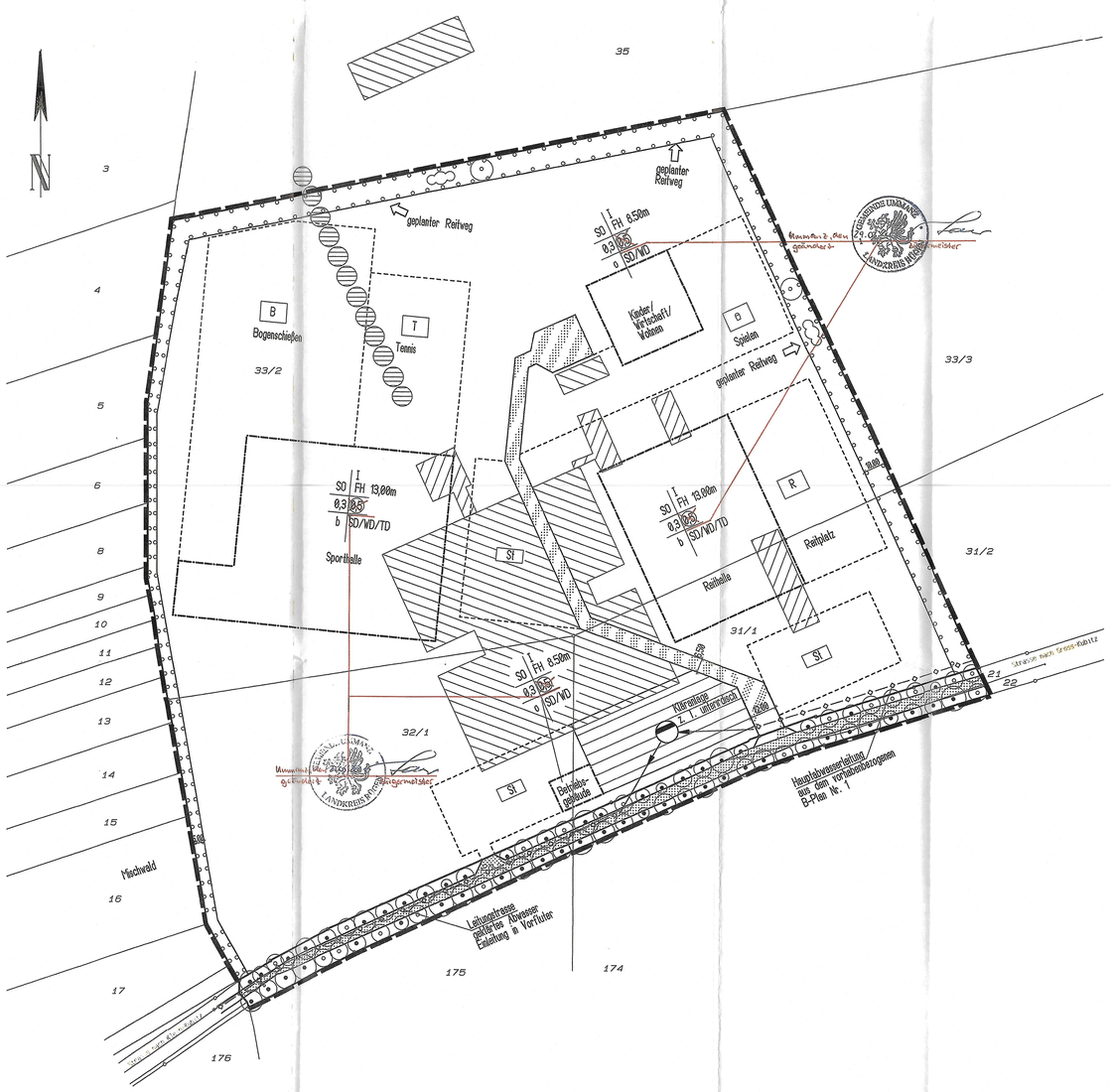
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR: 2
## MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V
## DER GEMEINDE UMMANZ
## "KUBITZER REIT- UND FREIZEITPARK"

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000




Satzung der Gemeinde Ummanz
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V
"Kubitzer Reit- und Freizeitpark"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) beschließt die Gemeindevertretung Ummanz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Kubitzer Reit- und Freizeitpark" auf dem Gebiet der ehemaligen Jungrindanlage, Flur 1 der Gemarkung Kubitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

### Zeichenerklärung nach PlanzV 90

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

- S O (sportliche Nutzung) — Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO; Sondergebiet fuer sportliche Nutzung

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,3 — Grundflächenzahl
- ~~0,5~~ — ~~Geschoßflächenzahl~~
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg

Ummanz, den 16.11.2000 — Genehmigung gemäß Erlass des Innenministeriums vom 12.03.1998 — 30-512.112(02) 610/2 — Bürgermeister

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- b — besondere (abweichende) Bauweise
- ———— Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11, (6) BauGB

- ———— Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung-verkehrsberuhigter Bereich

Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- —o—o—o— unterirdisch

Fläche für Abwasserbehandlung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Standort der Kläranlage zum Teil unterirdisch

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25a, (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen (ohne Normcharakter)
- Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Sport- und Spielanlagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- St — Stellplätze
- Ö — Spielplatz
- R — Reiten
- T — Tennis
- B — Bogenschießen

Nutzungsschablone

| Art des Baugebietes | Zahl der Vollgeschosse Firsthöhe |
|---|---|
| Grundflächenzahl | ~~Geschoßflächenzahl~~ |
| Bauweise | Dachform<br>SD-Satteldach<br>WD-Walmdach<br>TD-Tonnendach |

Ummanz, den 16.11.2000 — Genehmigung gemäß Erlass des Innenministeriums vom 12.03.1998 — 30-512.112(02) 610/2 — Bürgermeister

### Nachrichtliche Übernahme

Bestandsangaben

- vorhandene Stallgebäude
- Hochsilos
- Flurstücksgrenze
- 28/1 — Flurstücksnummer

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

   Im Sondergebiet für sportliche Nutzung sind Anlagen für sportliche Zwecke, Reitanlagen, Wirtschaftsstellen und die dazugehörigen Betriebswohnungen, der Versorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung zulässig.

2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

   Im Geltungsbereich ist neben der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO eine besondere (abweichende) Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt, bei der die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf, jedoch die Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen nach LBauO M-V einzuhalten sind.

3. Fläche für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

   Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

4. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M/V

   Die Gebäude sind mit Sattel- oder Walmdach zu errichten. Die Dacheindeckung ist in Rohr, Tonziegel oder Betondachsteinen gestattet, die Fassaden sind in Putz, Klinker, Holz oder Fachwerk herzustellen. Für die Reit- und Sporthallengebäude ist außerdem ein Tonnendach mit Metall- oder Kunststoffbahneneindeckung sowie eine Fassadenverkleidung aus Metall zulässig.

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

   Das Niederschlagswasser der versiegelten Gebäude- und Wegflächen, der Nebenanlagen sowie der Verkehrsflächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der Schutz des Grundwassers ist zu gewährleisten.

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

   Die Flächen für Stellplätze und die "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Mögliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
   Alle Bereiche innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", die nicht mit Gehölzanpflanzungen versehen werden, sind als extensive Wiesenflächen aus krautreichen Landschaftsrasen zu entwickeln.
   Eine Durchquerung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" für Reit-, Rad- oder Wanderwege ist zulässig.

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

   Je 100m² versiegelter Fläche durch Wege und Platzflächen sind verteilt innerhalb des Plangebietes mit Aufnahme der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 1 Baum, 3xv, m.B., 18-18, und 10 Sträucher 2xv, o.B., 60-100, der "Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Alternativ zu den Strauchpflanzungen ist es zulässig, eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen, 5ct., m.B., 100-150, der Pflanzliste an den Wandflächen der Gebäude oder Nebengebäude durchzuführen. Anstelle eines Strauches ist eine Kletterpflanze zu verwenden.
   Innerhalb der Stellplatzflächen sind je 4 Stellplätze 1 Baum, 3xv, m.B., 18-18, der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Es sind Baumscheiben von mindestens 6m² vorzusehen, die nicht versiegelt oder teilversiegelt werden dürfen. Ein Schutz gegen Befahren (z.B. durch Schutzpoller, Hochborde oder Absperrungen) ist zu gewährleisten.
   Entlang der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ist eine Anpflanzung von Bäumen der Pflanzliste durchzuführen. Es sind mindestens 26 Bäume, 3xv, m.B., 18-18, anzupflanzen und zu erhalten. Ein Schutz der Baumscheiben gegen Befahren (z.B. durch Schutzpoller, Hochborde oder Absperrungen) ist zu gewährleisten.
   Entlang der "Straßenverkehrsfläche" sind insgesamt 19 Bäume, 4xv, m.B., 18-20 der Arten Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn in gemischter Anordnung in die vorhandenen Lücken anzupflanzen und zu erhalten. Ein Schutz der Anpflanzungen durch die Errichtung von Schutzpollern oder Baumbügeln ist zu gewährleisten.
   Verteilt innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind insgesamt 66 Bäume, 3xv, m.B., 18-18, und 660 Sträucher, 2xv, o.B., 60-100, der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.

### Nachrichtliche Uebernahme

Schutzausweisungen

Die Berg/Spitzahornallee entlang der Gemeindestraße ist entsprechend § 27 LNatG M-V ein geschützter Landschaftsbestandteil. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen kann, ist verboten. Die untere Naturschutzbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Bodendenkmalpflegerische Hinweise

Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
Wenn während der Erdarbeiten Funde, Gräber oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Sachkundigen der Unteren Denkmalpflegebehörde oder des Landesamtes der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

### Hinweise

A. Zeitpunkt aller Anpflanzungen ist die auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme nachfolgende Pflanzperiode, spätestens jedoch 1 Jahr nach Nutzungsbeginn.
B. Zum Schutz der angrenzenden Flächen sind die Baumaßnahmen auf den unmittelbaren Bereich des jeweiligen Bauvorhabens zu begrenzen. Dies betrifft insbesondere das Befahren der Flächen mit Fahrzeugen sowie das Ablagern von Baumaterialien.
C. Die Baumaßnahmen sind zeitlich aufeinander abzustimmen, um die temporäre Belastung durch Lärm und Abgase zu minimieren.
D. Sämtliche Flächen, die nach Durchführung der Baumaßnahmen keine Versiegelung benötigen, sind zu entsiegeln und durch entsprechende Maßnahmen für eine dauerhafte Begrünung wiederherzustellen.
E. Die vorhandenen Gewässer sind vor schädlichen Einleitungen zu schützen. Bestehende Einleitungen sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu beseitigen
F. Bei Bepflanzungen der Spielplatzflächen darf keine Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen entstehen. Desgleichen dürfen keine mit gesundheitsschädlichen Stoffen behandelte Hölzer verwendet werden.
G. Die Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise zur Sichtabschirmung von Baukörpern oder Verkehrsflächen anzuordnen. Die Bäume sind in unterschiedlichen Pflanzabständen anzuordnen, auf die Erhaltung von Sichtbeziehungen ist zu achten.
H. Sofern eine Versickerung (z.B. aufgrund ungünstiger Bodenbeschaffenheit) in Teilbereichen nachweislich nicht möglich ist, ist ausnahmsweise eine Ableitung in den offenen Graben zwischen Straße und Wald in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zulässig.

Pflanzliste

Nachfolgende Gehölzarten sind für die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes zu verwenden.

* nicht am Spielplatz verwenden

Bäume

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer | Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Prunus avium | Vogel-Kirsche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Prunus padus | Trauben-Kirsche | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Betula pendula | Hängebirke | Pyrus communis | Wild-Birne | Tilia cordata | Winterlinde |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Quercus robur | Stieleiche | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | Quercus rubra | Roteiche | Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Salix alba | Silber-Weide | Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Malus sylvestris | Kultur-Apfel | Salix caprea | Reif-Weide | Ulmus minor | Feld-Ulme |

Sträucher

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Corylus avellana | Wolliger Hartriegel | Ribes nigrum | Rote Johannisbeere | Salix viminalis | Korb-Weide |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Ribes uva-crispa | Kräuseln Rote | *Symphoricarpos rotundifolius | Schneeberer Holunder |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Rosa canina | Hunds-Rose | *Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Corylus avellana | Haselnuß | Rubus fruticosus | Brombeere | | |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn | Rubus idaeus | Echte Himbeere | | |
| *Euonymus europaeus | Spindelstrauch | Salix caprea | Sal-Weide | | |
| *Lonicera xylosteum | Gem. Heckenkirsche | Salix cinerea | Grau-Weide | | |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | Salix purpurea | Purpur-Weide | | |

Klettergehölze

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Clematis vitalba | Rote Waldrebe | *Hedera helix | Gemeiner Efeu | Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Clematis LL | Waldrebe | Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie | Rosa LL | Kletter-Rose |
| Euonymus fortunei LL | Immergrüne Kriechspindel | *Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt | | |

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.12.1996 bis 06.01.1997 erfolgt.
1a Umgewandelt in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des Beschlusses vom 31.5.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Umwandlungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.2.1999 bis 22.2.1999 erfolgt.

Ummanz, den 16.11.2000 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Ummanz, den 16.11.2000 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ummanz, den 16.11.2000 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 31.05.1999 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ummanz, den 16.11.2000 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.9.2000 bis 24.10.2000 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.9.1999 bis 12.3.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ummanz, den 16.11.2000 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 16.11.2000 ~~sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden~~ als richtig bescheinigt.

Bergen, den 13.11.2000 — Leiter des Katster- und Vermessungsamtes Rügen

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ummanz, den 16.11.2000 — Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wurde am 30.3.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß vom 30.3.2000 gebilligt.

Ummanz, den 16.11.2000 — Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.04.2001 AZ: 210-513-512/610/2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ummanz, den 29.03.2001 — Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ: _____ bestätigt.

Ummanz, den _____ — Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Ummanz, den 29.03.2001 — Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 30.03.2001 bis 30.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 30.04.2001 in Kraft getreten.

Ummanz, den 30.04.2001 — Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466)

Landesbauordnung für Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)
in der Fassung vom 06.Mai 1998 (GVOBL. M-V 1998 S.468)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBL I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBL. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 1998 (BGBL. I S. 823)

Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V)
in der Fassung vom 21. Juli 1998 (GVOBL. M-V S. 647)

Planverkunde

| BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE UMMANZ | |
|---|---|
| Plantitel: | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2<br>mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V<br>der Gemeinde Ummanz<br>"Kubitzer Reit- und Freizeitpark" |
| Vorhabenträger: | DS-Concept Kubitzer Wohnpark GmbH & Co. KG<br>Max-Planck-Straße 37<br>50858 Köln<br>Tel. (0221234) 18 68 95 Fax (0221234) 18 68 50 |
| Entwurfsverfasser: | Architektur- und Planungsbüro Wolf-Dieter Dahlke<br>Torstrasse 178<br>10115 Berlin<br>Tel. (0030) 64903393 Fax: (0030) 64903761 |
| Format: A0 | Maßstab: 1 : 1000 — Datum: 10.11.1999 |