen. Der staatliche Munitionsbergungsdienst ist unverzüglich zu informieren.
5. Der Bebauungsplan umfasst die Nutzung einer militärischen Altlast, die teilweise durch Grundwasserkontaminationen gekennzeichnet ist. Weitere Bodenkontaminationen können aufgrund der Vornutzung der Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Kontakt mit dem Grundwasser ist möglichst zu vermeiden. Eine Entnahme des Grundwassers sollte nicht erfolgen. Abweichungen hiervon sind fachkundig zu begleiten. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind diese dem Umweltamt umgehend anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.
6. Es befinden sich im Plangebiet die als Hinweis aufgenommenen Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen. Diese dürfen durch die Vorhaben und Nutzungen der Flächen nicht beeinträchtigt werden und müssen weiterhin zugänglich bleiben.
7. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
8. Folgende naturschutzfachliche Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis:

- Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind auf einer ca. 1.000 m² großen Fläche jeweils 10 Gehölzgruppen bestehend aus 10 Sträuchern mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch je m² und einer Mindesthöhe von 80-100 cm anzulegen. Auf den Flächen sind ausschließlich Rosen und Schlehen gemäß Pflanzliste zulässig.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind zur Stabilisierung des Erhaltungszustandes für Zauneidechsen 4 Quartiere in sonnenexponierter Lage, ausgeführt als Lesesteinhaufen mit Mulchunterlage, anzulegen.
- Innerhalb der Maßnahmenflächen M2, M3, M4, M5, M6, M10, M11, M12, M14, M16 und M17 sind die bestehenden Flächenversiegelungen zu beseitigen und dauerhaft von Neuversiegelung frei zu halten.
- Innerhalb der Maßnahmenflächen M2 - M6 sind die bestehenden Flächenversiegelungen zu beseitigen und dauerhaft von Neuversiegelungen frei zu halten.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche M7 ist auf einer ca. 13.000 m² großen Fläche eine waldartige Gehölzpflanzung mit einem gestuften Waldrand anzulegen und zu pflegen. Der Kernbereich ist mit einer Pflanzdichte von 1 Baum je 25 m² als Heister mit einer Mindesthöhe von 150-200 cm gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Der Bereich des Waldrandes ist in einer Breite von 5 m mit einer Pflanzdichte von 1 Baum je 50 m² als Heister mit einer Mindesthöhe von 150-200 cm gemäß Pflanzliste und 1 Strauch je 2 m² mit einer Mindesthöhe von 80-100 cm gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
- Innerhalb der Maßnahmenflächen M8 und M9 sind an den Bestandssheltern durch geeignete Maßnahmen Sommer- und Winterquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse als Ausgleich für den Verlust von entsprechenden Quartieren herzustellen und zu unterhalten.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche M10, M13 und M15 sind Trockenrasenflächen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.