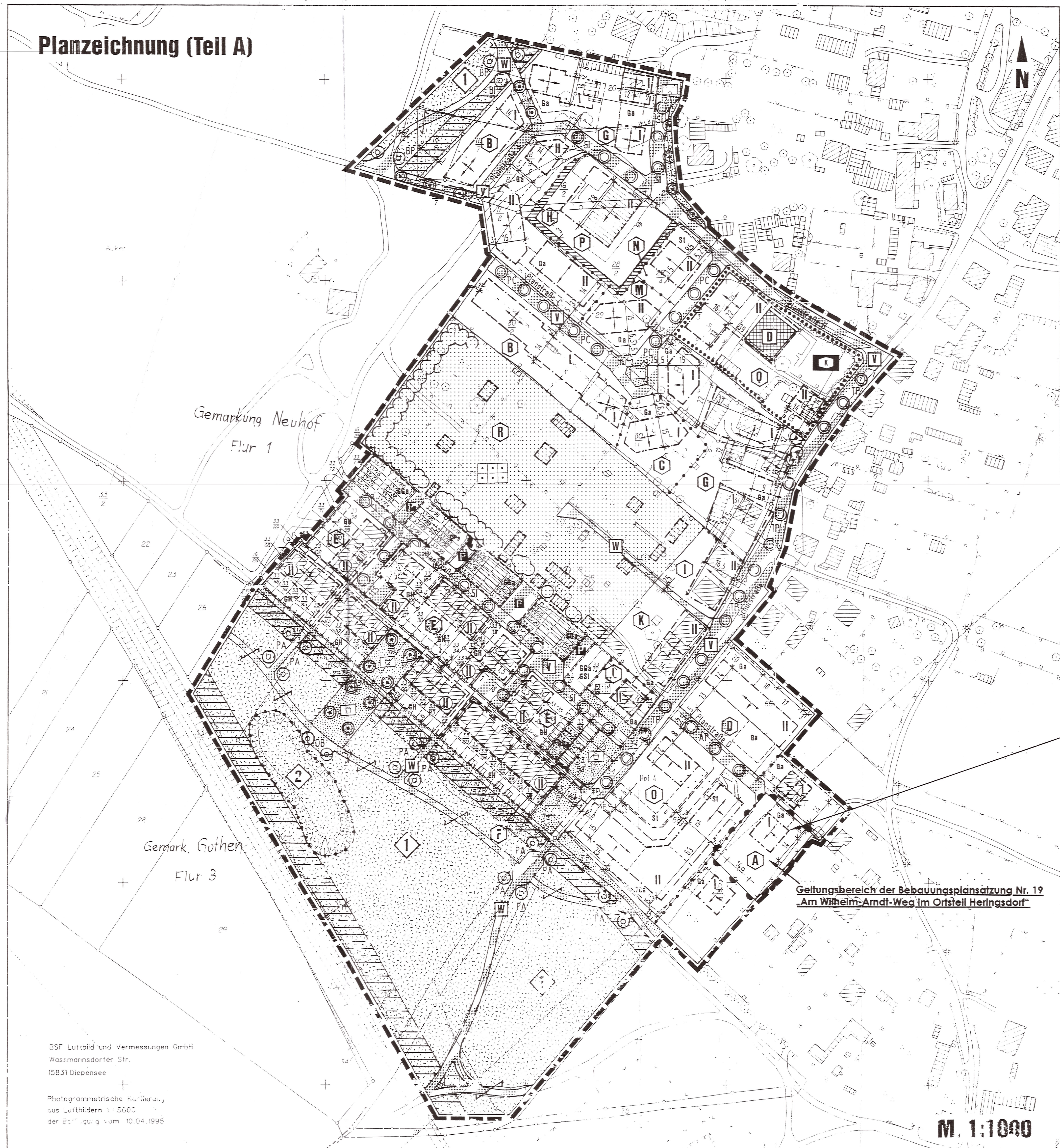
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den

Bebauungsplan Nr. 19 „Am Wilhelm- Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“

(2. Änderung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf)

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom .... folgende Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 14.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 19.12.2006 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 27.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 29.03.2007 den Entwurf der Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm - Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm - Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2007 bis zum 08.06.2007 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplansatzung Nr. 19 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 30.04.2007 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 07.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.05.2009 von der Gemeindevertretung Seebad Heringsdorf beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.05.2009 gebilligt.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 06.03.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den 06.03.08 i.A. Dedlott

Kataster- und Vermessungsamt

Die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 11.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.05.2009 in Kraft getreten.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.05.2009

Der Bürgermeister

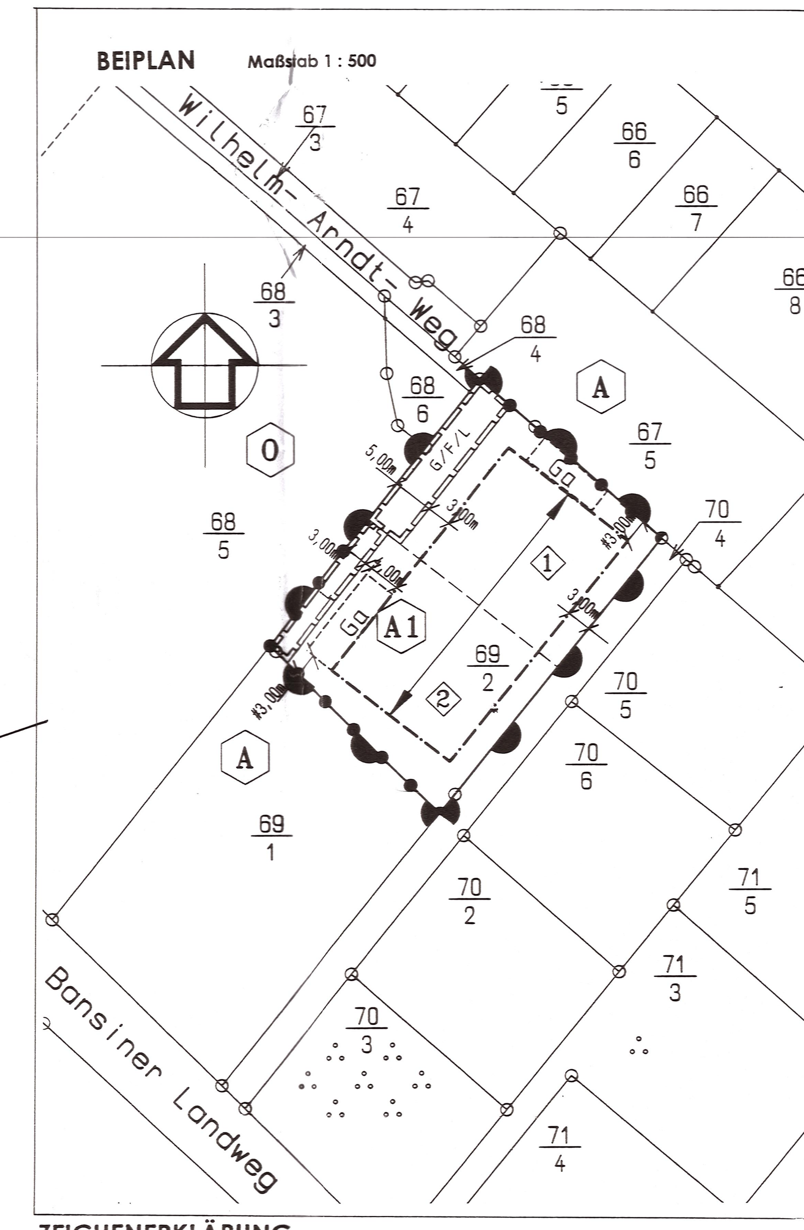
NUTZUNGSSCHABLONE

für die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“
(2. Änderung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf

Baugebiet A 1

WR 2 WO	I
0,25	0,40
o E	/

BEIPLAN Maßstab 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

für die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“
(2. Änderung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Obergrenze	§ 19	BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl als Obergrenze	§ 20	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
	Hauptfirstrichtung		
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		§ 9 (1) 6	BauGB
WR 2 WO	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Obergrenze		
Sonstige Planzeichen			
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen	§ 9 (1) 4	BauGB
G/F/L	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Auf der mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.	§ 9 (1) 21	BauGB
L	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche. Auf der mit Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.	§ 9 (1) 21	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen
- 69/2 Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplansatzung Nr. 19
- A 1 Bezeichnung des Baugebietes
- 1 – 2 Nummer der geplanten Parzellen
- 3,00 m Vermaßung im Meter

NACHRICHTLICH:

PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTLICHE FESTETZUNGEN

gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

(A) BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festsetzungsschlüssel:

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß GRZ (GR)	Nutzungsmaß GFZ	Bauweise	Geschoßzahl
A	WR 2 WO	0.2	(0.25)	E	
B		0.25	(0.4)	ED / a^2 (bis 15 m)	I
C		0.25	(0.4)	ED / a^4 (bis 25 m)	
D		0.25	(0.6)	ED / a^3 (bis 20 m)	II
E	WR	0.4	(1.0)	H / a^5 (bis 30 m)	(II)
F		0.4	(1.0)	g	
G	WA 2 WO	0.25	(0.4)	E / a^1 (bis 12 m)	I
H		0.25	(0.6)	ED / a^4 (bis 25 m)	
I		0.25	(0.6)	ED / a^3 (bis 20 m)	
K		0.25	(0.6)	H / a^3 (bis 30 m)	
L		0.25	(0.6)	E	
M		0.3	(0.7)	ED / a^4 (bis 25 m)	II
N	WA	0.3	(0.7)	o	
O		0.35	(0.7)	a^5 (bis 30 m)	
P	SO DBP-T	0.35	(0.7)	o	
Q	K	0.35	(0.6)	a^6	
R		(24 m²)			I

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

WA 2 WO BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
z.B. nicht mehr als zwei Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet

SO DBP-T SONDERGEBIET DBP - TELEKOM (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:
Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für die digitale Fernmeldetechnik (Fernmeldedienstgebäude, Antennenträger, Satellitenempfangsanlagen etc.)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und § 20 BauNVO)

als Höchstgrenze, z.B. II

(II) zwingend, z.B. II

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände für die Baugebiete, ausgenommen Baugebiet P, wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
Zulässige Traufhöhe in m	4,0	7,0
Zulässige Firsthöhe in m	10,5	13,0

24 m² ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
z.B. GR 24 m²

Im Baugebiet R (Private Grünfläche - Eigentümergärten) ist eine maximale Überbauung der Grundstücke mit einer Grundfläche von 24 m² (Laube einschließlich überdachtem Freisitz) innerhalb der Baugrenzen zulässig.

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,25

(0,4) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,4

Gemäß § 20 (3) wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen sind.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig

g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a^1 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 12 m
- a^2 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 15 m
- a^3 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 20 m
- a^4 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 25 m
- a^5 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 30 m
- a^6 offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG
Nebengiebel mit anderer Firstrichtung sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen.

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Wohngebieten (WA, WR) sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Gebäude im Sinne der LBauO M-V) nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise auch Lauben/Gartenhäuschen mit einer Grundfläche bis max. 12 m² zugelassen werden.

Ga GARAGEN
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m und eine Vorfahrtstiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.
Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Diese sind mit einer berankten Pergola einzugrünen.

GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
Die Flächenanteile der Gemeinschaftsgaragen sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO auf die Grundstücksflächen der innerhalb der Baugebiete E und F gelegenen Grundstücke anzurechnen.

TGa TIEFGARAGE

ZULÄSSIGE TIEFGARAGENRAMPE

St STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit einer berankten Pergola einzugrünen.

GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
Die Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplätze sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO auf die Grundstücksflächen der innerhalb der Baugebiete E und F gelegenen Grundstücke anzurechnen.

GH GARTENHÄUSCHEN
Gartenhäuschen dürfen eine überbaubare Fläche von 12 m² nicht überschreiten.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

KINDERGARTEN

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

W FUSS- UND RADWEG / WIRTSCHAFTSWEG

P ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

TRAFOSTATION

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

EIGENTÜMERGÄRTEN
Im Baugebiet R sind Lauben, Gerätehäuschen, Schuppen, Freisitze, Terrassen etc. nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bauliche Anlagen müssen zu Parzellengrenzen mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten.

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FLÄCHE 1: EXTENSIV ZU PFLEGENDE OBSTWIESE
Die Flächen sind als Wiesen anzulegen, die maximal 2 mal jährlich gemäht werden dürfen, das Mähgut muß auf der Fläche kompostiert oder entfernt werden. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In der Fläche ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

FLÄCHE 2: OFFENE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG
Innerhalb der Fläche ist ein Bereich zur Sammlung des Niederschlagswassers so auszumulden, daß ein Dauerwasserstau sowie ein Überschwemmungsbereich sichergestellt werden. Der Randbereich ist aufgelockert mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² Fläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang mit mindestens 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Die restlichen Bereiche sind mit Wildgräsern anzusäen und zweimal jährlich nach dem 30.06. und nach dem 30.09. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünanlagen) ist zulässig. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in den Regenwasserrückhalteteich oder in die Kanalisation abzuführen.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die an die öffentlichen Parkplatzflächen (Planstraße E) angrenzenden Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) bzw. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit so zu belasten, daß eine Erschließung der öffentlichen Parkplatzflächen gewährleistet ist.

GEH- UND FAHRRECHT zugunsten der Allgemeinheit
LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsträger

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE, STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen 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 von festen Brennstoffen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

BEPFLANZUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, wobei pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste vorzusehen ist.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN
Mindestens 10 % der Gebäudefassaden und mindestens 50 % der Garagenfassaden sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

DACHBEGRÜNUNG
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:
- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm;
- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzungen

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZFESTSETZUNG A: AUFGELOCKERTE BEPFLANZUNG
Die Flächen sind als aufgelockerte, teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG B: DICHTE ABPFLANZUNG
Die Flächen sind als dichte, geschlossene Kulisse dicht mit standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Liste zu bepflanzen:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Deutsches Geißblatt
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa agrestis	Ackerrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
In den Verkehrsflächen (ohne Standortbindung) sind in durchschnittlich 12 m Abstand Laubbäume anzupflanzen. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.

Planstraße A:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Planstraße B:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Planstraße C:	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Wildbirne
Planstraße D:	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Planstraße E:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Hof 3 und 4:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Schulstraße:	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN
Es sind in durchschnittlich 10 m Abstand hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
An den festgesetzten Punkten sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Es sind nur Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm (Obstbäume 16/18 cm) zulässig.
Die zulässige Baumart ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und aus der folgenden Baumliste ersichtlich.

BP	Betula pendula	Hänge-Birke
PA	Prunus avium	Vogelkirsche
OB		Obstbäume

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

ZU ERHALTENDE GEHÖLZGRUPPE

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sowie vorhandene standortgerechte und gebietstypische Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls durch standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu ersetzen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf privaten Bauflächen (Baugrundstücken) zu dulden.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB sowie §§ 6 und 86 LBauO M-V

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 62 und § 63 LBauO M-V auch sämtliche genehmigungsfreien Vorhaben nach § 64 und § 65 LBauO M-V.

1. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 14 und 15 LBauO M-V)

In den Baugebieten E und F darf, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern an die Baugrenzen herangebaut werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 14 und 15 LBauO M-V).

2. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG
Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

WR- und WA-Gebiete:
Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit 15° bis maximal 55° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind zu begrünen.
Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

DACHDECKUNG

Innerhalb der Wohngebiete (WR und WA) sind Ziegel- und Betondachsteindeckungen in roter bzw. rotbunter Farbgebung zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche/Eigentümergärten (Baugebiet R) sind zusätzlich rotbesandete Dachpappe und Naturholzschindeln zulässig.

FASSADENGESTALTUNG

WR UND WA-GEBIETE:
Für die Fassadengestaltung der Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels allgemein nur folgende Materialien und Farben zulässig:

- Putz und Sichtmauerwerk mit heller Farbgebung (weiß bzw. hell getönt),
- Kombination Putz-Klinkermauerwerk in rot, rotbraun oder rotbunt ohne maschinelle Narbung

Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind Kombinationen von Putz-Klinkermauerwerk, Naturholzverkleidungen, Naturstein und Sichtbeton.

Generell unzulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sowie eine Vollverklinkerung der Fassade.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Fenster und Türen sind in weißer oder kräftiger - rot/blau/grün - Farbgebung sowie in hellen Naturholztönen zugelassen.

Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebung sind unzulässig.

PRIVATE EIGENTÜMERGÄRTEN
Für die Außenwandgestaltung sind Holz- und Holzverkleidungen zugelassen. Gedeckte Freisitze müssen in Gestaltung, Material und Farbe den Lauben entsprechen und baulich mit ihnen verbunden sein.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschoßbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind unzulässig.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- weiße oder in kräftigen Farbtönen der Farben blau/grün/rot gehaltene Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken aus Laubgehölzen bis insgesamt 0,8 m Höhe auch in Kombination mit Mauern bis 0,4 m Höhe, Mauerpfeilern bis 0,8 m Höhe in den zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig. Je ein Durchgang pro Grundstück zur Obstwiese bzw. zum Wanderweg ist zulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zugelassen werden; sie dürfen die Baugrenze jedoch um nicht mehr als 2,0 m überschreiten. Zulässig sind Ausführungen in den zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung.

4. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster in rot, rotbraun, rotbunt sowie Betonrasensteine und Rasengittersteine zulässig.

Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Stellplätze sind mit einer berankten Pergola einzugrünen. Zugelassen ist Holz in weißer oder kräftiger - rot/blau/grün - Farbgebung.

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

Gehölzschutzverordnung
Alle Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm in 1,3 m Höhe sind gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern vom 27.04.1995 geschützt.

EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BÄUME
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- ZÄUNE
- VORHANDENE BÖSCHUNG

FREIFLÄCHENPLAN
Dem Bauantrag ist neben dem Lageplan gemäß § 2 BauPrüfVO ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 (§ 2 Abs. 2 Nr. 13 BauPrüfVO) beizufügen. Dieser muß einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere zur Fragestellung Eingriff/Ausgleich - beinhalten.

GESTALTUNGSVORSCHLAG
Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

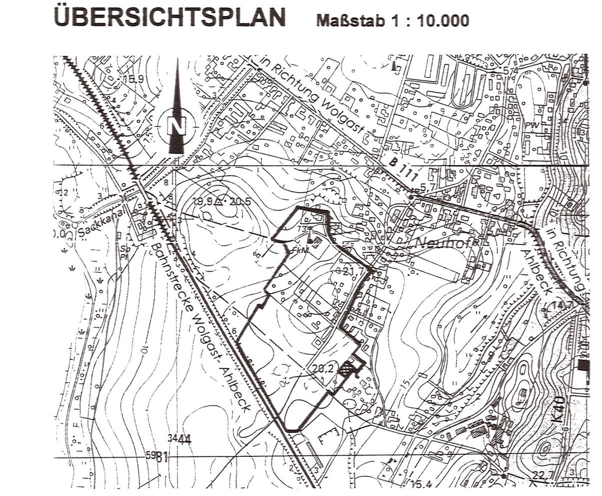
SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

BODENVERUNREINIGUNGEN
Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder dem Kreis - Untere Abfallbehörde - zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Gemarkung	Neuhof
Flur	1
Flurstück	69/2

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1 : 10.000



- Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplansatzung Nr. 1 „Schulstraße“ Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf

SATZUNGSFASSUNG	03 - 2009	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 1.000/ 1 : 500
Entwurfsfassung	03-2007	Schulz	Lange	UPEG
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt: Projekt-Nr.:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf"

(2. Änderung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. 1 "Schulstraße"-Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf)

Auftraggeber: Frau Schütt und Herr Bräu, Fischerweg 1, 17424 Heringsdorf/OT Ahlbeck und Herr Wolf- Rüdiger Capito, Am Schulberg 16, 17424 Heringsdorf

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026