SEEBAD HERINGSDORF

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.14 " IM MÜHLENKAMP "

M 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

Aufgrund

- des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001;
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994;
- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 sowie
- des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli1998, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Februar 1999

wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.09.2001 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 14.11. 2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet "Im Mühlenkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B),erlassen.

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000
Es gelten die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 sowie die PlanzV 90 vom 18.12.1990.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:
- Trinkwasserschutzzone
- Denkmalbereich Seebad Heringsdorf

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
II Gründordnerische Festsetzungen
III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
IV Nachrichtliche Übernahme
V Hinweise

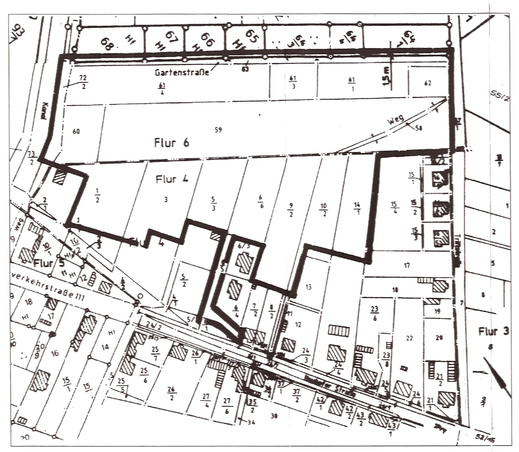
Die Satzung wird einen Tag nach der Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig.

Seebad Heringsdorf, den

Siegel Merkle
Bürgermeister

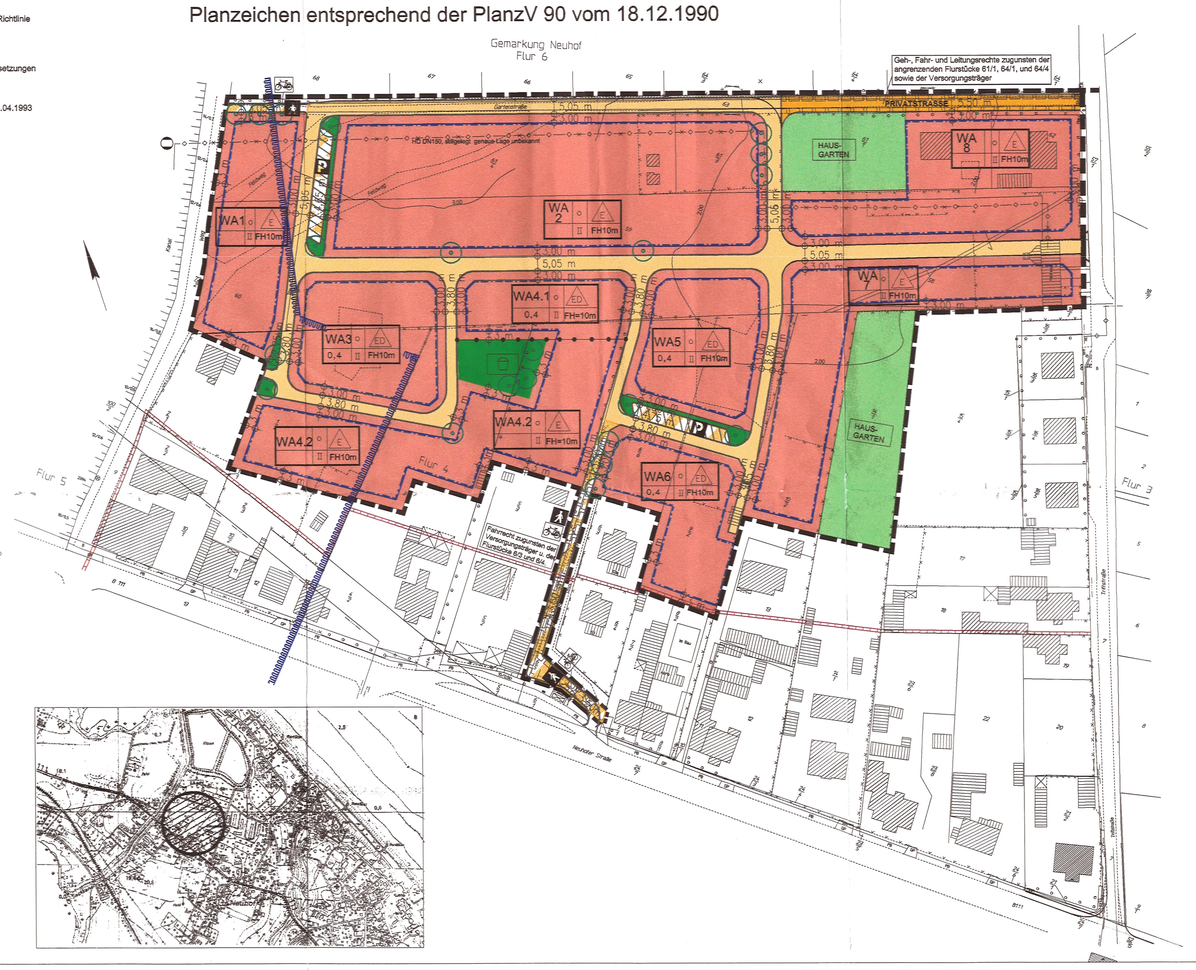
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Gemarkung Neuhof, Flur 4, 6 (Katasterstand: 10.11.1999)



TEIL A
Planzeichnung

Planzeichen entsprechend der PlanzV 90 vom 18.12.1990



Kartengrundlage

Lage- u. Höhenplan vom 10.11.1999 erstellt vom Vermessungsbüro Dipl. Ing K. Sprick - Urban

Flurstück mit Flurstücksnummer
Höhenlinie
Gebäudebestand
vorhandene Wege
Böschung

Zeichenerklärung

entsprechend Planzeichenverordnung - PlanzV90-

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Bauweise
GRZ	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	max. zulässige Firsthöhe ü. OK Erschließungsstraße

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

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen
PRIVATSTRASSE — private Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
öffentlicher Fuß- und Radweg

6. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

wegfallende unterirdische Leitung
Gas

7. Grünflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

HAUS-GARTEN — private Grünfläche
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitende Grünfläche)
öffentliche Grünfläche Spielplatz

8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bansin-Neuhof (nur nachrichtlich)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

anzupflanzende Bäume
-gemäß textl. Festsetzung II.3.5. Abs. (in öffentlichen Fläche)
-gemäß textl. Festsetzung II.5. Abs."Baumstandortbindung" (in privaten Fläche)

10. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Gesamtanlagen(Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (nur nachrichtlich)

11. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT DES KATASTERMÄSSIGEN BESTANDES

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand: 10.11.1999) übereinstimmen.

Seebad Heringsdorf, den 06.12.2001 Siegel ÖbVI

VERFAHRENSNACHWEIS

1. Die Gemeindevertretung des Seebades Heringsdorf hat am 01.06.1999 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 04.08.1999 bekannt gemacht.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 26.10.1999 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fand mit Anschreiben vom 11.10.1999 statt.

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand durch Vorstellung der Bebauungsvarianten in einer Informationsveranstaltung am 14.12.1998. Auf eine weitere frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB wurde entsprechend des Aufstellungsbeschlusses vom 01.06.1999 verzichtet.

5. Die Gemeindevertretung des Seebades Heringsdorf hat am 21.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.07.2000 einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.10.2000 bis 20.11.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 10.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand mit Anschreiben vom 26.09.2000 statt.

8. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.03.2001 über Bedenken, Hinweise und Anregungen entschieden und entsprechend dem Abwägungsergebnis die Änderung/Ergänzung der Planzeichnung, mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Grünordnungsplanes beschlossen.

9. Die erneute öffentliche Auslegung der Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom17.01.2001 sowie des Grünordnungsplanes erfolgte in der Zeit vom 19.03.2001 bis 20.04.2001. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 08.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

10. Die erneute Beteiligung der von den Änderungen/Ergänzungen berührten Träger Öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 05.03.2001.

11. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.09.2001 über Bedenken, Hinweise und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan am 13.09.2001 als Satzung beschlossen.

Seebad Heringsdorf, den 15.02.2002 Siegel Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

12. Die Höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung zum Bebauungsplan am 14.11.2001 mit einer Maßgabe, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

13. Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 14.02.2002 den Beitrittsbeschluss zur Erfüllung der Maßgabe und Auflagen der Genehmigung.

14. Die Erfüllung der Maßgabe und Auflagen wurde von der Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 18.02.2002 bestätigt.

15. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Heringsdorf, den 28.02.2002 Siegel Bürgermeister

16. Die Genehmigung der Satzung wurde am 19.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht und die Satzung damit rechtskräftig.

Seebad Heringsdorf, den 20.03.2002 Siegel Bürgermeister

TEIL B

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen richtet sich nach Pkt. 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In Grundstücken ab 700 m² Größe sind außer den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

Sofern in der Planzeichnung in einzelnen Baugebieten keine Grundflächenzahl festgesetzt ist, gilt:

- für Grundstücke bis 480 m²	eine GRZ von 0,4
- für Grundstücke von 481 m² bis 550 m²	eine GRZ von 0,35
- für Grundstücke von 551 m² bis 620 m²	eine GRZ von 0,3
- für Grundstücke ab 621 m² Größe	eine GRZ von 0,28.

Ausnahmsweise ist für Grundstücke ab 700 m² Größe, auf denen entsprechend Festsetzung I.2. Doppelhäuser gebaut werden sollen, die GRZ zulässig, die bei einer Teilung des Grundstückes in zwei gleich große Grundstücke entsprechend Satz 1 je Teilgrundstück zulässig wäre, jedoch höchstens 0,35.
Diese Grundflächenzahlen stellen eine Obergrenze dar und dürfen durch Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.
Ausnahmsweise ist die Anwendung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO bei einer Nutzung der Grundstücke entsprechend §4 (2) Nr.2,3 und (3) Nr.1,2 BauNVO sowie bei der Berufsausübung freiberuflich Tätiger in Wohngebäuden zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mindestens 5 m hinter der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
Stellplätze und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Erschließungsstraße und der verlängerten straßenabgewandten Gebäudekante zulässig.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In allen allgemeinen Wohngebieten sind insgesamt maximal 3 Wohnungen je Gebäude bzw. je Gebäudeteil bei Doppelhäusern zulässig, wovon maximal eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden darf.
Ausnahmsweise darf in den Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 5 und WA 6 eine weitere Wohnung (also insgesamt maximal zwei) als Ferienwohnung genutzt werden.

6. Verkehrsflächen und Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 11, 26 BauGB)

Für öffentliche Erschließungsanlagen notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der Baufelder bis zur Baugrenze zulässig.

7. Fläche für Versorgungsanlagen und die Führung von Versorgungsleitungen, Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 12, 13, 21 BauGB)

Einfriedungen der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind mindestens 0,5 m hinter der Straßenbegrenzung zu errichten, um Leitungsrechte für Beleuchtung, Drainage, TV- und Telekommunikationskabel zu gewährleisten und diese Fläche für die Gemeinde bzw. deren Beauftragten dauernd zugänglich zu halten.
Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist mit 25 l/m² versiegelter Fläche zu errechnen, soll jedoch mindestens 3 m³ pro Wohngebäude betragen.

9. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung fester, fossiler Brennstoffe allgemein unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen) mit höchstens 5 kW-Nennleistung beschränkt.
Ausnahmsweise kann die Verwendung fester Brennstoffe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlagen die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft betragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Hinweise zum Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Versiegelte und überbaute Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Zum Bau der Gebäude und Verkehrsflächen notwendiger Oberbodenabtrag ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Erdaushub ist vorzugsweise zur Geländemodulation in den Grundstücken, ansonsten einer anderen Wiederverwertung oder einer Erdstoffdeponie zuzuführen.

2. Grundsätzliche Festlegungen (§ 9 (1) 20, 25 b BauGB)

2.1 Erhalt bestehender Grünstrukturen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Vorhandene Bäume sind, soweit der Stammumfang 1 m über der Geländeoberfläche mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten.
Durch Baumaßnahmen notwendig abgängige nach Satz 1 geschützte Bäume sind im Verhältnis 1 : 2, in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen entsprechend der Artenliste zu ersetzen.
Im Zuge der Baumaßnahmen notwendige Fällungen im Blaufichtenbestand auf dem Flurstück 5/3 der Flur 4, Gemarkung Neuhof, im Verhältnis 1:1 durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Allgemein sind diese Bestände jedoch als Baumgruppen weitgehend so in die Bebauung zu integrieren, dass ein umfangreicher Erhalt dieser Bäume möglich ist.
Die Fällgenehmigungen sind unter konkreter Festsetzung der Ersatzpflanzungen einzuholen.
Bestehende Großgehölze sind in der Bauzeit entsprechend DIN 18920 zu schützen; notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.

2.2 Wasserhaushalt

Sämtliche Park- und Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind in Material und Ausführung wasserdurchlässig zu gestalten, wobei der Abflußbeiwert nicht größer 0,6 sein soll. (z. B. Rasengitterplatten, Ökoplaster, Schotter, Kies)
Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend Festsetzung I/8 zu verwerten.

3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a BauGB)

Diese sind nach einem qualifizierten Freiflächenprojekt landschaftsgerecht zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenvorgabe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 40 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei 1/4 Baumanteil und 3/4 Strauchanteil ausmachen sollen.

In den freizuhaltenden Sichtfeldern an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. (Ausnahme: Hochstämme mit Kronenansatz mind. 2,80 m über Oberkante Straße)

Die Parkplätze im Geltungsbereich sind mit einer mind. 1,5 m breiten, dichten, freiwachsenden Hecke entsprechend der Artenvorgabe einzugrünen.

Die in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Baumstandorte sind mit Rotbuchen (Fagus sylvatica) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm mit Ballen zu bepflanzen, wobei die unversiegelte Fläche pro Baum (Baumscheibe) mindestens 12 m² betragen soll.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15, 20, 25 a BauGB)

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
Baumbestand und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

5. Festsetzungen für nicht bebaute Flächen innerhalb der Wohnbauflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 10, 20, 25 a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon soll der Anteil der Gehölzflächen 30 % betragen.
Für die Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden. Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Die verwendeten Gehölze sollen sich wie folgt verteilen:

5 % Bäume 1. Ordnung - 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 -18 cm;
30 % Bäume 2. Ordnung - 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm,
65 % Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

Baumstandortbindung:
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Wohnbauflächen sind mit großkronigen Bäumen entsprechend der Artenliste 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu bepflanzen.

In allen anderen Grundstücken ist auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ein Baumstandort (Baum mind. 2. Ordnung) zu realisieren.
Wandflächen baulicher Anlagen können mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu an nördlichen Wänden und z. B. Wein an südlichen Wänden) begrünt werden.
Die Vorgartenflächen außerhalb der Bebauungsgrenzen (abzüglich der notwendigen Grundstückszufahrten, Stellplätze und Carports) sind zu begrünen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.
Die Ausführung der Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

6. Artenliste

a) standortgerechte Bäume
(Mindestpflanzqualität Stammumfang 16 - 18 cm)

großkronige Bäume: (Bäume 1. Ordnung)

Alnus glutinosa - Schwarzerle	* Quercus petraea - Traubeneiche
* Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus robur - Stieleiche
* Fagus sylvatica - Rotbuche	* Salix alba - Silberweide
* Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer	* Tilia cordata - Winterlinde
	Tilia platyphyllos - Sommerlinde

kleinkronige Bäume: (Bäume 2. Ordnung)

* Acer campestre - Feldahorn	Pyrus communis - Wildbirne
Malus sylvestris - Wildapfel	* Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Gewöhnl. Traubenkirsche	Ulmus Hybrida 'Dodoens' - Ulmenhybride
standortgerechte Obstbäume (Apfel, Kirsche, Pflaume)	

b) Zierbäume:
(Mindestpflanzqualität Stammumfang 16 - 18 cm; Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm)

Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' - Rotdorn
Fagus sylvatica 'Dawyck' - Säulenbuche
Malus floribunda - Zierapfel
Prunus padus 'Schloß Tiefurt' - Traubenkirsche

c) Standortgerechte Strauchgehölze
(Mindestqualität Strauch oder leichte Heister)

Crataegus monogyna - Weißdorn	
Cornus mas - Kornelkirsche	
Cornus sanguinea - Hartriegel	
* Corylus avellana - Haselnuß	
* Cytisus scoparius - Besenginster	
* Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	
Prunus mahaleb - Weichselkirsche	
Prunus spinosa - Schlehe	
* Rhamnus catharticus - Kreuzdorn	
* Rhamnus frangula - Faulbaum	
* Rosa canina - Hundsrose	
Rosa rubiginosa - Schottische Zaunrose	
* Salix aurita - Ohrweide	
* Salix caprea - Salweide	
* Salix cinerea - Grauweide	
Salix viminalis - Korbweide	
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
* Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	

d) Klettergehölze

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Hedera helix	- Efeu (auch in Sorten)
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Kletterwein (auch in Sorten)
Vitis vinifera	- Weinrebe

Die mit * gekennzeichneten Gehölzarten sind für die Belange des Naturschutzes besonders zur Verwendung zu empfehlen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.

Fassade
Für die Fassadenoberfläche sind nur Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein und Naturholzverkleidungen oder Kombinationen davon zulässig.
Keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende, spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dach
Zulässig sind genelgte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 48°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden.

Die Dacheindeckung von Steildächern soll als Ziegel- oder Betondachsteindeckung erfolgen.
Blechdeckung sind bei Dachneigungen über 30° unzulässig. Blaue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Solaranlagen sind ausdrücklich zugelassen.

2. Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff, Beleuchtungsstärke und Farbe das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigen.

- Werbeanlagen nebeneinander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengefasst werden.
- Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses und bis 20 cm unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Unterkante von rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen muss mindestens 2,5 m über dem Bürgersteig liegen.
- Nicht erlaubt sind bewegliche oder sich in Helligkeit, Farbe und Gestaltung verändernde Werbeanlagen.
- Werbeanlagen sind parallel oder rechtwinklig zur Gebäudefront anzubringen. Zulässig sind nur flächenhafte Werbeanlagen, Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Handwerks-, Innungs- oder Zunftzeichen, Symbole, Embleme, Wappen, Schilder und Tafeln.
- Parallelwerbungen müssen folgende Form haben:
  a) Einzelbuchstaben, Schriftzüge
  b) Symbole, Embleme, Wappen oder andere Werbeanlagen mit gleicher Wirkung wie Einzelbuchstaben oder wenn sie filigranartig sind oder
  c) flächenhafte Werbeanlagen
- Parallelwerbungen als flächenhafte Werbeanlagen (plakativ) dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie folgenden Bestimmungen entsprechen:
  a) Sie dürfen an der Fassade nur stirnseitig bündig eingebaut und maximal 0,40 m hoch sein. Die Werbeanlagen dürfen 1/3 der Fassadenbreite einnehmen.
  b) Werbeanlagen parallel zur Gebäudefront dürfen nicht mehr als 15 cm gegenüber der Fassadenfläche vorspringen. Die Höhe ist auf höchsten 45 cm beschränkt, ihre Länge darf höchstens 2,50 m erreichen.
- Die Ausladung von rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen darf nicht mehr als 80 cm betragen. Die Schmalseite darf nicht mehr als 20 cm breit sein. Die seitliche Ansichtsfläche wird auf 0,30 m² beschränkt.
- Werbeanlagen aus einzelnen Buchstaben dürfen eine Schrifthöhe von 40 cm nicht überschreiten.
- Zwischen seitlicher Gebäudekante und Werbeanlagen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- Kastenförmige Lichtwerbeanlagen dürfen nicht angebracht werden. Leuchtende Einzelbuchstaben oder filigrane Schriftzüge sind unzulässig.
- Grelle Farben, wie z. B.

Schwefelgelb	RAL 1016
Verkehrsgelb	RAL 1023
Leuchtgelb	RAL 1026
Leuchtorange	RAL 2005
Leucht-Hellorange	RAL 2007
Leuchtrot	RAL 3024
Leuchtblellrot	RAL 3026

sind nicht anzuwenden.

- Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden:
  * an und auf Dächern, Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen,
  * an und auf Stützmauern und Einfriedungen, Brüstungen, Geländern, Bäumen,
  * an Balkonen, Erkern und Umwehrungen
  * an Türen, Toren und Fenstern, die nicht als Ort der Werbung dienen,
  * an Fensterläden, Rolladen, Jalousien, Markisen
  * das Aufstellen von Werbeanlagen in Vorgärten ist untersagt, ausgeschlossen davon sind genehmigungsfreie Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 0,5 m² (LBauO M-V § 55 Abs. 1 Pkt. 46) für Privatpersonen und Ferienwohnanlagen
- Schaukästen sind bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 15 cm vor die Gebäudefront ragen.
- Freistehende Schaukästen sind untersagt.
- Bespannungen von Sonnenschutzdächern müssen aus textilem Material gestaltet sein. Glänzende Materialien sind unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze sind nur mit wassergebundenen Materialien, Rasengittersteinen, Rasenwaben oder Rasenfugenpflaster herzustellen.
Bei überdachten Stellplätzen (Carport o.ä.) hat eine maximal mögliche Eingrünung durch Kletterpflanzen oder Strauchwerk zu erfolgen.
Standplätze für Müllsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zu versehen und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen einzugrünen.

4. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Die Grundstücke sind entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nur durch Rasenkantensteine, Holzzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken bis max. 1,2 m Höhe zu begrenzen.
Ausnahmsweise sind bei Hundehaltung auch höhere Zäune zulässig, wenn sie in gesamter Höhe begrünt werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

- entfällt -

V. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Für Bodendenkmale und sonstige Zufallsfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen, Brandstellen u. ä.), die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlastengefährdung ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen, die mit dem staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abt. Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz sowie der Kreisverwaltung, Amt für Abfall und Altlasten, abzustimmen.

3. Kampfmittelbelastung

Im Planungsgebiet ist keine Kampfmittelbelastung bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

4. Baugrund

Nach der Geologischen Spezialkarte und vereinzelten Archivbohrungen stehen im Plangebiet überwiegend Beckensande an, die örtlich in geringer Tiefe von Geschiebemergel unterlagert werden. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes muss mit Beckenton und mit gelegentlichen schmalen Niederungsausläufern (Torf o. ä.) gerechnet werden. Für das Planungsgebiet liegt ein Baugrundgutachten vor und kann in der Gemeinde eingesehen werden.

5. Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
Die Lage und Höhen sämtlicher Versorgungsleitungen ergeben sich aus den Fachplanungen. Besonders die Höhenlage des Schmutzwasserkanals ist bei der Einzelgebäudeplanung zu berücksichtigen.

6. Aufnahmepunkte des Katester- und Vermessungsamtes

Im Planungsgebiet befinden sich Aufnahmepunkte, die gesetzlich geschützt sind. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Katester- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Ausführende der Baumaßnahmen ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und muß diese gegebenenfalls rechtzeitig, jedoch mindestens 2 Monate vor Beginn der Maßnahme dem Katester- und Vermessungsamt mitteilen.

GSL GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

VORHABEN:	Seebad Heringsdorf Baugebiet "Im Mühlenkamp"
AUFTRAGGEBER:	Gemeinde Seebad Heringsdorf
BEZEICHNUNG:	Satzung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Im Mühlenkamp" — Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzung.
BEARBEITER:	MASZSTAB: 1 : 1000 — BL.- NR.: — DATUM: 6. September 2001 — ergänzt: 28. November 2001 (Einarbeitung der Maßgabe und Auflagen aus der Genehmigung vom 14.11.2001)