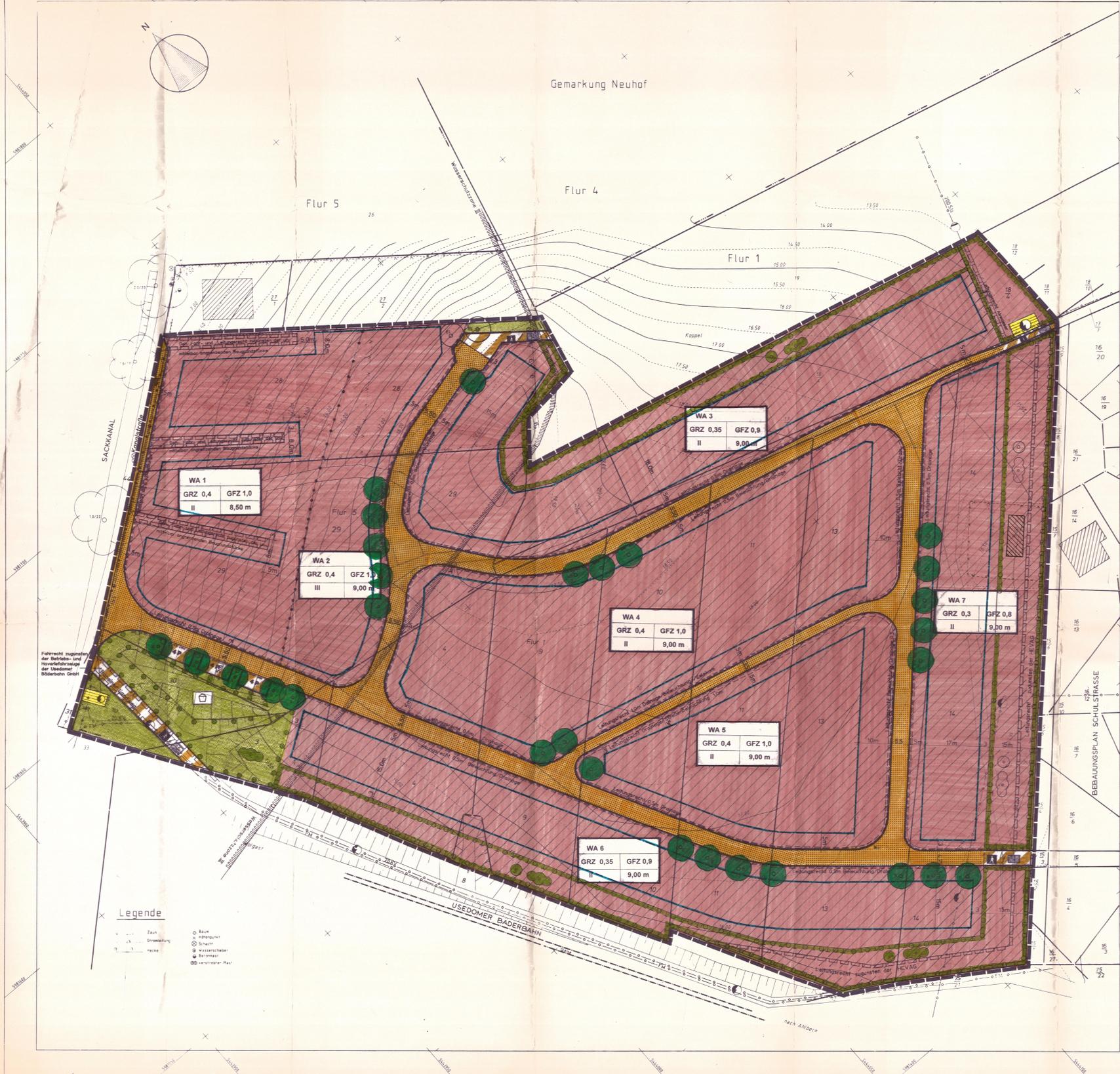


SEEBAD HERINGSDORF • BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "IM SEEFELD" M 1 : 500



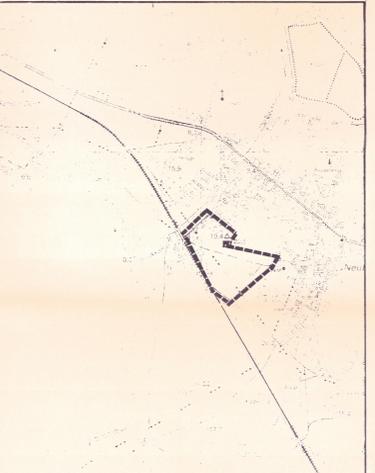
PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsfächen**
Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, Fuß-/Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Anlagen**
Tropfstofen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
oberirdisch, unterirdisch, Elektrizität, Abwasser, Fernwärmeleitung
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
Begrenzung der Wasserschutzzone
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Anpflanzungen: Bäume, Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Flurgrenze, Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer, Höhenlinien, Gebäudebestand, Baumbestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Für eine Bebauung vorgesehene Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentritte und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzuzählen.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. Reihenhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mindestens 5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise dürfen im WA 1 die Garagen bereits 3 m hinter der Grenze zwischen dem Grundstück und der privaten Erschließungsstraße bebaut werden. Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf der nicht überbaubaren Grundstücksoberfläche zwischen der Erschließungsstraße und der verriegelten straßenabgewandten Gebäudekante zulässig. Im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der Gebäudevorkante darf höchstens 50 % der Fläche für Stellplätze genutzt werden.
 - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen/Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)
Das die Baugruben WA 6 und WA 7 querende 20 kV-Erdbal wird im Rahmen der Erschließung des Planungsbereiches an die Grundstücksgrenzen verlegt. Die erforderlichen Leitungsrechte sind darzustellen.
Innerhalb der Baugruben sind Kabelverleittürme zulässig. Erdleitungen sind für die Ableitung von Blitzeinschlägen und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen für die Abfallentsorgung zu errichten. Im Bereich der Baugruben sind Kabelverleittürme zulässig. Erdleitungen sind für die Ableitung von Blitzeinschlägen und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen für die Abfallentsorgung zu errichten. Im Bereich der Baugruben sind Kabelverleittürme zulässig. Erdleitungen sind für die Ableitung von Blitzeinschlägen und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen für die Abfallentsorgung zu errichten.
- ### II. GRUNDNUTZERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 15, 20, 25 BauGB)
- Erhalt bestehender Grundstrukturen**
Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind, soweit der Stammumfang 1 m über der Geländeoberfläche mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten. Durch Baumaßnahmen notwendig abgegebene geschützte Bäume sind im Verhältnis 1:2 in der Mindestqualität 3 x 15 - 15 x 15 cm entsprechenden Ersatzpflanzen zu ersetzen. Entsprechende Pflanzengestaltungen sind unter konkreter Festsetzung der Ersatzpflanzen im Baugrundriß darzustellen. Bestehende Grünflächen sind in der Baugruben entsprechend DIN 18920 zu schützen, notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.
 - Grünflächen**
Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind, soweit der Stammumfang 1 m über der Geländeoberfläche mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten. Durch Baumaßnahmen notwendig abgegebene geschützte Bäume sind im Verhältnis 1:2 in der Mindestqualität 3 x 15 - 15 x 15 cm entsprechenden Ersatzpflanzen zu ersetzen. Entsprechende Pflanzengestaltungen sind unter konkreter Festsetzung der Ersatzpflanzen im Baugrundriß darzustellen. Bestehende Grünflächen sind in der Baugruben entsprechend DIN 18920 zu schützen, notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.
 - Öffentliche Grünflächen**
Diese sind nach einem qualifizierten Freifachprojekt landschaftsrechtlich zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenvielfalt zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 40 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei 1/4 Baumarten und 3/4 Straucharten zu sein sollen. Die Parkplätze im westlichen Bereich des Geltungsbereiches sind mit einer mindestens 1,5 m breiten, schichten- bzw. bewachsenen Hecke einzuzäunen. Die Gehölzauswahl richtet sich nach den Festsetzungen des Baugrundrißes. In den freizuhaltenen Siedlerflächen an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Ausnahme: Hochstämme mit Kronenansatz mind. 2,8 m über Oberkante Straße. Laubbäume sind in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B. anzupflanzen. Bei großkronigen Bäumen ist eine Baumhöhe von mindestens 12 m² zu sichern; bei kleinkronigen ist eine Baumhöhe von mindestens 6 m als ausweichend anzusehen. Die Baumstämme sind alternativ mit Rindenschuttschutz oder bodendeckend zu bepflanzen. Gehölze sind in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B. anzupflanzen. Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität als Strauch bzw. Heister vorzunehmen. Gehölze sind in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B. anzupflanzen. Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität als Strauch bzw. Heister vorzunehmen. Gehölze sind in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B. anzupflanzen. Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität als Strauch bzw. Heister vorzunehmen.
 - Private Grünflächen**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind hochstammige Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3 m und einem Stammumfang von 22/25 cm zu pflanzen. Baumbestand und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstück sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hierfür ist der Anteil der Gehölzflächen 30 % beizubehalten. Für die Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die zu verwendenden Gehölze sollen sich wie folgt verteilen: 5 % Bäume 1. Ordnung (grodkronig), 3 x verplant STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung (kleinkronig), 3 x verplant STU 16/18, 65 % Sträucher - Mindestpflanzqualität 2 x verplant 60 - 100 cm (pflanzfähig ist jedoch mind. 1 Baum zu pflanzen). Notwendige Stützmauern in Form Freizeitanlagen aus befestigten Elementen oder als Trockenmauern auszuführen. Mindestens 10 % der Wandflächen baulicher Anlagen (abzüglich Fenster und Türen) sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu an nördlichen Wänden und z. B. Wein an südlichen Wänden) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist ein Grundstück ein hochstammiger Laubbäum mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die Vorgrünflächen außerhalb der Baugrenzen (abzüglich der notwendigen Grundstückszufahrten) sind zu begrünen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Für hochstammige Erntehilfen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. In den freizuhaltenen Siedlerflächen an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Ausnahme: Hochstämme mit Kronenansatz mind. 2,8 m über Oberkante Straße. Die Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B. anzupflanzen. Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität als Strauch bzw. Heister vorzunehmen. Gehölze sind in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B. anzupflanzen. Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität als Strauch bzw. Heister vorzunehmen.
- ### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
- Gestaltung baulicher Anlagen**
Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.
Fassaden
Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Materialauswahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Für die Fassadenoberfläche sind nur Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein und Naturholzverkleidungen oder Keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende sogenannte Mosaikfliesen sind unzulässig. Vorkantensprossen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine grell-leuchtende Farbgebung ist unzulässig.
 - Dach**
Zulässig sind mindestens zweifach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen zulässig sein. Die Dachneigung soll als Ziegeldach oder Betondeckdach in rot-, rotbrauner oder brauner Farbgebung erfolgen. Blech- und Schindeldächer sind unzulässig. Dachaufbauten sind bis maximal 50 % der Dachfläche zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen bezüglich der Dachfläche einheitlich gestaltet sein, d. h. die einzelnen Gebäudeanteile müssen die gleiche Dachform, die gleiche Dachneigung und das gleiche Dachmaterial haben. Solaranlagen werden ausdrücklich zugelassen.
 - Gestaltung von Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und müssen sich der Gesamtsiedlungsanordnung unterordnen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden beschränkt sich auf den Bereich zwischen Sockelkante und Traufunterkante. Freistehende Werbetäfer in Vorgärten sind unzulässig. Firmen- und Werbeschilder an Einmündungen dürfen eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten. Eine grelle, fluoreszierende Farbgebung, Leuchtbewerbung, Werbung mit Blinklichtern, wählbaren Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und Kletterstrahlen sind unzulässig.
 - Zulässigkeit Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen**
Die Grundstücke sind entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch Rankenentlastete, Holzzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zu begrenzen. Entlang der Grenze des Planungsbereiches (WA 3, WA 6, WA 7) sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder dicht bewachsene Drahtgitterzäune bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind nur Hecken zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern können mit dem Gebäude verbundene Sichtschutzwände aus Holz bis 2,0 m Höhe und 3,0 m Breite zugelassen werden. Ausnahmsweise sind bei Hundehaltung auch höhere Zäune zulässig, wenn sie in gesamte Höhe begrünt werden.
- ### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GEGENSTÄNDLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (5) BauGB)
- Trinkwasser**
Der südliche Teil des Planungsbereiches liegt im Trinkwasserschutzgebiet - Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
 - Bodendenkmale**
Im Planungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten sind der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die aus Sicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten in Kenntnis zu setzen. Die zu erzielenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Bei Bodendenkmalen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalgeschütztebehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist als Träger Öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Planungsbereich zu beteiligen.

- ### kleinkronige Bäume
- Acer campestre - Feldahorn
 - Malus sylvestris - Weiböcher
 - Prunus padus - Gewöhnliche Traubeneiche
 - Sortus alba - Eberesche
 - Ulmus minor - Feldulme
- ### Standortgerechte Strauchgehölze (Mindestpflanzquadrat: Strauch oder leichte Heister)
- Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Comus sanguinea - Hainweide
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus sanguinea - Bergahorn
 - Eucornus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Prunus mahaleb - Weichweissche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 - Rhamnus frangula - Fauldorn
 - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 - Ribes sylvaticum - Stachelbeere
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Rosa rugosa - Schöne Rose
 - Salix caprea - Salweide
 - Salix viminalis - Grabweide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- ### Klettergehölze
- Clematis vitata - Gemeine Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu (auch in Sorten)
 - Lonicera caprifolia - Echtes Heckenkraut
 - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
 - Parthenocissus tricuspidata - Kletterweiden (auch in Sorten)
 - Vitis vinifera - Weinrebe
- Die unterstrichenen Gehölzarten sind für die Belange des Naturschutzes besonders zur Verwendung zu empfehlen.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

§§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 30.07.1997
 § 1, 2 BauGB-Maßnahmen in der Fassung vom 11.05.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
 § 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997
 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
 NachZV vom 18.12.1992
 § 8, 9 BaBauSO in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 06.12.1993
 NachZV vom 18.12.1992
 § 86 LBauO M-V in der Fassung vom 26.04.1994

BESTÄTIGUNG DES KATASTERAMTES

Gemäß § 1 Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand: 4.12.1990) übereinstimmen.

VERFAHRENSNACHWEIS

- Der Gemeinderat des Seebades Heringsdorf hat am 25.9.97 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid am 15.12.1997 hat gemäß § 2 (1) BauGB am 30.07.1997 rechtskräftig bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Anscheiben vom 08.07.1997 beteiligt worden.
- Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Beschluß vom 25.11.1997 auf der Grundlage des § 2 (2) BauGB-Maßnahmen verzichtet. Den Bürgern wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
- Der Gemeinderat des Seebades Heringsdorf hat am 25.9.97 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung und am 25.11.97 den Grundrissplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und Erläuterungen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung und der Grundrisspläne einschließlich der textlichen Festsetzungen und Erläuterungen haben vom 3. (3) BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-Maßnahmen in der Zeit vom 04.12.97 bis 04.01.98 zu jedemorts Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 30.07.1997 rechtskräftig bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fand mit Anscheiben vom 27.10.1997 statt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.09.97 über Bedenken, Hinweise und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan am 25.09.97 rechtskräftig beschlossen.

GENEHMIGUNGSVERMERK

Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung zum Bebauungsplan am 27.08.98 genehmigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Heringsdorf den 03.10.1998

Heringsdorf den 03.10.1998

Heringsdorf den 03.10.1998

SEEBAD HERINGSDORF BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "IM SEEFELD"

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

SACHSEN / THÜRINGEN
 EBELINGSTRASSE 8 • 07454 GERA
 TEL. 83 10 380/1 • FAX. 83 10 382

ANERKANNTER SANIERUNGSTRAGER

GERA DEN 15.05.1998
 ERGÄNZUNG VOM 10.09.1998
 GENEHMIGUNG VOM 09.07.1998