

Planzeichnung (Teil A)

Bebauungsplan Nr.1
Teilbereich 1a



Gestaltungsvorschlag



Planzeichenerklärung /
Textliche Festsetzungen (Teil B)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES BAULICHEN 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 BauWO)

BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut
FESTSETZUNGSCHLÜSSEL:

Bau- gebiet	Nutzungs- art	Nutzungsmaß GRZ GFZ	Bauweise	Geschoß- zahl
A	WA/2 WE	0,3 0,6	ED /a ¹ bis 24 m	II
B	WR/2 WE	0,35 0,5	ED /a ² bis 12 m	I
C	WR/2 WE	0,25 0,45	E /a ² bis 12 m	I
D	WA/2 WE	0,25 0,45	E /a ² bis 12 m	I

WR/2 WE REINES WOHNGEBIET (§ 9 BauWO)
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1
Nr. 6 BauGB)

WA/2 WE ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauWO)
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1
Nr. 6 BauGB)

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauWO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6
BauWO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und § 20 BauWO)

4) Höchstgrenze, z.B. II

HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauWO)
Wird als zulässige Traufhöhe (Schnitlinie Außenwand / Dachansatz bei
flächendeckender Oberkante Attika) über den natürlichen Gelände wird folgt
festgesetzt:

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	I	II
ZULÄSSIGE TRAUFGÄNDE	4,0	7,0
ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE	10,5	13,0

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 19 BauWO)

0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (§ 20 BauWO)

z.B. GFZ 0,5

Gemäß § 20 (3) wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen
in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträ-
nen und einschließlich ihrer Überfangswände bei der Ermittlung der Ge-
schosshöhe mitzurechnen sind.

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

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauWO)

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise mit Längenschränkung auf maximal 24 m

offene Bauweise mit Längenschränkung auf maximal 12 m

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauWO)

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

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENERSTREICHUNG
Nebengebäude mit anderer Firsthöhe sind unzulässig. Dachgäuben sind
hierzu nicht betroffen.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTSTREICHUNGEN

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

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauWO
(Gebäude im Sinne der BauVO) sind nur innerhalb der in Bebauungsplan
festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
chen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauWO). Ausnahme: können Lauben / Gar-
tenhäuschen bis maximal 12 m² überbaute Fläche zugelassen werden.

GARAGEN (Ausnahme: können Stellplätze zugelassen werden)
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von
1,5 m und eine Vorfahrtbreite von mindestens 5,0 m aufweisen.

STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit einer barrierefreien Pervola einzuräumen.

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

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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

FLÄCHE 1: EXTENSIV ZU PFLEGEDECKEN
Die Flächen sind als Wiesen anzulegen, die maximal 2 mal jährlich ge-
mäht werden dürfen; das Mahgut muß auf der Fläche kompostiert oder
entfernt werden. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein hochstammiger
Obstbaum zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche ist entsprechend der Darstellung zum Landschafts-
plan ein Bereich zur Sammlung des Niederschlagswassers so auszuweisen,
daß eine Dauerwasserstätte sowie ein Überlauf sichergestellt sind. Der
Bereich ist aufgeflockt mit standortgerechten Bäumen und Sträu-
chern zu bepflanzen. Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit
einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindes-
tens 18/20 cm anzupflanzen. Die restlichen Bereiche sind mit Wildgras-
rasen und zweimal jährlich nach dem 30.06. und nach dem 30.09. zu
mähen; das Mahgut ist zu entfernen.

FLÄCHE 2: OFFENE NIEDERSCHLAGSERRÜCKHALTUNG
Innerhalb der Fläche ist der zulässige, die maximal 2 mal jährlich ge-
mäht werden dürfen; das Mahgut muß auf der Fläche kompostiert oder
entfernt werden. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein hochstammiger
Obstbaum zu pflanzen.

REGENWASSERENTWASSERUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes
Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhaltean-
lagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 1 m³ pro m² Dachfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewas-
serung von Grünanlagen) ist zulässig. Überschüssige Wassermengen sind
durch einen Überlauf in den Regenwasserrückhaltebehälter oder in die Kana-
lisation abzuführen.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig
bodenverlegende Ausführungen zulässig. Grundstückerfahrungen und Zu-
wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
Die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel ist in gesamten Gel-
dungsbereich unzulässig.

GEHÖLZE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT EINERLEICH VERUNREINIGENDE STOFFE
NICHT VERHINDERT WERDEN DÜRFEN § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Verwendung
von festen Brennstoffen allgemein unzulässig. Für Wohnungen wird die
Verwendung von festen Brennstoffen auf einer Feuerstelle (offene Kamine,
Kamöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von festen Brennstoffen zugelassen
werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuer-
ungsanlage die Abgabe zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitra-
gen als die Abgabe 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)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

BEPFLANZUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die entsprechenden der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht
für Nebenanlagen gemäß § 19 BauWO nutzbaren Grundstücksflächen sind
als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhal-
ten. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dabei mit standort-
gerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, wobei
pro Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger, großkroniger Laubbau-
gemäß Gehölzliste vorzuziehen ist. Vorhandene standortgerechte und ge-
bietstypische Gehölze sind zu erhalten.

MINDESTPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umplanzen.
Belagen mit mehr als 4 Stellplätze sind durch mindestens 1,5 m breite
Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt
sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstammiger Laubbau anzu-
pflanzen.

MINDESTPFLANZUNG DER FASSADEN
Mindestens 10 % der Gebäudefassaden und mindestens 30 % der Garagenfas-
saden sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

ANREICHUNG 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.

EINFRIEDRUNGEN
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulas-
sig.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:
PFLANZENBESTIMMUNG A: AUFGELOCKERTE BEPFLANZUNG
Die Flächen sind als aufgelockerte, teilweise transparente Kallisse mit
standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je angefah-
renen 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe
von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in die Pflanz-
ung zu integrieren. Die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträu-
chern zu bepflanzen.

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

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN
Es sind in durchschnittlich 10 m Abstand hochstämmige Obstbäume anzu-
pflanzen.

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
In den festgesetzten Punkten sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
Es sind nur Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stamm-
umfang von mindestens 20/25 cm zulässig.
Die zulässige Baumart ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und aus
der folgenden Baumliste ersichtlich.

B: CARPINUS BETULUS (Hof 1) Hainbuche
B: QUERCUS (Hof 2) Stiel-Eiche

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

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffenen Bäume und
Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichen-
falls durch standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu er-
setzen.

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

DIE FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHEN AUFSCHÜTTUN-
GEN, ABGRÄBUNGEN UND STÜTZMAUERN SIND AUF PRIVATEN BAUFÄHIGEN (BAUGRUND-
STÜCKE) ZU DAUFEN.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 (BauM-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 Vorha-
ben nach § 62 und § 63 (BauM-V) auch sämtliche genehmigungsfreien
Vorhaben nach § 64 und § 65 (BauM-V).

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

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

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
WE- UND WA-GEBIETE:
Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung
sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dach-
deckung aufweisen.

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit mindestens 36° und maximal
52° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Baulichen und Nebenanlagen
können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flach-
dächer zugelassen werden.

DACHDECKUNG
WE- UND WA-GEBIETE:
Ziegel- und Betondeckendeckungen in roter bzw. rotbrauner Farbgebung.
FASSENDGESTALTUNG
WE- UND WA-GEBIETE:
Für die Fassadengestaltung der Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind
überhalb des Sockels allgemein nur folgende Materialien und Farben
zulässig:

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

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

Generell unzulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverklei-
dungen, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Mate-
rien und Beschichtungen sowie eine Vollverkleidung der Fassade.

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

Fenster und Türen sind in weißer oder kräftiger - rotbraun/grün - Farb-
gebung sowie in hellen Naturholztönen zulässig.

Giebel, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebung sind un-
zulässig.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen
den Erdgeschoßbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtre-
klame, Werbung mit wechselnden, bewegten und laufendem Licht sind un-
zulässig.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HOHE VON EINFRIEDRUNGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 (BauM-V))

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

- weiße oder in kräftigen Farbtönen der Farben blau/grün/rot gehaltene
Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken aus Laubgehöl-
zen bis insgesamt 0,8 m Höhe auch in Kombination mit Mauern bis 0,4 m
Höhe, Mauerwerksteinen 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 Strauchbepflan-
zungen zulässig.

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

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE
UND DIE GARTENRECHNE GEGESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 (BauM-V))

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFÄHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen
sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Natur-
stein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster in rot, rotbraun, rotbraun
sowie Betonrasensteine und Rasenmattenteile zulässig.

Multitennen / Multitenneplätze / Lagerplätze / Abfallplätze sind einlei-
tern festem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Stellplätze sind mit einer barrierefreien Pervola einzuräumen. Zugelassen
ist Holz in weißer oder kräftiger - rotbraun/grün - Farbgebung.

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

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet - Zu-
ge III -; die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:
- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
- FLURSTÜCKSBEGREICHUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN,
HAUSNUMMERN

LAGEPLAN
Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauPrüfVO ist min-
destens im Maßstab 1:500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechner-
ischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden
Festsetzungen dieses Bebauungsplans - insbesondere zur Fragestellung
Eingriff/Ausgleich - beizufügen.

GESTALTUNGSVORSCHLAG
Der dem Bauantrag beifügende Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Be-
standteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläute-
rung der Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebau-
lichen, baulichen und grunmorischen Gestaltungsabsichten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbäl-
lich der unteren Denkmalschutzbehörde und den Landrat für Boden-
denkmalspflege anzuzeigen. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie
z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie
Schäben, Steinfragmente, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich
dem Landrat für Denkmalspflege zu melden. Funde und Fundstellen sind
in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu
schützen. (gemäß § 11, Abs. 1-3, Gesetz zum Schutz und zur Pflege der
Denkmale in Lande Mecklenburg Vorpommern, (DSchG M-V))

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz
von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzuneh-
men, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen
ist. Bäume, wie Eichen und Eichen sind so zu gründen, daß sie
die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen
nicht gefährdet sind.

BODENVERUNREINIGUNGEN
Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verunreinigtes Erdreich
oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeistell-
stelle oder dem Kreis - Amt für Abfall - zu melden. Die Baumaßnahmen
sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der
Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getrof-
fen worden ist.

Gesetze und Verordnungen

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Deze-
ber 1986 (BGBl. I S. 2753) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge-
setzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverord-
nung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (In-
vestitions- und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung
des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Deze-
ber 1990 (BGBl. III 213-1-1, 213-1-4)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauM-V), vom 26. April
1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzge-
setz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zu-
letzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Inve-
stitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Inve-
stitions- und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466).

Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern (1. NatuM-V)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 1992 (GSBl. M-V Nr. 1
vom 15. Januar 1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.1992

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Lande Mecklenburg-
Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V), vom 30. November 1993, GS
Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch
Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 24.02.1994 eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 23.02.1994 in
der 85.04.1994 Sitzung, sowie durch öffentlichen Auslegung
am 24.02.1994 bis zum 28.02.1994 ertüchtlich bekanntgemacht.

Gemeinde Seebad Heringsdorf, den 24.02.1995
(Der Bürgermeister)

PLANINSSANZIE

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

Gemeinde Seebad Heringsdorf, den 24.02.1995
(Der Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Seebad Heringsdorf hat in
ihrer Sitzung am 29.01.95 den Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt
und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahme wurde von der frühzeitigsten Beteilig-
ung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4
Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden erfolgte
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß
Anfragen und Bedenken während der Auslegungsfreizeit von jedermann
schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.95 ertüchtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit
vom 22.02.95 bis einschließlich 22.02.95 öffentlich ausgestellt.

Gemeinde Seebad Heringsdorf, den 24.02.1995
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Seebad Heringsdorf, den 24.02.1995
(Der Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Der Kartographische Bestand im G. 1:500 wird als richtig
dargestellt. Hinsichtlich der Lagerung der
Bauzeichnungen der Gemeinde gilt die Kartographie
nach § 10 Abs. 1 BauGB. Die Kartographie der
Karte ist als richtig dargestellt.

Wolfgang, 1.4.95
Katasteramt
.....1995..... (Katasteramt)

ABWÄGUNGSGRÜNDE
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen
der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am
23.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

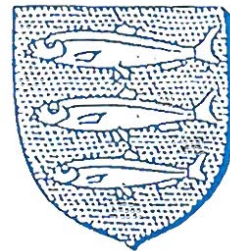
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den 24.06.1995
(Der Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Seebad Heringsdorf hat in
ihrer Sitzung am 23.02.1995 den Bebauungsplan bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB
als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit
Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.02.1995 gebilligt.

Gemeinde Seebad Heringsdorf, den 24.02.1995
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Se

Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin S.R.C.
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 22/05/1996

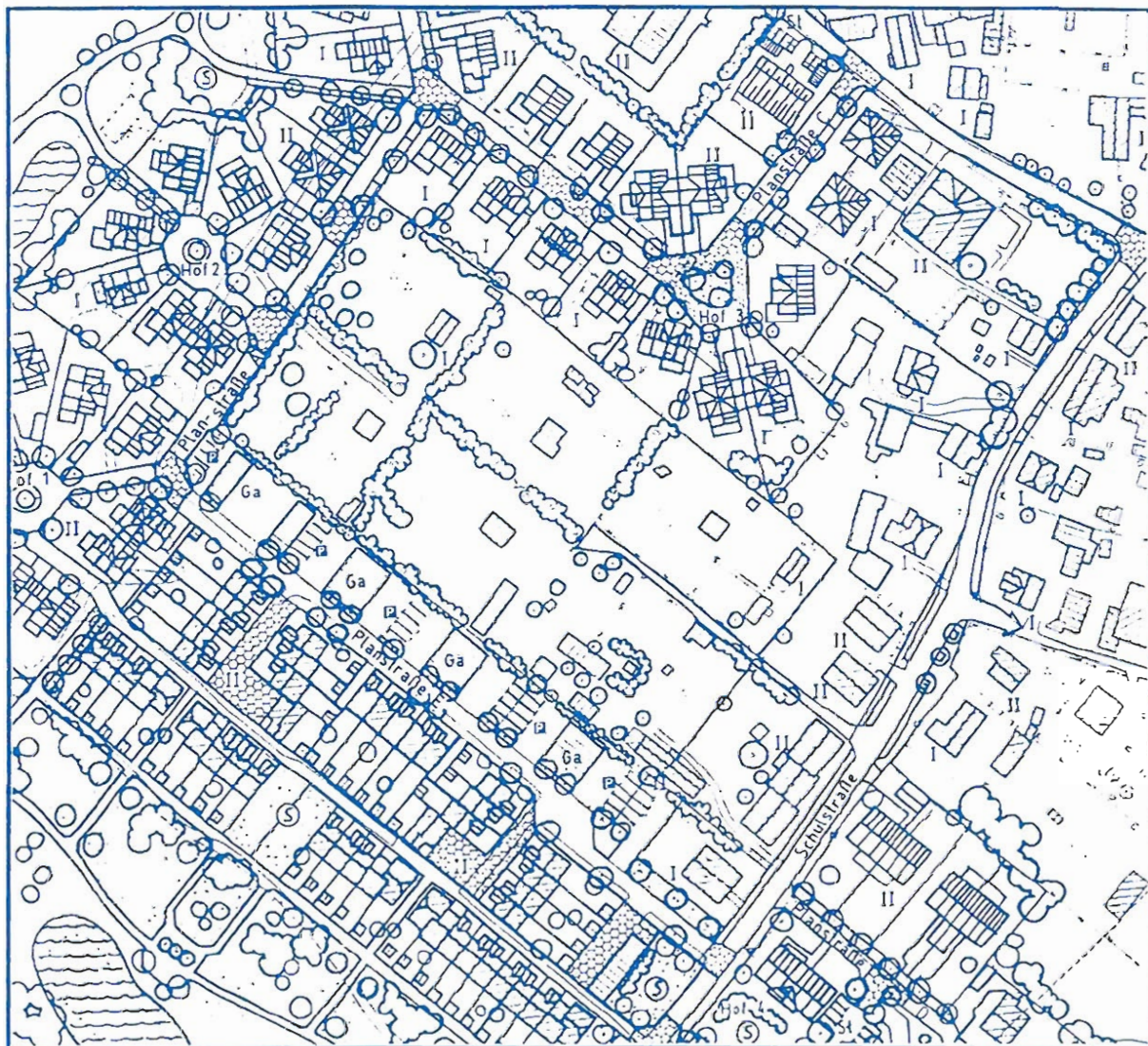


BEBAUUNGSPLAN NR. 1

'Schulstraße'

mit Landschaftsplan

Teilbereich 1b



MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

planungsgruppe 4



GEMEINDE SEEBAD HERINGSdorf



BEBAUUNGSPLAN NR. 1

'Schulstraße'

mit Landschaftsplan

Teilbereich 1b



planungsgruppe 4

Peter Dittmer und Paul M. Lössle
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 030/896 80 80 Fax 030/891 68 68

Mai 1996

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. S. Hamzeh
cand.-Ing. J. Henrichs
cand.-Ing. B. Brunne

Teilbereich Landschaft/Grünordnung:

MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 395 70 45
10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. R. Schoolmann



GEMEINDE SEEBAD HERINGSdorf
- GEMEINDEVERWALTUNG -

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SCHULSTRASSE" MIT LANDSCHAFTSPLAN
TEILBEREICH 1b

INHALT	SEITE
I	
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1	
"SCHULSTRASSE", TEILBEREICH 1b	5
1	RECHTSGRUNDLAGE 5
2	GELTUNGSBEREICH 6
3	VERANLASSUNG / VERFAHREN 8
4	STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE 12
5	LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE 16
6	ALTERNATIVE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE/STÄDTEBAULICHES KONZEPT 25
7	ERGEBNISSE DER BEWILLIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND BÜRGER 31
7.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 2, 3 (1) und 4 BauGB 31
7.2	Ergebnisse der Offenlage gemäß §§ 2, 3 (2) und 4 BauGB 31
8	LANDSCHAFTSPLAN 33
8.1	Landschaftsplanerisches Konzept 33
8.2	Eingriffe/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 38
9	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 43
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung 43
9.2	Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke 44
9.3	Erschließung 45
9.4	Ver- und Entsorgung 47
9.5	Grünflächen 47
9.6	Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 48
9.7	Immissionsschutz 50
9.8	Anpflanzungen 50
10	BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 53
10.1	Gestaltung der baulichen Anlagen 53
10.2	Gestaltung der Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen 53
11	DURCHFÜHRUNG 54
II	
FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	55

INHALT	SEITE
III PLANZEICHENKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	59
TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	59
TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	69
TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN	73
TEIL D: HINWEISE	73
PLÄNE	
Plan 1: Situation	21
Plan 2: Probleme/Potentiale/Bindungen	23
Plan 3: Alternative Gestaltungsvorschläge	29
Plan 4: Landschaftsplan	41
Plan 5: Gestaltungsvorschlag	57
Plan 6: Bebauungsplan	77
ABBILDUNGEN	
Abb. 1: Lage des Plangebietes	7
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	9
Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (1. Bauabschnitt)	11
Abb. 4: Bebauungsplan Schulstraße - Teilbereich 1a -	11
Abb. 5: Südlicher Abschluß der Bebauung im Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan	13
Abb. 6: Reihenhaugärten	13
Abb. 7: Kindergarten (denkmalgeschütztes ehemaliges Schulgebäude)	14
Abb. 8: ehemaliges "Lehrerhaus"	14
Abb. 9: Schulstraße	15
Abb. 10: Ausschnitt Landschaftsplan	17
Abb. 11: Lageplan Reihenhaussiedlung (1. Bauabschnitt)	26
Abb. 12: Gestaltungsvorschlag Teilbereich 1a	27
Abb. 13: Regelquerschnitt verkehrsberuhigter Bereich mit Längsparken	46
Abb. 14: Regelquerschnitt verkehrsberuhigter Bereich ohne Längsparken	46
Abb. 15: Einbindung des Baugebietes am südlichen Ortsrand	52
<u>ANHANG</u>	79

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SCHULSTRASSE"

TEILBEREICH 1b

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVObI. M-V S. 518) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der Landschaftsplan sichert die nach § 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458), geforderte Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespfl ege.

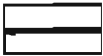
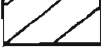
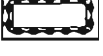
2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" mit Landschaftsplan - Teilbereich 1b - umfaßt ca. 10,2 ha. Die Grenze verläuft:

- Im Südwesten entlang der nördlichen Bahndammgrenze;
- im Südosten entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 76;
- nach Osten entlang der südöstlichen Grenze der Flurstücke 69, 67/1 entlang des Zaunes Flurstück 66 bis zur Schulstraße;
- entlang der östlichen Straßengrenze der Schulstraße, dem nördlichen nach Westen abzweigenden Stich an der Schulstraße bis zur nördlich gelegenen Kiesgrube;
- im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 20 und Teilen des Flurstücks 19;
- im Nordwesten in Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 14 nach Süden abknickend bis an die Grenze des Geltungsbereiches Teilbereich 1a;
- im Westen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches Teilbereich 1a bis zum Bahndamm.

Abb. 1: LAGE DES PLANGEBIETES



-  Untersuchungsbereich Voruntersuchung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1
-  Geltungsbereich Teilbereich 1b
-  Geltungsbereich Teilbereich 1a
-  Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungspläne

3 VERANLASSUNG / VERFAHREN

Im Juni 1992 beauftragte die Gemeinde Seebad Heringsdorf die planungsgruppe 4, Berlin, mit der Erarbeitung einer Voruntersuchung für einen ca. 37,5 ha großen Untersuchungsbereich zwischen Schulstraße und Kanalstraße (Ortslage Neuhof) sowie eines Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für ein ca. 12,8 ha umfassendes Teilgebiet "Schulstraße". Die Landschaftsplanung zum Entwicklungsgebiet und zum Bebauungsplan wird von den Landschaftsarchitekten Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner, Berlin, bearbeitet. Die Beratung zu den Themen der Erschließung und Ver- und Entsorgung erfolgte durch das Ingenieurbüro IGS¹.

Die Bearbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit den beteiligten Planungs- und Ingenieurbüros, den zuständigen Institutionen und Ämtern der Gemeinde Seebad Heringsdorf sowie den zuständigen Behörden des Landkreises Ostvorpommern.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Landschaftsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche und der angrenzenden Landschaft. Der Landschaftsplan sichert hierbei die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er soll insbesondere für die Minimierung bzw. den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Sorge tragen.

Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 können eine qualifizierte Entwicklung des Untersuchungsgebietes nicht gewährleisten. Eine umweltgerechte Gesamtkonzeption kann langfristig nur durch eine planungsrechtliche Absicherung erreicht werden.

Konkreter Anlaß für die Planung ist die Notwendigkeit der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes bzw. der Ergänzung des Wohnflächenangebotes für bereits vorhandene Ansiedlungsinteressenten (in der Gemeinde Seebad Heringsdorf ist ein Fehlbedarf an Wohnungseigentum festzustellen; eine Warteliste bauwilliger Bürger liegt vor). Damit wird der Forderung des § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz entsprochen, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen ist.

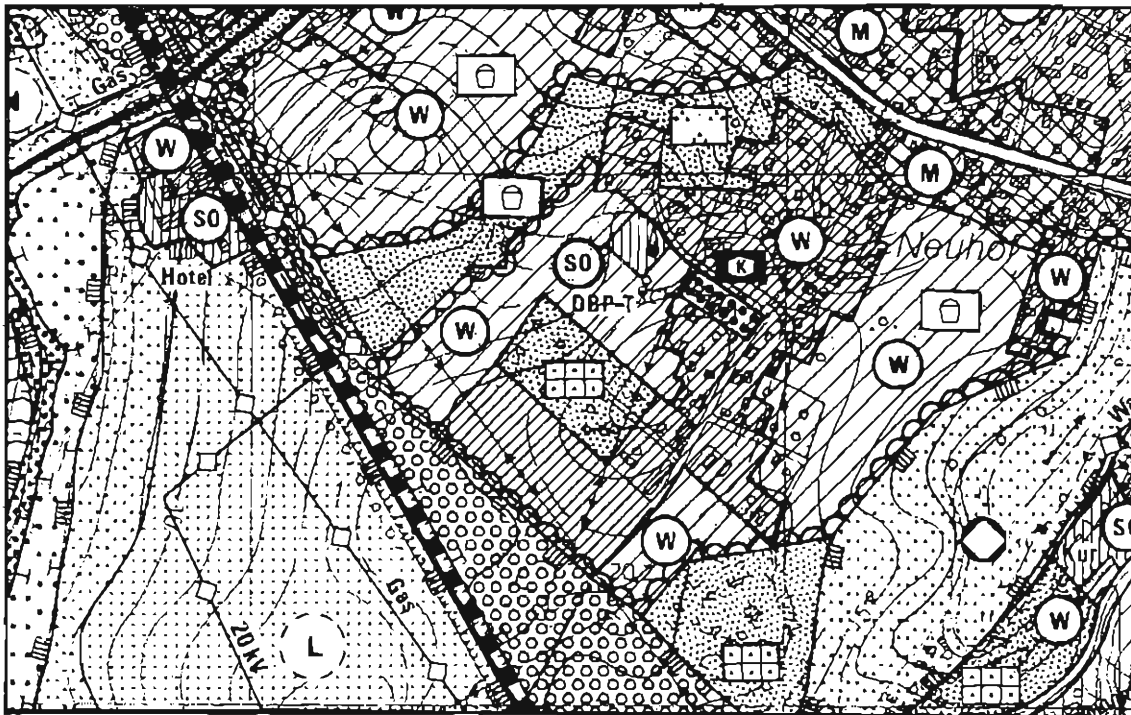
¹ Ingenieurgesellschaft Steinburg, Bahrenfleth

Der Flächennutzungsplan (FNP '95) der Gemeinde Seebad Heringsdorf stellt für das Bebauungsplangebiet folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche (Dauerkleingärten)
- Sondergebiet Deutsche Bundespost - Telekom - (DBP-T)
- Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)

Die geplanten Wohnbauflächen wurden im Rahmen der Bewertung potentieller Siedlungszuwachsflächen einer kurz- bis mittelfristigen Priorität der Inanspruchnahme zugeordnet.

Abb. 2: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Die Entwicklung des Gebietes an der Schulstraße kann in diesem Zusammenhang vorrangig betrieben werden, da Grund und Boden bereits weitgehend im Besitz der Gemeinde sind.

Um kurzfristig der Wohnungsnachfrage zu entsprechen und preisgünstigen Wohnraum für Heringsdorfer Bürger anbieten zu können, wurden im südlichen Bebauungsplan-Bereich flächen- und kostensparende Reihenhäuser vorgesehen und über die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 3 und Nr. 7 entwickelt (s. Abb. 3). Der Übergang zum westlichen Baubereich mußte in der Folge angepaßt werden.

Die im Jahre 1993 neu erstellten vermessungstechnischen Unterlagen erwiesen sich als so gravierend abweichend von der tatsächlichen, örtlich vorhandenen Parzellensituation, daß ein neuer Vermessungsplan erstellt werden mußte, der im April 1994 für einen Teilbereich vorgelegt werden konnte. Um keine weitere Zeitverzögerung hinnehmen zu müssen und einem Teil der Heringsdorfer Bauwilligen preiswerte Baugrundstücke anbieten zu können, wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schulstraße" als Nr. 1a mit ca. 21 Hauseinheiten vorab in das Verfahren gebracht, zur Genehmigung geführt und entwickelt (s. Abb. 4).

Mit dem Teilbereich 1b wird nunmehr der restliche Bereich - inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan-Bereich - in einem weiteren Bebauungsplan umgesetzt. Die Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Bebauungsplan erfolgt, um die bereits bebaute Reihenhaussiedlung dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Im Südosten wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 69 und 67/1 erweitert, um eine Erschließung der Grundstücke über die Schulstraße zu gewährleisten.

Der für den Gesamtbereich Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" erstellte Landschaftsplan¹ gilt in seinen wesentlichen Aussagen auch für den Teilbereich 1b fort.

¹ s.a. Punkt 8 und Plan 4

Abb. 3: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (1. Bauabschnitt)¹

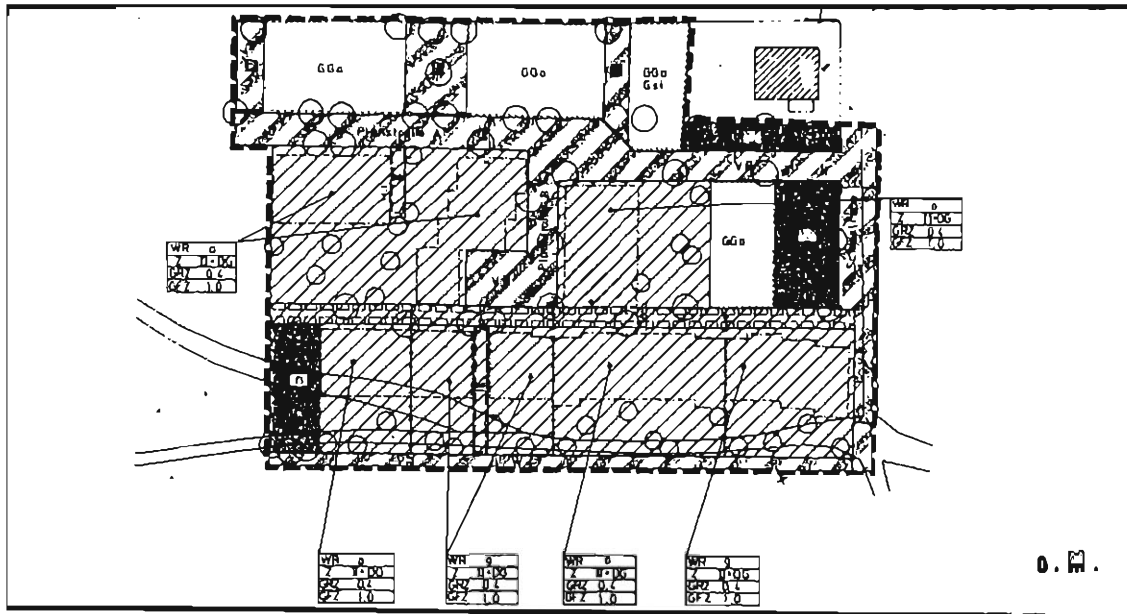
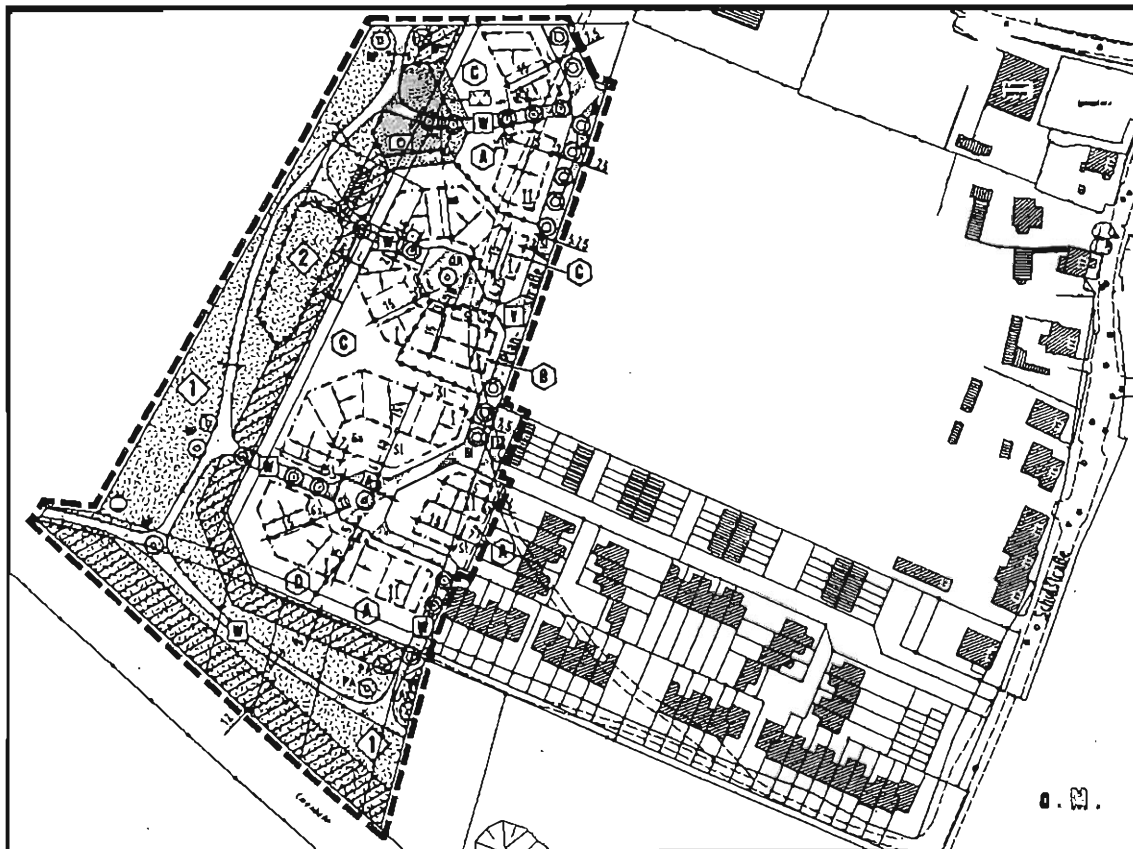


Abb. 4: BEBAUUNGSPLAN SCHULSTRASSE - TEILBEREICH 1a



¹ vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Wohnanlage an der Schulstraße", Planungsbüro Seele und Partner, November 1993

4 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

Für den Gesamtbereich der Voruntersuchung (s. Abb. 1) erfolgte eine umfangreiche Situationsanalyse¹ zu den Bereichen

- Verflechtung/Naturraum und Erschließung,
- Landschaft,
- landschaftsräumliche Rahmenbedingungen
- Siedlungsbereiche,
- Verkehr/Ver- und Entsorgung.

Eine eingehende städtebauliche Situationsanalyse sowie die Formulierung von Planungszielen ist weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" enthalten.²

Die Pläne 1 "Situation" und 2 "Probleme, Potentiale, Bindungen" stellen den Zustand des Gebietes vor Beginn der Baumaßnahmen innerhalb der frühzeitig ins Verfahren gebrachten Teilbereiche dar (Juni 1994).

Die Planungen innerhalb der Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie Teilbereich 1a wurden zu großen Teilen bereits baulich umgesetzt (s. Abb. 5 und 6).

Das ehemalige Schulgebäude in der Schulstraße Nr. 30 (Kindergarten) ist mittlerweile in die vorläufige Denkmalschutzliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen worden (s. Abb. 7).

¹ s. Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" mit integriertem Landschaftsplan, Voruntersuchung Gesamtbereich, Entwurf Teilbereich 1a, Punkt 4.2 "Situationsanalyse Untersuchungsbereich", S. 21 ff, planungsgruppe 4, Seebauer, Wefers und Partner, Juni 1994

² a.a.O., Punkt 5.1, S. 51 ff

**Abb. 5: SÜDLICHER ABSCHLUSS DER BEBAUUNG IM BEREICH VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**



Abb. 6: REIHENHAUSGÄRTEN



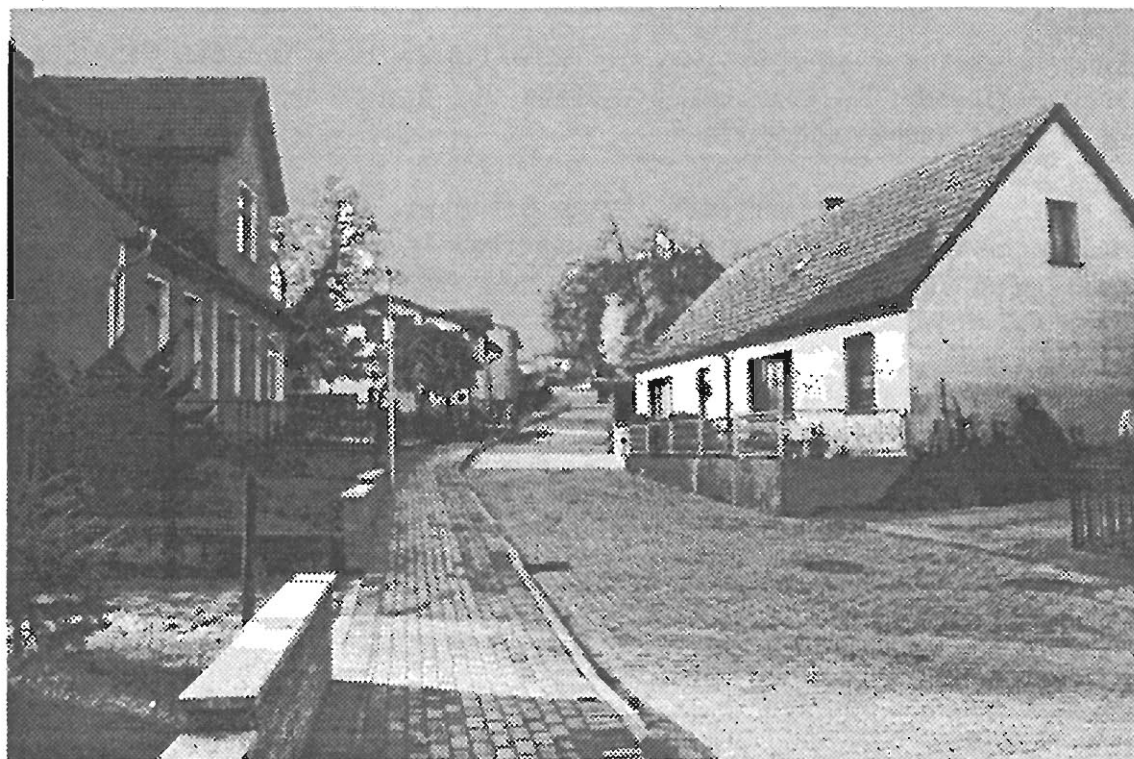
Abb. 7: KINDERGARTEN (denkmalgeschütztes ehemaliges Schulgebäude)



Abb. 8: EHEMALIGES "LEHRERHAUS" (Denkmalverdacht)



Abb. 9: SCHULSTRASSE



5 LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE

Die Räumliche Entwicklungsplanung 1992 sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 1995 für die Gemeinde Seebad Heringsdorf bilden die Grundlage der grünordnerischen Betrachtung im Untersuchungsbereich.

Die Beschreibung der landschaftlichen Situation für den Gesamtbereich erfolgte bereits im Rahmen der Voruntersuchung (November 1993) und im Entwurf für den Bebauungsplan Schulstraße Teilbereich 1a (Juni 1994) in den Kapiteln 4.2.2 und 4.2.3.

Neue Erkenntnisse zu den Aspekten des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie zum Landschaftsbild/Erholung haben sich seit der Bearbeitung des Untersuchungsgebietes Schulstraße nicht ergeben. Die Situationsdarstellung erfolgt im Plan 1 (Stand Juni 1994).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schulstraße wurde 1993 die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" beantragt.

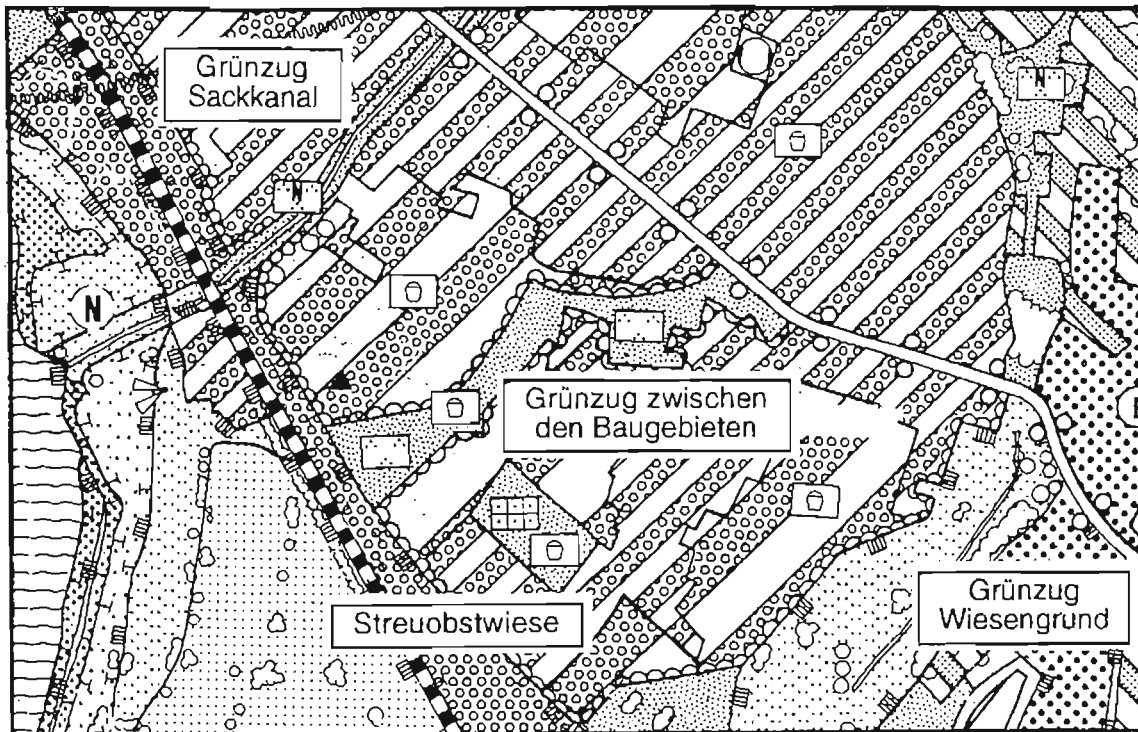
Nach der aktuellen Abgrenzung der Wasserschutzgebiete liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb von Wasserschutzzonen.

LANDSCHAFTSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als landschaftsräumliche Rahmenbedingungen für den südwestlichen Teil von Heringsdorf-Neuhof sind die Grünflächenvernetzungen von besonderer Bedeutung, wie sie im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan dargestellt sind (siehe Abbildung 2 und 10).

Die in ihrer ökologischen und gliedernden Funktion bedeutenden Flächen entlang des Sackkanals sowie des Wiesengrundes werden durch einen entlang der Bahn zu entwickelnden Grünzug miteinander vernetzt. Diese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Fläche soll als Streuobstwiese angelegt werden. Die neu aufzubauenden Siedlungsränder sind laut Aussage des Landschaftsplans zu begrünen. Das Baugebiet sollte aufgrund des von Obstbäumen geprägten Charakters von Neuhof ebenfalls eine stärkere Obstprägung erhalten. Die vorhandenen Kleingärten sind als Dauerkleingärten ausgewiesen, außerdem ist die Anlage eines Kinderspielfeldes vorgesehen.

Abb. 10: AUSSCHNITT LANDSCHAFTSPLAN



Besonders soll auf die im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Grünzone hingewiesen werden, die das Wohngebiet der Schulstraße und das geplante Wohngebiet am Sackkanal voneinander trennt und neben den Grünzügen Sackkanal und Wiesengrund eine Verbindung zwischen Gothensee und Ostsee schaffen soll. In diese als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ausgewiesene Fläche sind vor allem die für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen Obstgartenbestände integriert. Die Fläche trägt zur Gliederung des Gebietes bei und erfüllt zum anderen auch klimatische Funktionen (Kaltluftabfluß, Belüftungsbahn).

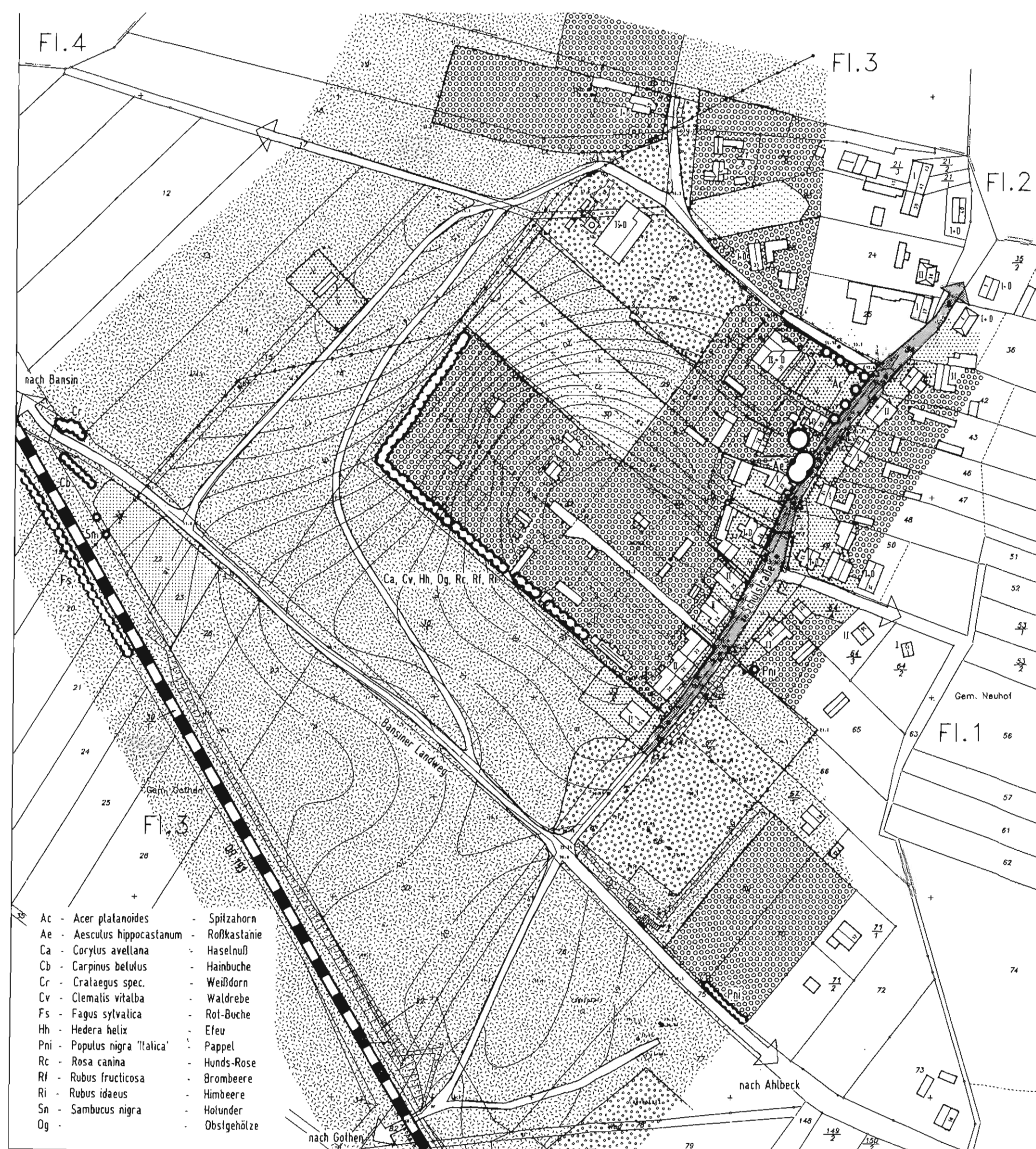
Die Grünverbindungen sind auf Dauer als attraktive, sich in die typische Usedomer Landschaft einfügende Naherholungsgebiete zu gestalten. In erster Linie soll sie den Einwohnern von Neuhof, aber auch der sonstigen Bevölkerung sowie den Kurgästen Heringsdorfs zur Verfügung stehen. Eine überörtliche Bedeutung erhält das Gebiet zusätzlich durch den Bansiner Landweg, der Ahlbeck und Bansin verbindet und zukünftig auch für touristische Zwecke genutzt werden wird. Hierzu sollten der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Aufwertung von Bereichen mit besonderen Aussichsmöglichkeiten beitragen. Entlang des Sackkanals und des Bansiner Landweges sind seitens der Gemeinde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Baumpflanzungen aufgrund von Eingriffen geplant, die als Kompensationsmaßnahmen für einen Be-

bauungsplan in Heringsdorf dienen, der nicht innerhalb seines Geltungsbereiches ausgeglichen werden konnte.

Aus der Analyse der landschaftlichen Situation für das Voruntersuchungsgebiet und den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Planungsziele für den Bebauungsplan "Schulstraße" umzusetzen:

- Freihaltung der Fläche zwischen Bansiner Landweg und der Bahntrasse; Begrenzung der Entwicklung von Bauflächen am Bansiner Landweg sowie im Osten;
- Erhalt bzw. Anlage eines Grünzuges zwischen Schulstraße und Sackkanal sowie Ausdehnung dieser Grünverbindung bis zur Kreuzung Schulstraße/B 111;
- Erhalt der Streuobstgärten;
- Abpflanzungen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft; Aufbau eines landschaftsgerechten Ortsrandes;
- Erhalt des Zugangs zur freien Landschaft und zum Gothensee;
- Aufschüttung eines Lärmschutzwalls und Bepflanzung eines 25 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse;
- Erhalt des obstbaumgeprägten Charakters der vorhandenen Siedlungsstrukturen; Ausdehnung der Obstbaumbestände auf das Neubaugebiet sowie die das Neubaugebiet umgebenden Freiflächen;
- Gewährleistung von Funktionen für den Biotop- und Artenschutz durch Anpflanzung überwiegend standortgerechter und gebietstypischer Gehölzarten;
- großzügige Begrünung der Stellplatzanlagen;
- möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäudegestaltung; Begrünung der Fassaden;
- interne Gliederung und Gestaltung des Gebietes durch Bepflanzung (Erschließungsstraßen, Grünzonen, Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung des obstbaumgeprägten Charakters;
- Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ahlbeck und Bansin (Bansiner Landweg) sowie zwischen Heringsdorf und Gothen; Erhalt des Bansiner Landweges;
- Nutzung der siedlungsinternen sowie siedlungsnahen Grünflächen als wohnungsnaher Spiel- und Erholungsflächen;
- Minimierung der Bodenversiegelung;

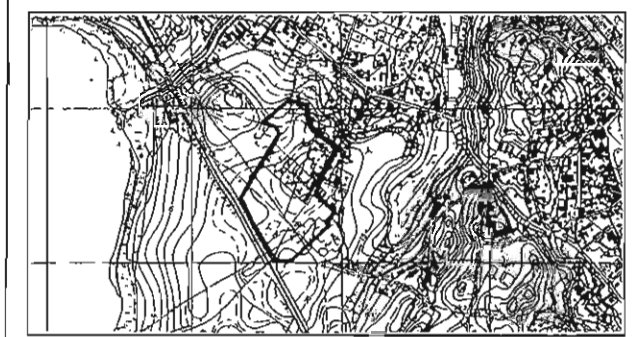
- weitgehende Nutzung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken;
- Anlage einer Regenwasserversickerungsmulde mit Biotopfunktion zur Sicherstellung der Grundwasserneubildung; Vermeidung von Abflußspitzen in den Vorflutern durch Auffangen von Niederschlagsspitzen in der Versickerungsmulde;
- ökologische Bauweisen, insbesondere Verwendung schadstoff-freier Materialien, sparsamer Verbrauch an Bauland und optimale Energiesysteme;
- Sicherstellung einer umweltgerechten Entsorgung von Abfallprodukten und Abwasser.



- Haupt- und Nebengebäude mit Firststrichung, Geschloßzahl, Nutzung und Hausnummer
- Einzelbäume und Gehölzbestand
- Obstbaumbestand in Gärten und Kleingärten
- Brachflächen
- Wiese
- Acker
- offener Boden
- Ziergärten
- Verkehrsfläche mit Verbundstein / Wegeflächen mit offenem Boden
- Bahnanlagen
- Antennenträger der Telekom
- 20-kV-Freileitung

Gemeinde Seebad Heringsdorf
Bebauungsplan Nr. 1
'Schulstraße'
 mit Landschaftsplan
Teilbereich 1b

Situation
M. 1: 2000 **Plan 1**

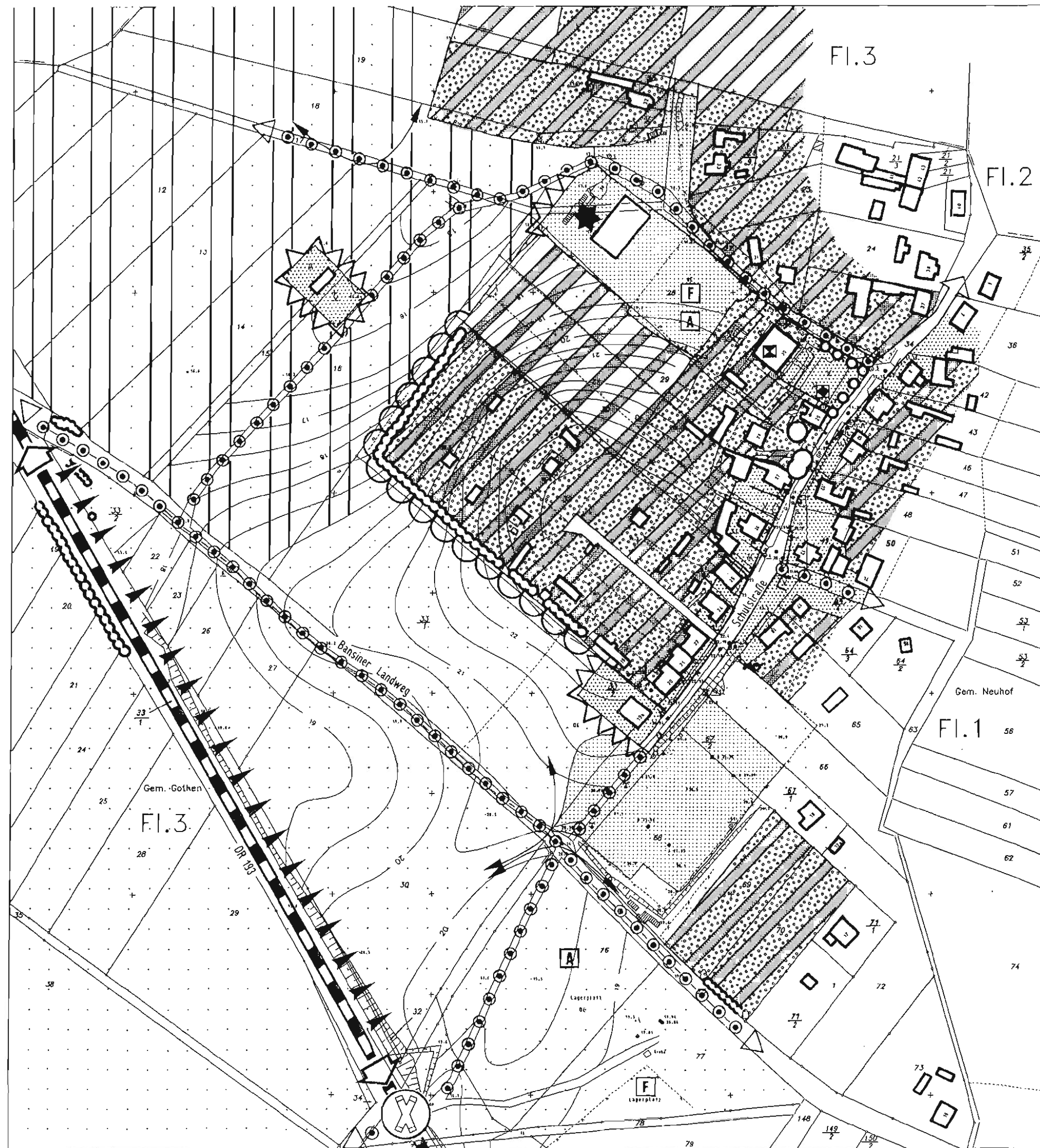


MARTIN SEEBÄUER, KARL WEFERS UND PARTNER
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
 Woldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40
 10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51

planungsgruppe 4

Peter Dittmer und Paul M. Lösser
 Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 Tel. 895 80 80 Fax 891 68 68 1191 / 8136

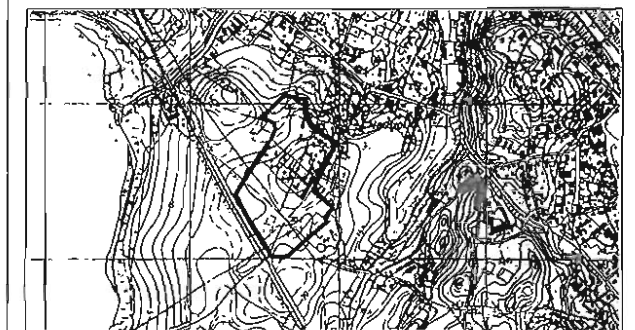
BERLIN



-  Gebäude
-  stadt- und landschaftsbildstörendes Bauwerk
-  Schutz- bzw. Teerablagerungen / Fehlnutzung
-  positive / negative Ortsrandgestaltung
-  Ziergärten / offener Boden
-  prägender und erhaltenswerter Einzelbaum / Gehölzbestand
-  Flächen mit Bedeutung für Kaltluftentstehung und -abfluß
-  Flächen mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz / sowie mit Obstbaumbeständen
-  unversiegelte Acker- bzw. Brachflächen
-  Hauptwegesystem / historische Wegeverbindung "Bansiner Landweg"
-  Bahnkörper mit Funktion für die Biotopvernetzung
-  niveaugleicher Bahnübergang
-  Bahntrasse mit Lärmbelastung
-  bedeutende Blickbeziehung
-  denkmalgeschützte Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)
-  Denkmalverdacht

Gemeinde Seebad Heringsdorf
Bebauungsplan Nr. 1
'Schulstraße'
 mit Landschaftsplan
Teilbereich 1b

Probleme, Potentiale, Bindungen
M. 1: 2000 **Plan 2**

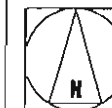


MARTIN SEEBAUER, KARL WEHRS UND PARTNER
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDIA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40
 10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51



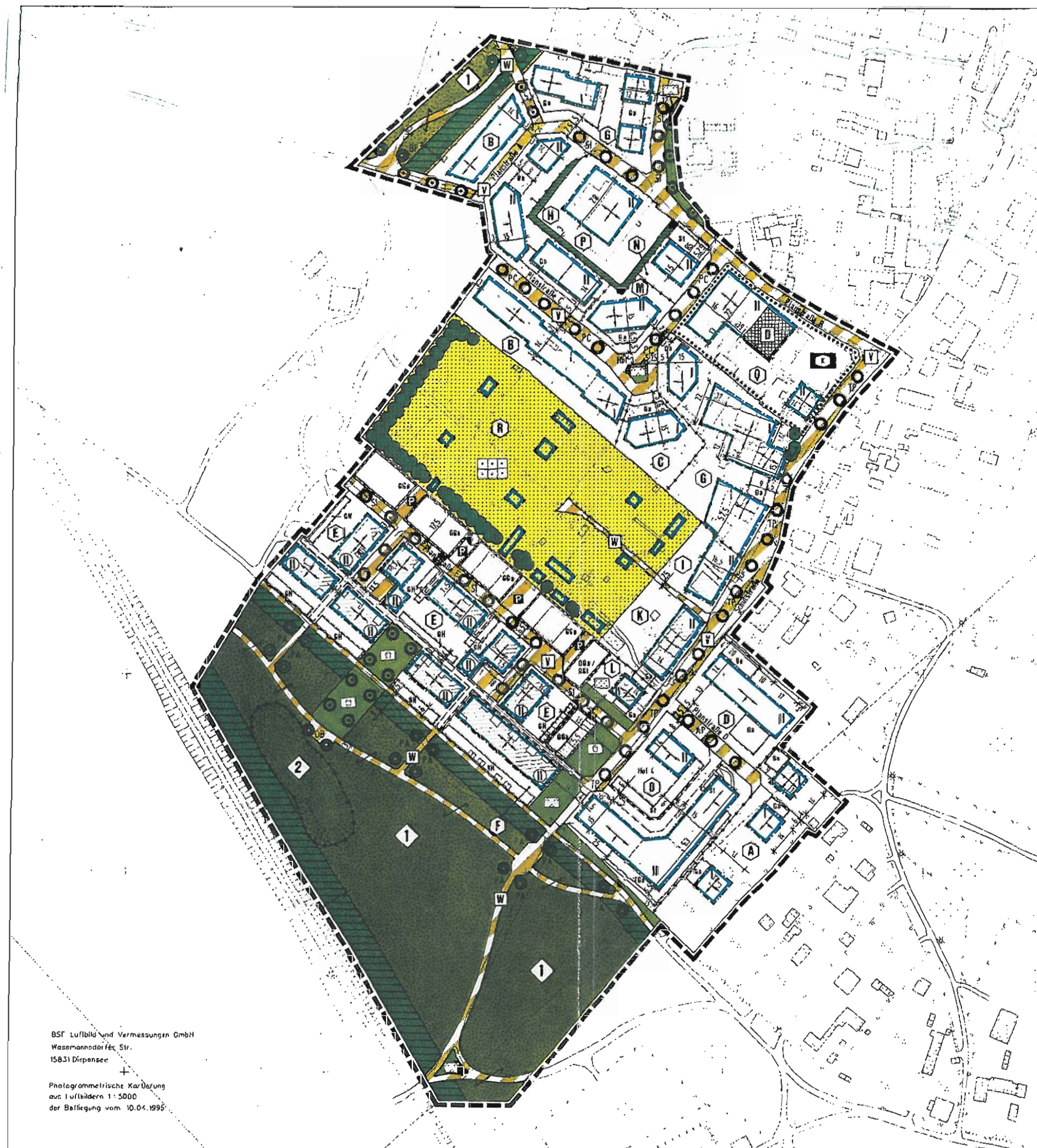
planungsgruppe 4



Peter Dillmer und Paul M. Löser
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 Tel. 030 80 80 Fax 030 66 68 1193 / 0196



BERLIN



BSF Luftbild und Vermessungen GmbH
 Wassmannsdorfer Str.
 15831 Dispensee
 Photogrammetrische Kartierung
 aus Luftbildern 1:5000
 der Baufliegung vom 10.04.1995

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß		Bauweise	Geschö-zahl
		GBZ (GB)	CFZ		
A	WR 2 WD	0,2	0,25	E	I
B		0,25	0,4	ED / a ² (bis 15 m)	
C		0,25	0,4	ED / a ² (bis 25 m)	
D		0,25	0,6	ED / a ² (bis 20 m)	
E	WR	0,4	1,0	H / a ² (bis 30 m)	II
F		0,4	1,0	G	
G	WA 2 WD	0,25	0,4	E / a ¹ (bis 12 m)	I
H		0,25	0,6	ED / a ¹ (bis 25 m)	
I		0,25	0,6	ED / a ² (bis 20 m)	
K		0,25	0,8	H / a ¹ (bis 20 m)	
L		0,25	0,6	E	
M		0,3	0,7	ED / a ¹ (bis 25 m)	
N	WA	0,3	0,7	G	II
O		0,35	0,7	a ¹ (bis 30 m)	
P	SO DBP-T	0,35	0,7	G	I
Q	A	0,35	0,6	a ¹	
R		(24 m ²)			

Gemeinde Seebad Heringsdorf Bebauungsplan Nr. 1 'Schulstraße' mit Landschaftsplan Teilbereich 1b

M. 1: 2000

Plan 6



ARCHIT. SEBASTIAN LARSEN UND PARTNER
 UND LANDSCHAFTSARCHIT. SEBASTIAN LARSEN
 10557 Berlin, Tel. 30 72 31 40
 Fax 30 72 31 40

planungsgruppe 4

Peter Dittmar und Paul M. Lasso
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Jendrichsdorfer Str. 37 D-10711 Berlin
 Tel. 030 80 80 11 Fax 030 80 80 11 6/03/95



Dipl.Ing.M.Bonk-Dr.Ing.W.Maire-Dr.rer.nat.G.Hoppmann

Beratende Ingenieure VBI – Bauwesen – Geräusche – Erschütterungen – Luftreinhaltung

Bonk-Maire-Hoppmann, Rostocker Str.22, 30823 Garbsen

BÜRO SEELE & PARTNER
z.Hd. Herrn v.d. Brelie

Wasserwerksweg 10-14
26603 Aurich

Amtlich bekanntgegebene
Meßstelle nach §26 BImSchG

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Tel. 05137/72139 + 75012
Telefax 05137/75011

Bearbeiter:

Dr. G. Hoppmann

Garbsen, den 15. April 1994 h/P

Betr.: Schienenverkehrslärm Usedom

Sehr geehrter Herr v.d. Brelie,

nachfolgend erhalten Sie wie angekündigt eine kurze Berechnung der Immissionsbelastung durch Schienenverkehrsgeräusch von der **BAHNLINE Ahlbeck – Heringsdorf**.

Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen ist von folgenden Parametern auszugehen

▣ Zugzahlen, Streckenbelegung:

vor 6.00 bzw. nach 22.00 Uhr ("nachts"): 4 Züge

zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ("tags"): 30 Züge

■ sonstige Randbedingungen:

Streckengeschwindigkeit: 60 km/h

Fahrbahnart: Holzschwellen im Schotterbett ± 0 dB

Zulänge: $l = 50$ m

Art der Züge: analog S-Bahn Berlin, jedoch

"Anteil der scheibengebremsen Fahrzeuge": $p = 0$ %

Die Emissionspegel betragen dann:

tagsüber: $L_{m,25} = 53,3$ dB(A)

nachts: $L_{m,25} = 47,5$ dB(A).

Dabei ist der sogen. *Schienenbonus* noch nicht in Abzug gebracht!

Die Immissionspegel am Rand des Plangebietes (80 bis 100 m Abstand zur Bahnlinie) betragen (ohne *Schienenbonus*, s.o.):

Abstand	Immissionshöhe	$L_{m,T}$	$L_{m,N}$
80 m	Freiflächen	44.7	39.0
	Erdgeschoß	44.9	39.2
	Obergeschoß	45.5	39.7
100 m	Freiflächen	43.4	37.6
	Erdgeschoß	43.7	37.9
	Obergeschoß	44.1	38.4

Damit werden im betrachteten Abstand sowohl die ORIENTIERUNGSWERTE nach Beiblatt 1 zu DIN 18005¹, als auch insbesondere die IMMISSIONSGRENZWERTE nach § 2 der 16. BImSchV² für REINE Wohngebiete (WR-BauNVO³) sicher eingehalten. Die entsprechenden Bezugspegel betragen:

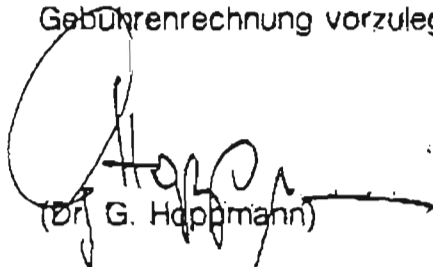
■ ORIENTIERUNGSWERTE WR:

tagsüber 50 dB(A)
nachts 40 dB(A)⁴

■ IMMISSIONSGRENZWERTE (einheitlich für WA und WR):

tagsüber 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)

Für meine Tätigkeit in dieser Sache erlaube ich mir, Ihnen die beigelegte Gebührenrechnung vorzulegen.


(Dr. G. Hoppmann)

1 DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" (Weißdruck Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.
2 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1, S. 1038.
3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt I S. 1763, i.d. Fassung vom 23. Januar 1990.
4 für Verkehrslärmimmissionen, sonst 35 dB(A) nachts.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-1, 213-1-4).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), vom 26. April 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung von 10. Januar 1992 (GVObI. M-V Nr. 1 vom 15. Januar 1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1995.

Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des Landkreises Ostvorpommern (Gehölzschutzverordnung) vom 27.04.1995.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 30. November 1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224/2).

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.

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 beigegefügte 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 (Urnerscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skellettreste, Münzen u.ä.) 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.

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

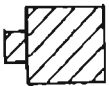
DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:



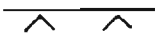
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



BÄUME



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



ZÄUNE



VORHANDENE BÖSCHUNG

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.

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.

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/Eigentümergeärten (Baugebiet R) sind zusätzlich rotbesandete Dachpappe und Naturholzschindeln zulässig.

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.

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.



BP

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

zen, 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

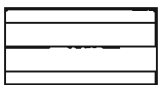
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

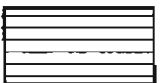
- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm;
- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzungen.

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: DICHT ABPFLANZUNG

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

Cornus sanguinea
Cytisus scoparius
Ligustrum vulgare
Ribes nigrum

Blutroter Hartriegel
Besenginster
Deutsches Geißblatt
Schwarze Johannisbeere

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)**

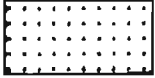
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen allgemein unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

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.



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 Regenwasserrückhalteinlagen 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.

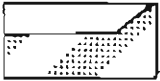


FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



KINDERGARTEN

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



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)



FUSS- UND RADWEG / WIRTSCHAFTSWEG



ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

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



TRAFOSTATION



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



PARKANLAGE



SPIELPLATZ



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.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

g **GESCHLOSSENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a¹ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 12 m

a² offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 15 m

a³ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 20 m

a⁴ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 25 m

a⁵ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 30 m

a⁶ 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

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

als Höchstgrenze, z.B. 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 Traufhöhen 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 - Eigentümergeärten) 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

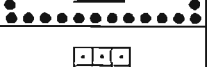
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

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 Geschosßfläche mitzurechnen sind.

NOCH FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:

	WA 2 WO	0,25		 / a ¹ (bls 12 m)	I
		0,25		 / a ⁴ (bls 25 m)	
		0,25		 / a ³ (bls 20 m)	
		0,25		 / a ⁵ (bls 30 m)	
		0,25			
		0,3		 / a ⁴ (bls 25 m)	
	WA	0,3		0	II
		0,35		a ⁵ (bls 30 m)	
	SO DBP-T	0,35		0	
		0,35		a ⁶	
		(24 m ²)			
					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.)

III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



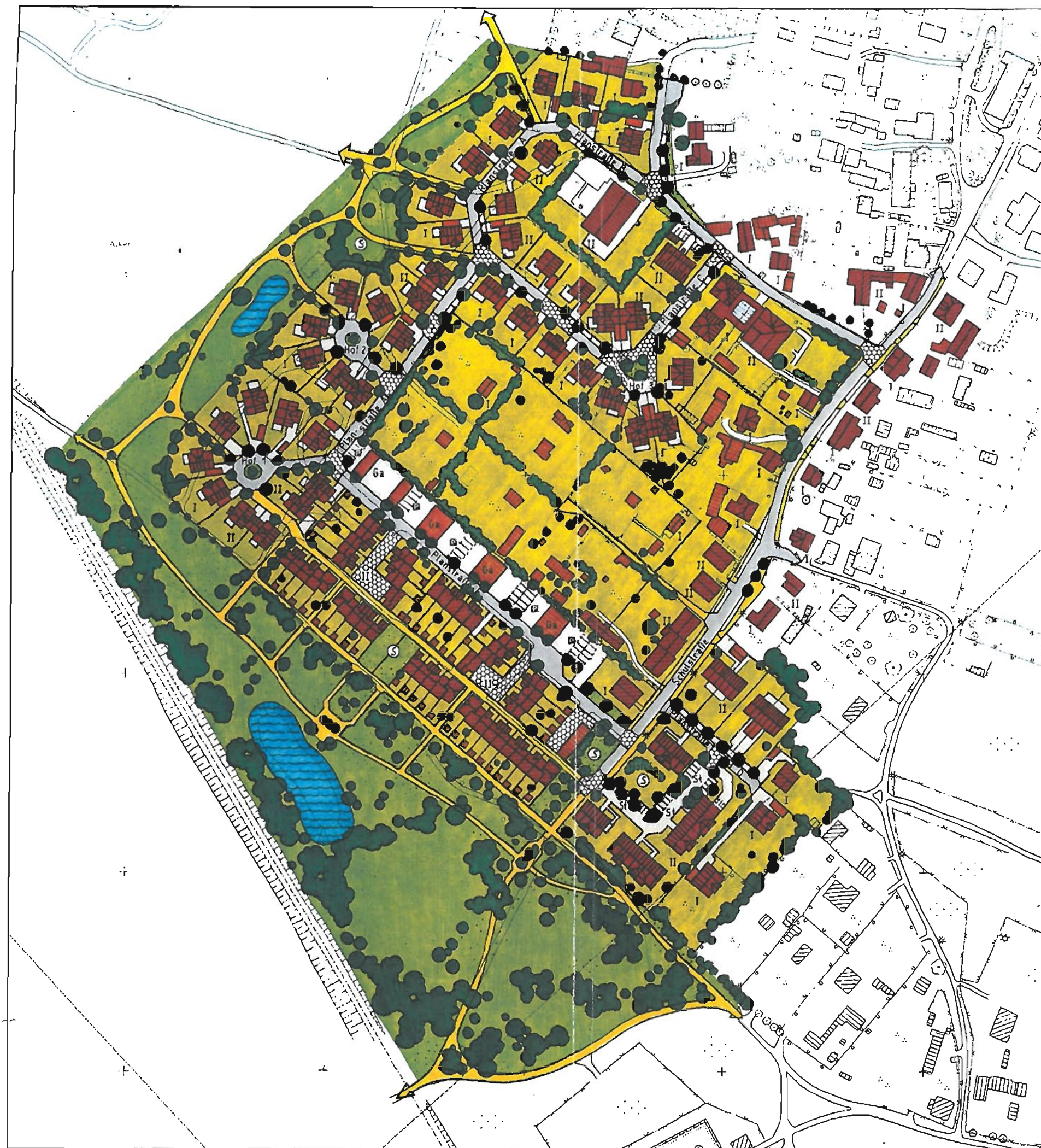
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



BAUGEBIETSBEZEICHNUNG

für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festset-
zungsschlüssel:

Baugebiet	Nutzungs- art	Nutzungsmaß		Bauweise	Geschoß- zahl
		GRZ (GR)	GFZ		
A	WR 2 WO	0,2	0,25	E	I
B		0,25	0,4	ED / a^2 (bis 15 m)	
C		0,25	0,4	ED / a^2 (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	



-  vorhandene / geplante Bebauung, Geschosshöhe
-  Nebengebäude, Zufahrten
-  Bäume, Sträucher, Hecken
-  private Grünflächen, Gärten
-  öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze, Quartierstreff
-  Parkplätze, Straßenbäume
-  Gehwege, Wirtschaftswege
-  Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche
-  Pflasterbereiche
-  Regenwasserrückhaltebecken

Gemeinde Seebad Heringsdorf
Bebauungsplan Nr. 1
'Schulstraße'
 mit Landschaftsplan
Teilbereich 1b
Gestaltungsvorschlag

M. 1: 2000

Plan 5



PLANUNGSGRUPPE 4
 DIPL.-ING. ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER SRG
 JOACHIM-FRIEDRICH-STRASSE 37 D-10711 BERLIN
 TEL. 890 80 80 FAX 891 68 68 0103 96

planungsgruppe 4



Peter Dillmer und Paul M. Losko
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRG
 Joachim-Friedrich-Strasse 37 D-10711 Berlin
 Tel. 890 80 80 Fax 891 68 68 0103 96



ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

BEREICH	ANZAHL ca.	PARKPLÄTZE/BEZUGSGRÖSSE
Nettobauland	17 (neu)	0,21 P/WE
inkl. Bereich Reihenhäuser (V+E-Plan) + Schulstraße	56	0,4 P/WE

KENNZAHLEN

Wohneinheiten	WE/ha	Nettobauland	33 WE
Einwohner	E/ha	Nettobauland	80 E
Wohneinheiten	WE/ha	Bruttobauland	25 WE

II FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

FLÄCHE / NUTZUNGEN	ca. ha	in %
1 GELTUNGSBEREICH	10,22	
2 SONSTIGE FLÄCHEN		
2.1 Verkehrsflächen - vorhanden -	0,71	
2.2 Öff. Grünflächen - vorhanden -	0,11	
2.3 Eigentümergeärten	1,25	
2.4 Streuobstwiesen	2,35	
2.5 Offene Niederschlagswasser- rückhaltung	0,18	
SUMME	4,60	
3 BRUTTOBAULAND - VORHANDEN -	2,40	
4 BRUTTOBAULAND - NEU -	3,22	100,0
5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / WEGE / SPIELPLÄTZE / QUARTIERSTREFF	0,46	14,3 (v. 4)
6 VERKEHRSFLÄCHEN - NEU -	0,26	8,1 (v. 4)
7 NETTOBAULAND - NEU -	2,50	77,6 (v. 4)

WOHNUNGS- UND HAUSTYPENSPIEGEL (GRUNDLAGE GESTALTUNGSVORSCHLAG)

HAUSTYPEN	ANZAHL DER HÄUSER	WOHNEINHEITEN (WE)	EINWOHNER (E)
Einzelhäuser (neu)	18	22	59 ¹
Doppelhaushälften (neu)	8	10	27 ¹
Geschoßwohnungsbau (neu)	5	50	114 ²
SUMME	31	82	200

¹ 2,7 E/WE

² 2,3 E/WE

11 DURCHFÜHRUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich in privatem und gemeindlichem Eigentum. Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind z.T. bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald durchgeführt werden sollen, werden finanziert durch:

- Erschließungsbeiträge,
- Eigenmittel der Gemeinde.

Gemeinde Seebad Heringsdorf, den1996

- Der Gemeinderat -

.....
(Bürgermeister)

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

10.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen, die die vorhandenen Ortsbildprägenden und gebietstypischen Elemente aufgreifen und die Übergänge vom Siedlungsbereich zum Landschaftsraum (Grünzug Wiesengrund, Grünzug zwischen den Siedlungserweiterungsflächen Schulstraße und Kanalstraße) betonen. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente verhindert werden.

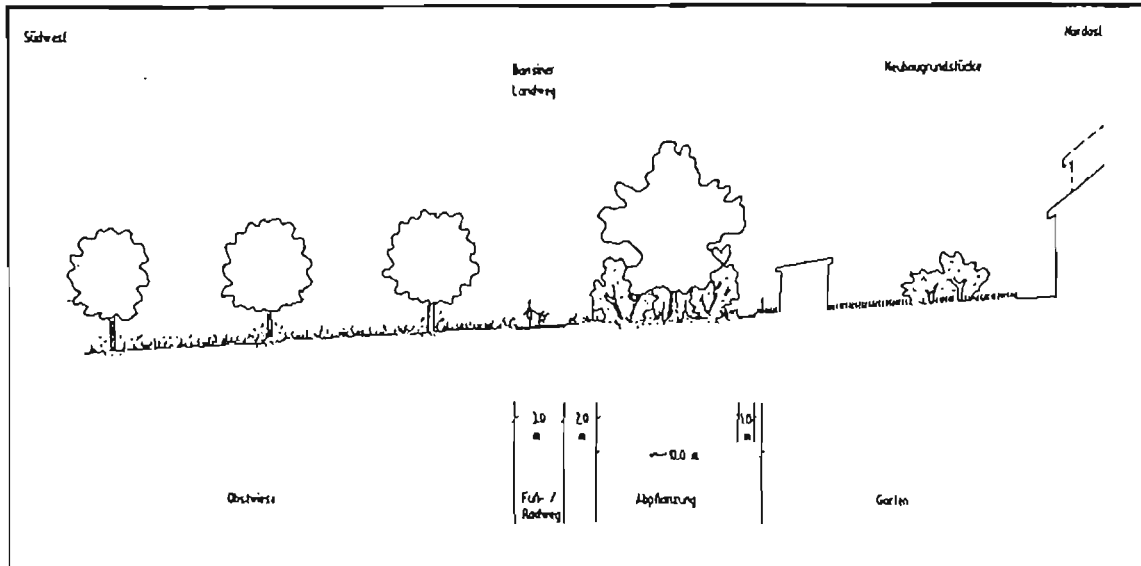
Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV.

10.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN UND DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die für den Geltungsbereich notwendigen Festsetzungen bzw. Vorkehrungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Stellplätze sollen sicherstellen, daß insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes minimiert werden.

Eine optische Beeinträchtigung der Straßen, Grünräume und Gartenbereiche wird durch entsprechende Festsetzungen zu den Einfriedungen vermieden. Für die befestigten Flächen soll eine Mindestgliederung in Material und Farbe gesichert werden. Eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll verhindert werden.

Abb. 15: EINBINDUNG DES BAUGEBIETES AM SÜDLICHEN ORTSRAND



pischen Bäumen und Sträuchern - darunter mindestens ein großkroniger Laubbaum pro Grundstück - zu bepflanzen ist, sichert entsprechende Lebensräume für die Tierwelt sowie einen Mindestanteil an Großgrün.

Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Stellplätze.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Aus gleichen Gründen sind für heckenartige Einfriedungen nur Laubgehölze zulässig.

Die "Besonderen Pflanzfestsetzungen" sollen eine standortgerechte Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft sicherstellen. Insbesondere aus gestalterischen Gründen erhalten die Garagenfassaden eine intensive Begrünung. Mit einem hohen Vegetationsanteil können die Gebäudekanten und -flächen optisch ansprechend verdeckt werden. Dabei ist die aufgelockerte Bepflanzung so anzulegen, daß Durchgänge zum Wanderweg, zur Versickerungsmulde und zur Obstwiese von den Grundstücken möglich sind. Im Bereich der Telekom-Anlage dient die Abpflanzung der besseren Einbindung der Baulichkeiten in das Wohngebiet. Die Baumqualitäten wurden ausgewählt, um in relativ kurzer Zeit den gewünschten optischen Eindruck zu erzielen. Um Störungen auf die Sende- und Empfangsanlagen der Telekom zu vermeiden, sollen nur Laubsträucher gepflanzt werden, die eine Höhe von ca. 3 m nicht überschreiten.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich standortgerechte Arten zulässig. Die für die Bepflanzung geeigneten Bäume und Sträucher sind dem Erläuterungstext zum Landschaftsplan zu entnehmen.

Die Festsetzung von Straßen- und Einzelbäumen erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baugebietes. Wegeverläufe und -kreuzungen werden durch Laub- und Obstbäume besonders betont. Die Auswahl der Arten richtet sich nach ihrer Eignung für den Einsatz im Straßenraum. Darüber hinaus sollen die Obstbaumpflanzungen die Einbindung in das bestehende Siedlungsgebiet sowie den Übergang zur freien Landschaft verdeutlichen. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts wurden teilweise Straßenbäume auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer für bestehende und neu anzupflanzende Gehölze soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen über die Aussagen des § 19 BauNVO hinaus eingeschränkt.

Der Ausschluß der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Wasser, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion gestört werden.

Zur Gewährleistung von Biotopfunktionen sowie zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird für die öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsgrünflächen eine extensive Pflege festgesetzt.

9.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gemeinde Seebad Heringsdorf liegt gemäß dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) im Raum mit besonderer natürlicher Bedeutung für Fremdenverkehr und Erholung. Das Plangebiet grenzt an zwei der örtlichen Hauptgrünzüge.

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ist aus diesen Gründen sowie zur Verbesserung der lufthygienischen Situation in Heringsdorf ausgeschlossen. Ausgenommen sind offene Kamine und Kaminöfen bis zu 5 kW Nennleistung für eine Feuerstelle je Wohnung.

Zur südlich angrenzenden Bahntrasse für den Personenverkehr wird ein Pflanzstreifen von mindestens 12 m Breite vorgesehen. In diesem Bereich ist auch ein landschaftlich gestalteter Erdwall zum Sicht- und Lärmschutz möglich.

9.8 ANPFLANZUNGEN

Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten sind. Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den vorhandenen Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Die Festsetzung eines Mindestanteils von 20 % der Grundstücksflächen, der mit standortgerechten und gebietsty-

men können sich auch viele Tiergruppen gut anpassen. In der Praxis haben sich als Mahdtermine die Zeiträume um den 30.06. und den 30.09. sowie abschnittsweises Mähen bewährt. Für die Pflege und Unterhaltung der o.g. Flächen muß im weiteren Verfahren eine Regelung gefunden werden.

Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild muß die Bedeutung dieser Flächen für die Erholung der Bürger von Heringsdorf-Neuhof betont werden. Aber auch die Bedeutung des Bereiches um den Bansiner Landweg als überörtliche Grün- und Wanderwegeverbindung wird berücksichtigt.

Im einzelnen dienen die Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflege der Flächen der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere und zur Förderung eines ortstypischen Landschaftsbildes. Dabei wurden die Baumqualitäten so gewählt, daß sich der gewünschte optische Aspekt in relativ kurzer Zeit einstellt.

Durch die Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser der Dachflächen soll ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden. Dies wird mit Hilfe des differenzierten Systems von Niederschlagswasserrückhaltung auf den Grundstücken und Niederschlagswasserableitung in die dafür vorgesehene Fläche für die offene Niederschlagswasserrückhaltung bzw. in Versickerungsmulden, die bei Bedarf in der Obstwiese anzulegen sind und als Mischflächen genutzt werden können, erreicht.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei:

- relativ sauberes Niederschlagswasser im Geltungsbereich zu belassen und zu nutzen;
- bei Starkregenereignissen einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten;
- Grundwasserabsenkungen zu vermeiden;
- die Überlastungen der Klärwerke zu verhindern;
- den Trinkwasserverbrauch zu verringern (Grünflächenbewässerung, sonstiges Brauchwasser);
- die Trink- und Abwasserkosten zu verringern.

Die festgesetzte Speicherkapazität von 25 l/m² projizierter Dachfläche ist ausreichend, um den durchschnittlichen Bedarf eines Einfamilienhauses an Brauchwasser für Toilettenspülung, Gartenbewässerung und ähnlichem zu einem hohen Anteil zu decken.

9.5 GRÜNFLÄCHEN

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient in Verbindung mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Versorgung des Baugebietes mit für die Allgemeinheit nutzbaren Freiflächen. Weiterhin erfüllen die verschiedenen Verbindungswege Funktionen der Erschließung der freien Landschaft für Erholungssuchende. Innerhalb des Baugebietes dienen einzelne Grünflächen mit Kleinkinderspielflächen/Quartierstreifens der Versorgung der Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen.

Zur Sicherstellung und Ordnung der vorhandenen Nutzung und als Beitrag zur Gliederung des Geltungsbereiches wurde die Festsetzung "Private Grünfläche - Obstgärten" getroffen. Damit wird gegenüber den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dauerkleingärten die private Nutzung dieser Flächen stärker berücksichtigt.

9.6 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die Beschreibung des Konzeptes zum Landschaftsplan (siehe Kapitel 5) verwiesen.

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden zum Teil erhebliche und nachhaltige Eingriffe besonders in bisher unversiegelten Boden vorbereitet. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen zusammen mit den Grünflächen, den möglichen Anpflanzungen und dem Bodenschutz in den Baugebieten ein hinreichend großes Flächenpotential innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung, um die Summe der konkreten Eingriffe auszugleichen.

Sowohl die Erhaltung und der Schutz der schon vorhandenen wertvollen Flächen (Obstgärten) als auch die zusätzliche Anlage von Streuobstwiesen und naturnahen Hecken in der Randlage des Baugebietes zur umgebenden Landschaft dienen dem Naturhaushalt (Bodenhaushalt, Grundwasserhaushalt, Klimaschutz), dem Biotop- und Artenschutz und der Pflege und Gestaltung des Landschaftsbildes.

Zur Sicherung der langfristigen Bedeutung für Natur und Landschaft wird auf den Streuobstwiesen eine maximal ein- bzw. zweischürige Mahd festgesetzt. Damit stehen den Pflanzen relativ lange Entwicklungszeiten zur Verfügung, so daß sich die verschiedenen Früh- und Spätblüher sowie langsam wachsende Pflanzen halten können. Derartigen Mahdrhyth-

Zur Verflechtung des Plangebietes mit den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsbereichen sind zusätzlich zum Straßennetz verbindende Fuß- und Radwege vorgesehen, die im südlichen Plangebiet (Bereich obere Schulstraße) zum Teil durch Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit gesichert werden.

Die im Verkehrsraum möglichen öffentlichen Parkplätze (s. Gestaltungsvorschlag) dienen der ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Besucherparkplätzen. Die Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Erschließung der öffentlichen Parkplätze nördlich der Planstraße E zu sichern.

Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen und Carports auf den Grundstücken durch berankte Pergolen dient der Gestaltung des Gebietes und erhöht die ökologischen Qualitäten.

9.4 VER- UND ENTSORGUNG

Für die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Zusätzlich werden auf privaten Flächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Trinkwasserleitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom - gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Planstraße A (westlicher Baubereich/Teilbereich 1a) in Richtung Grüner Weg/B 111 sowie über die Schulstraße.

Die Stromversorgung wird durch die Hanseatische Energieversorgung AG (HEVAG) gewährleistet. Eine Trafostation ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhanden.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Gasversorgung Mecklenburg-Vorpommern GmbH sichergestellt. Am Bansiner Landweg ist eine Gasdruckreglerstation vorgesehen (Teilbereich 1a).

Folgende Regelquerschnitte sind dabei vorgesehen:

Abb. 13: REGELQUERSCHNITT VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH MIT LÄNGSPARKEN

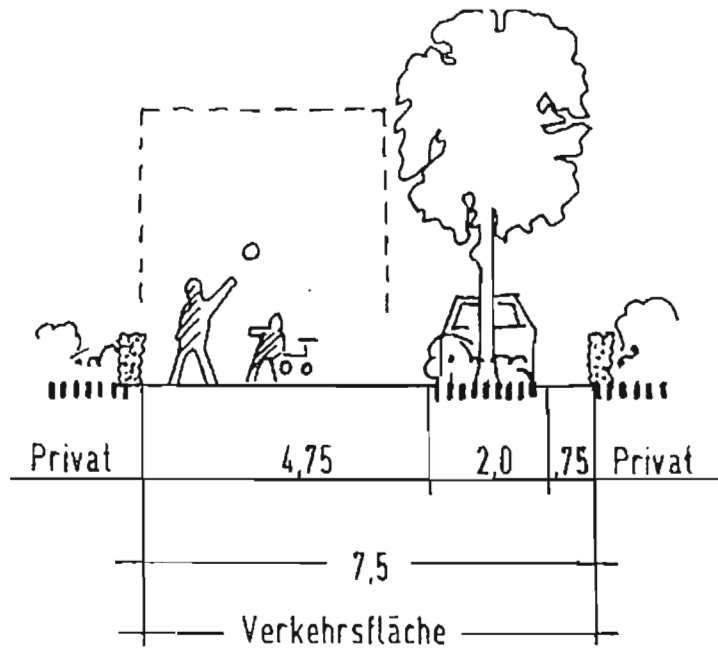
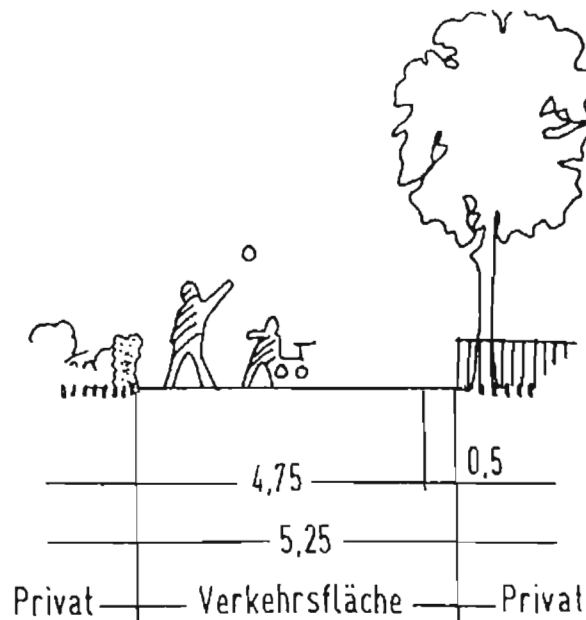


Abb. 14: REGELQUERSCHNITT VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH OHNE LÄNGSPARKEN



Für den Standort Telekom wird eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt, um dem Bestand zu entsprechen.

Für das Baugebiet F wird dem Bestand entsprechend geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird die Grundstücksnutzung auf den Gebietscharakter abgestimmt und die Bildung von Wohnhöfen, Straßen- und Platzräumen gesichert. Der Mindestabstand der Bebauung zum Straßenland wird definiert. Eine weitergehende Überbauung der Grundstücksfreiflächen wird verhindert. In den Baugebieten E und F wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen, um die städtebauliche Situation zu sichern. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gewährleistet.

Die Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen (zulässigen Firstrichtungen) sollen zu einem geordneten, aber vielfältigen und abwechslungsreichen Siedlungsbild (gestaltete Dachlandschaft) beitragen und Störungen (Einblicke in Nachbargrundstücke) minimieren.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig, um Störungen zu minimieren und zusammenhängende Gartenflächen zu sichern.

9.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gesamtbereiches erfolgt über die vorhandene Wohnsammelstraße "Schulstraße".

Die Feinerschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Abs. 4a StVO (Mischflächen):

- Planstraße A,
- Planstraße B,
- Planstraße C (Hof 3),
- Planstraße D (Hof 4),
- Planstraße E.

Die von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzte Mischfläche gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ/GR) berücksichtigt die jeweilige Lage und Bauweise und sichert jeweils größtmöglichen Grünanteil.

Im Bereich der Eigentümergeärten werden ausschließlich an den Standorten vorhandener Bebauung neue Lauben (eingeschossig, bis 24 m² Grundfläche) zugelassen, um den vorwiegend bebauungsfreien Charakter des Gebietes mit überwiegend gärtnerischer Nutzung zu sichern.

Ausgehend von dem Gestaltungsvorschlag (s. Plan 5) können innerhalb des Teilbereiches 1b ca. 82 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 200 Einwohner (E) entstehen.

9.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die festgesetzte Bauweise und sonstige Nutzung entspricht dem jeweiligen Gebietscharakter und berücksichtigt den Gebäudebestand.

Der vorhandenen Baustruktur entsprechend wird grundsätzlich offene Bauweise festgesetzt. Um die jeweilige Bauweise - Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe - zu sichern und innerhalb der offenen Bauweise die aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten, werden abweichende Bauweisen mit unterschiedlichen Längenbeschränkungen zur Differenzierung der offenen Bauweise festgesetzt.

Für den vorhandenen Kindergartenstandort wird die Längenbeschränkung aufgehoben, um die Möglichkeit eines Erweiterungsbaus oder Anbaus zu gewährleisten.

Im nördlichen Geltungsbereich werden in Fortsetzung der Siedlungsstruktur innerhalb des Teilbereiches 1a überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um den Übergangsbereich Ortslage/freie Landschaft zu betonen und das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Durch die variable Festsetzung Einzelhaus oder Doppelhaus (E/D) wird die Möglichkeit zur Ausweisung unterschiedlicher Baugrundstücke eröffnet.

Im Bereich obere Schulstraße werden Reihenhausstrukturen zugelassen, um günstigen Wohnraum und wirtschaftliche Grundstücksgrößen für die Heringsdorfer Bürger anzubieten und um den im Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelten Bestand (Baugebiete E und F) zu sichern.

9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zukünftige Wohngebiet "Schulstraße" wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die hier nach BauNVO neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzungen zu ermöglichen (so z.B. kleinere Einzelhandelsnutzungen, Pensionen) und dem Gebietscharakter an der Schulstraße gerecht zu werden. Entsprechend ihrer Lage am Ortsrand werden die Baugebiete des weiteren als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Daneben werden, um dem Bestand zu entsprechen, eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergartenstandort mit Erweiterungsfläche) sowie für den Standort der Richtfunkanlage der Telekom (Fernmeldedienstgebäude, Antennenträger) ein Sondergebiet (DBP-T) festgesetzt. Der Bereich der Eigentümergeärten wird als private Grünfläche (Baugebiet R) ausgewiesen, um den Bestand zu sichern.

In den Wohngebieten wird, mit Ausnahme der Baugebiete N und O (Geschoßwohnungsbau) die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt, um das Erschließungskonzept (reduziertes Verkehrsaufkommen) und die geplante ruhige Wohnnutzung zu sichern.

Entsprechend dem Gebietscharakter und den Erschließungsmöglichkeiten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird je nach Bauweise und Lage differenziert zwischen I- und II Vollgeschossen festgesetzt, um dem Gebietscharakter am Rande der Ortslage zu entsprechen. In den Baugebieten E und F werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die städtebauliche Situation der vorhandenen Reihenhaussiedlung zu sichern.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, um unproportionierte Baumassen zu verhindern und gestalterisch unbefriedigende Sockel- bzw. Kniestockhöhen zu vermeiden.

Bei der Höhenfestsetzung wurde berücksichtigt, daß als Zielsetzung der weitgehende Verbleib des Erdaushubs im Baugebiet ermöglicht wird (ca. 30-50 cm flächige Anhöhung).

6 ALTERNATIVE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage der Situationsanalyse und der generellen Planungsziele wurden alternative Gestaltungsvorschläge entwickelt, die unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten der Erschließung, Bebauung und Durchgrünung des Plangebietes darstellen.

Entsprechend der umgebenden Ortslage bauen die Vorschläge überwiegend auf 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhausstruktur auf.

Die wesentlichen sonstigen Planungsziele wurden berücksichtigt.

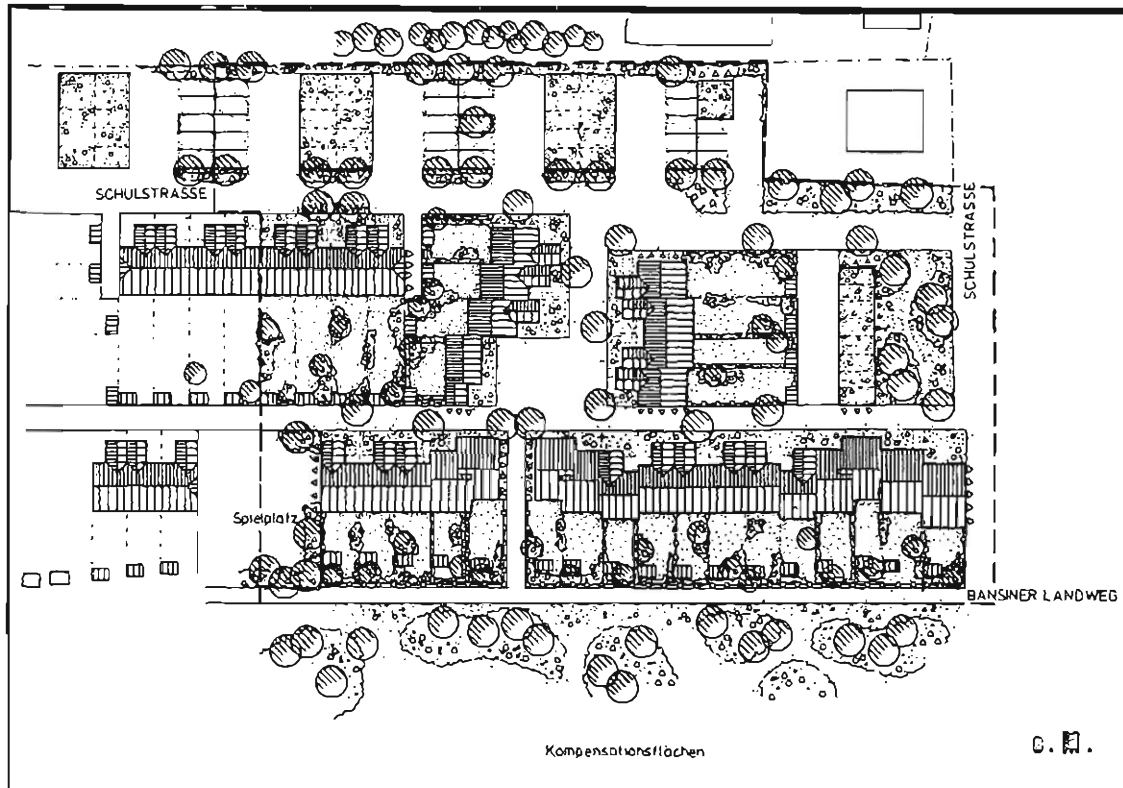
Ausgehend von der Schulstraße wurde ein Feinerschließungssystem auf der Grundlage der alternativen Erschließungskonzepte (s. VU) entwickelt. Insbesondere innerhalb der ersten Baustufe wurden unterschiedliche Bauformen und Dichten untersucht. Hauptziel war die Schaffung eigenständiger Wohnbereiche (Hof/Anger/Straßenraum) und organischer Ortsrandausprägungen.

Das Vorkonzept C wurde aufgrund der nachfolgend aufgeführten Vorteile der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt:

- in der 1. Baustufe verdichtete Wohnnutzungen (Reihenhäuser), die kostengünstiges Wohnungseigentum für Heringsdorfer Bürger ermöglichen;
- direkte Erschließung ohne Umwege/Umfahrtmöglichkeit für Müllfahrzeuge und Versorgung;
- Bildung von Straßenräumen und Wohnhofbereichen trotz freistehender Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken;
- die Wohnquartiere sind untereinander und mit dem umliegenden Wegenetz intensiv verflochten;
- die Bündelung der Stellplätze für die 1. Baustufe in einzelne Garagenhöfe/Carports ermöglicht den Ausbau relativ verkehrsfreier Privatstraßen (Wohnstraßen).

Der südliche Neubaubereich wurde, um kurzfristig kosten- und flächensparende Reihenhäuser anbieten zu können, über zwei Vorhaben- und Erschließungspläne - abgeleitet aus der Voruntersuchung und dem Vorentwurf Gesamtbereich - entwickelt und ins Verfahren gebracht (s.a. Punkt 3).

Abb. 11: LAGEPLAN REIHENHAUSSIEDLUNG (1. Bauabschnitt)¹



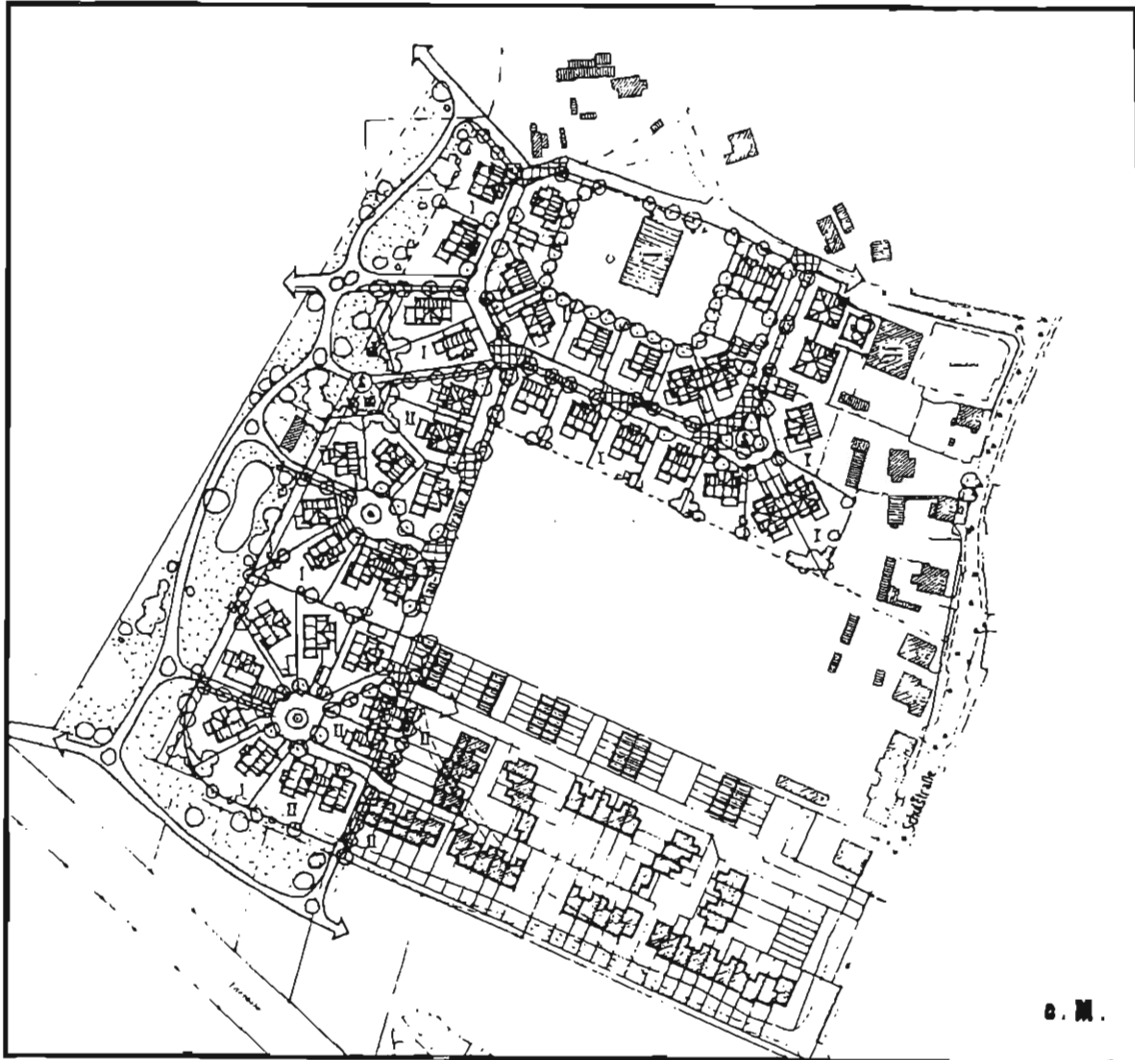
Im Rahmen der Anpassung des Übergangsbereiches Reihenhäuser (Vorhaben- und Erschließungspläne)/westlicher Planbereich wurde das städtebauliche Konzept auf der Grundlage neu vorhandener Vermessungsunterlagen modifiziert (s. Abb. 12). Da abgesicherte Vermessungsunterlagen nur für einen Teilbereich vorlagen, wurde dieser zunächst als Teilbereich 1a des Bebauungsplanes Nr. 1 Schulstraße in das Verfahren gebracht (s.a. Pkt. 3).

Für die Bebauung des Flurstückes 68 am südöstlichen Ende der Schulstraße wurde der mit der Gemeinde abgestimmte und überarbeitete Entwurf des Architekturbüros Volkwardt-Projekt² zugrunde gelegt.

¹ Gemeinde Seebad Heringsdorf, Bauvorhaben Wohngebiet Schulstraße, landschaftspflegerischer Begleitplan, galaplan Groothusen, November 1993

² Volkwardt-Projekt, Heringsdorf

Abb. 12: GESTALTUNGSVORSCHLAG, TEILBEREICH 1a



Eine weitergehende Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt unter Punkt 9 "Festsetzungen des Bebauungsplanes" und Punkt 10 "Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften". Insbesondere ist hier auf Plan 4 "Gestaltungsvorschlag" hinzuweisen.

7 ERGEBNISSE DER BEWILLIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND BÜRGER

7.1 ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEMÄSS §§ 2, 3 (1) und 4 BauBG

Mit der Offenlage des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1a gemäß §§ 2, 3 (1) und 4 BauBG im Sommer 1994 wurden Nachbargemeinden, Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB) bereits frühzeitig auch an den Planungen für den Untersuchungsbereich zwischen Schulstraße und Sackkanal (Voruntersuchung) sowie den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schulstraße" beteiligt.

Die Beteiligung erbrachte weitgehende Übereinstimmung der Nachbargemeinden, Bürger und TÖB mit den erarbeiteten Konzepten (Voruntersuchung und Gesamtbereich Bebauungsplan "Schulstraße" Nr. 1) sowie dem erarbeiteten Entwurf (Teilbereich 1a).

Den von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken konnte weitgehend entsprochen werden:

- Bedenken des Landkreises Ostvorpommern, Amt für Planung und Wirtschaft, daß die eingehaltenen Abstände der Wohngebiete zur angrenzenden Bahntrasse möglicherweise nicht ausreichen, konnten ausgeräumt werden. Laut Gutachten vom 15.4.94 zur Berechnung der Immissionsbelastungen durch Schienenverkehrsgeräusche von der Bahnlinie Heringsdorf - Ahlbeck¹ werden sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, als auch insbesondere die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV für reine Wohngebiete (WR) bei einem Abstand von 80 m sicher eingehalten. Nach Prüfung der Unterlagen auf Wahrung der Belange des Immissionsschutzes gem. § 50 BImSchG hat auch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (STAUN) dem Bebauungsplan zugestimmt.

7.2 ERGEBNISSE DER OFFENLAGE GEMÄSS §§ 2, 3 (2) und 4 BauBG

Die Offenlage erbrachte weitgehende Übereinstimmung der Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden mit den erarbeiteten Entwurf. Den von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken konnte weitgehend entsprochen werden:

¹ Dipl.-Ing. Bonk, Dr. Ing. Maire, Dr. rer. nat. Hoppmann, Beratende Ingenieure VBI - Bauwesen - Geräusche - Erschütterungen - Luftreinhaltung, Garbsen

- Laut Auflage des Landkreises Ostvorpommern, Sachbereich Bauleitplanung wurde das Schallschutzgutachten zum Schienenverkehrslärm der Bahnlinie Ahlbeck/Heringsdorf als Anlage in die Begründung aufgenommen.

Die Festsetzungen zur Pflege öffentlicher Grünflächen und Verkehrsgrünflächen und zu den Pflanzenbehandlungsmitteln wurden ersatzlos gestrichen.

- Ursprünglich vorgebrachte Bedenken (Straßenbauamt Stralsund) hinsichtlich der straßenverkehrlichen Erschließung des Plangebietes konnten nach einem Abstimmungstermin am 23.05.1995 ausgeräumt werden. Im Zuge des Bauvorhabens "ALDI" und "Frischemarkt" an der B 111 wird auch der Kreuzungsbereich B 111/Schulstraße ausgebaut und die Schulstraße verkehrsgerecht angebunden (Linksabbiegespur auf der B 111 in Fahrtrichtung Bansin).
- Entsprechend der Forderung des Landkreises Ostvorpommern Dez. III, Untere Denkmalschutzbehörde, Sachbereich Bodendenkmale wurde die Formulierung des Punktes Archäologische Bodenfunde (Hinweise) geändert.
- Des weiteren wurde formalen und redaktionellen Hinweisen Rechnung getragen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und im einzelnen den Abwägungsergebnissen zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken zu entnehmen sind.

8 LANDSCHAFTSPLAN

Die vorliegende Landschaftsplanung berücksichtigt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Landschaftsplan zum Bebauungsplan gemäß § 6 BNatSchG) die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie soll dafür Sorge tragen, daß die mit der Erstellung des zukünftigen Baugebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Gleichzeitig wird das zukünftige Baugebiet in ökologischer Hinsicht optimiert, um eine harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaftsstruktur zu gewährleisten. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Entwicklung geeigneter Maßnahmen ausgeglichen.

8.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" stellt das grünordnerische Konzept für die Entwicklung des Geltungsbereiches dar. Der Landschaftsplan wurde für den Gesamtbereich erarbeitet und ist bereits Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schulstraße", Teilbereich 1a (Plan 10). Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend nochmals erläutert. Geringfügige Änderungen in der Darstellung des Landschaftsplanes ergeben sich aufgrund der Geltungsbereichserweiterung östlich der Schulstraße und der veränderten Lage der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung. Die veränderten Straßenbezeichnungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes¹ zum knapp 1 ha großen Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den Entwurf zum Bebauungsplan Teilbereich 1b eingeflossen.

Die im Landschaftsplan (Plan 4) dargestellten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen die Versorgung der Bewohner des Baugebiets mit nutzbaren Freiflächen sichern. Schwerpunkt ist dabei der Bereich zwischen Bansiner Landweg und Bahntrasse, in dem eine größere Streuobstwiese entstehen soll. Daneben werden Verbindungswege durch die Gebiete sowie Spielplätze und Quartierstreffe geschaffen.

Zur Sicherung der Funktion des Geltungsbereiches für den Bodenhaushalt wird angestrebt, daß ein möglichst hoher Anteil des dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Vegetationsflächen mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten bleibt.

¹ Gemeinde Seebad Heringsdorf, Bauvorhaben Wohngebiet Schulstraße, landschaftspflegerischer Begleitplan, galaplan Groothusen, November 1993

Einen entsprechenden Beitrag zu dieser angestrebten Flächenbilanz leisten die von der Überbauung freizuhaltenden Bereiche. Angestrebt wird, daß ca. 70 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches als unversiegelte Bereiche erhalten bleiben. Es sollen Grünflächen entstehen, die in Verbindung mit einer entsprechenden Mindestbepflanzung zu einer Gliederung und intensiven Durchgrünung der Baugebiete beitragen. Die vorgesehene Durchgrünung und Abpflanzung des Planungsgebietes dient daneben der Eingliederung in das Landschaftsbild.

Die Flächen südlich und westlich der Baugebiete haben gegenwärtig durch die Nutzung als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Mit der Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese bzw. in einen Grünzug wird der Wert der Flächen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz, die Erholung und das Landschaftsbild gesteigert. Im weiteren Verfahren muß geklärt werden, wer zukünftig die Pflege und Unterhaltung dieser Fläche übernimmt. Denkbar ist eine Aufteilung besonders der Streuobstflächen in Parzellen, die an die Bewohner des Neubaugebietes oder andere Bürger verpachtet werden könnten.

Entlang der Bahntrasse ist eine Aufschüttung und dichte Abpflanzung zu Lärmschutzzwecken vorgesehen. Sie soll auch der Biotopvernetzung zwischen den Grünflächen des Wiesengrundes und des Grünzuges entlang des Sackkanals dienen.

Bereiche, die im Bestand bereits eine besondere Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz und für das Landschaftsbild haben, sollen grundsätzlich von der Bebauung ausgeschlossen werden. Dies trifft im Geltungsbereich insbesondere für Flächen mit Streuobstbestand sowie den prägenden Gehölzbestand zu. Sie sind in ihrer Struktur zu erhalten und wie bisher zu pflegen. Gleichzeitig ermöglicht die Ausdehnung der Flächen auch in Zukunft eine Nutzung, wobei durch Beibehaltung der extensiven Pflege die Qualitäten für den Biotop- und Artenschutz erhalten bleiben sollen. Soweit möglich sind diese Bereiche als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Fassadenbegrünung sowie die geplante Begrünung der Flachdächer stellen für die Tierwelt einen zusätzlichen Lebensraum dar. Positive Auswirkungen auf das Kleinklima und Landschaftsbild sind zu erwarten. Insbesondere zur besseren Einbindung in die umgebende Landschaft und aus gestalterischen Gründen ist für die Garagenfassaden eine intensive Begrünung vorgesehen.

Im Verlauf der öffentlichen Grünflächen und auf dem Bansiner Landweg bzw. der Verlängerung der Schulstraße stellt der Landschaftsplan außerdem die wichtigsten Fuß- und Radwege dar. Dabei ist der Bansiner Landweg ein Wanderweg mit überörtlicher Funktion, der in diesem Abschnitt einen besonderen Blick auf den Gothensee und den ihn umgebenden Thurbruch ermöglicht.

Das am Bahndamm angelegte Versickerungsbecken ist für die Sammlung von Niederschlagswasser aus dem gesamten Geltungsbereich vorgesehen. Eine Ausgestaltung dieser Versickerungsmulde als Fläche mit hohem Wert für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild ist anzustreben.

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und unter Berücksichtigung der Belange des Biotop- und Artenschutzes sind bei Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich ausschließlich und im privaten Bereich vorrangig standortgerechte und landschaftstypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Diese bieten einer Vielzahl von Tieren Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten. Die folgende Liste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher dar.

EMPFOHLENE BÄUME

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

EMPFOHLENE STRÄUCHER

<i>Clematis vitalba</i> *	Gemeine Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hedera helix</i> *	Gemeiner Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i> *	Deutsches Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> *	Fünfblättrige Zaubrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii' *	Selbstklimmender Wein
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa agrestis</i>	Ackerrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Vitis vinifera</i> *	Echter Wein

* Rank- und Kletterpflanzen

Die verschiedenen Grünflächen, die Streuobstwiese und die Bepflanzungen tragen in Verbindung mit den vorhandenen Obstgärten zum Aufbau eines engmaschigen Biotopverbundsystems bei. Das Regenwasserrückhaltebecken erhöht als Lebensraum für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten die Bedeutung des Gebietes für den Biotop- und Artenschutz zusätzlich.

STRASSENRAUMGESTALTUNG

Das Konzept der Bepflanzung wird im öffentlichen Bereich durch die intensive Durchgrünung der Verkehrsflächen ergänzt. Unter Einbeziehung der besonderen Lage des Baugebietes sind Straßenbaumarten vorgesehen, die dem Übergang zur Landschaft besonders gerecht werden. Hier ist eine Auswahl bezogen auf die jeweiligen Straßenräume vorgesehen:

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

Zur Betonung der Grünflächen sowie der Übergänge zwischen den Siedlungsflächen und dem Landschaftsraum sind besondere Großbäume zu pflanzen.

Zusätzlich zu den o.g. besonderen Bepflanzungen ist für alle Baugrundstücke eine Mindestbepflanzung vorgesehen. Dabei sollen insbesondere Obstbäume gepflanzt werden, um die typische Baumprägung Neuhofs dauerhaft zu sichern.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauches soll das Niederschlagswasser der Dachflächen möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genutzt werden. Deshalb wird festgesetzt, dieses Wasser auf den einzelnen Baugrundstücken getrennt in Regenwasserrückhaltanlagen (Zisterne, Teich, Graben o.ä.) zu leiten. Eine Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) wird empfohlen. Bei ent-

sprechender Dimensionierung der Wasserspeicher kann der normale Wasserbedarf für Wohnhäuser nahezu vollständig gedeckt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über einen Überlauf in die Kanalisation bzw. in die Mulde zur Niederschlagswasserversickerung eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Erschließungsflächen sollte erst nach einer Vorklärung bzw. Ölabscheidung in die Kanalisation oder in die Versickerungsmulde eingeleitet werden.

Als weitere Maßnahmen zum Umweltschutz werden vorgeschlagen:

- Energie- und Warmwasserversorgung über gasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen;
- passive Sonnenenergie-Nutzung durch konstruktive Merkmale wie Gebäudestellung, Materialwahl, Wintergärten, Glasfassaden etc.;
- Einsatz von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung;
- Verwendung gesunder Baumaterialien aus umweltschonenden Herstellungsverfahren, natürliche Baustoffe.

Diese Maßnahmen können nach dem heutigen Stand der Technik durchaus rentabel sein und tragen erheblich zum Schutz der Umwelt bei.

8.2 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der Landschaftsplan stellt gemäß § 6 BNatSchG vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulstraße" dar. Darüber hinaus behandelt er die gemäß § 1 l. NatSchG M-V geforderten Pflichten zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Eingriffe.

Als wesentliche Eingriffe gelten:

- Bisher unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich genutzter Boden geht mit allen positiven Funktionen und Wirkungen für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz (Wasser- und Grundwasserschutz, Bodenfruchtbarkeit, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) verloren.
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild verändern sich dauerhaft. In diesem Zusammenhang kommt es zum Verlust von Freiräumen und Sichtbeziehungen.

Demgegenüber sind als besonders bedeutende Ausgleichsmaßnahmen zu nennen:

- Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Obstwiese im westlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches;
- Abpflanzung entlang der Bahntrasse;
- Abpflanzung um das Grundstück der Telekom;
- Anlage einer Niederschlagswasserversickerungsmulde;
- Bepflanzung der Baugrundstücke;
- Anlage öffentlicher Grünflächen im Baugebiet.

Die Bilanzierung der Eingriffe sowie die Darstellung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Entwurf zum Teilbereich 1a detailliert für den Gesamtbereich vorgenommen (Kapitel 5.4.2). Aufgrund der Geltungsbereichserweiterung ergibt sich nachfolgende leicht geänderte Flächenbilanz für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilbereich 1b:

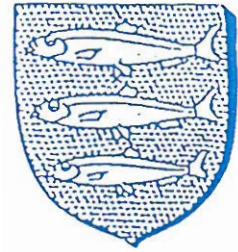
Tab. FLÄCHENBILANZ VEGETATIONSFLÄCHE

Geltungsbereich insgesamt	10,22 ha	100 %
BESTAND:		
unversiegelte Freiflächen	9,19 ha	89,9 %
PLANUNG:		
Eigentümergärten	1,17 ha	11,5 %
Streuobstwiese	2,35 ha	23,0 %
offene Niederschlagswasserrückhaltung	0,18 ha	1,8 %
öffentliche Grünflächen	0,57 ha	5,6 %
Verkehrsgrünflächen (20 % von 0,97 ha)	0,19 ha	1,9 %
private Freiflächen		
40,0 % von 1,18 ha GRZ 0,4	0,47 ha	4,6 %
47,4 % von 1,15 ha GRZ 0,35	0,55 ha	5,4 %
55,0 % von 0,18 ha GRZ 0,3	0,10 ha	1,0 %
62,5 % von 2,02 ha GRZ 0,25	1,26 ha	12,3 %
70,0 % von 0,33 ha GRZ 0,2	0,23 ha	2,3 %
SUMME unversiegelte Flächen	7,07 ha	69,2 %
VERLUST unversiegelte Flächen	2,12 ha	20,7 %

In der Bilanzierung des im Teilbereich 1a enthaltenen landschaftsplanerischen Konzeptes (Kap. 5.4.2) wurde deutlich, daß trotz der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes bzw. der Erholung verbleiben. Danach ist ein funktionaler Ausgleich gegeben.

Die sich aus dem Landschaftsplan ergebenden Forderungen wurden soweit möglich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Abweichungen vom Landschaftsplan ergeben sich lediglich durch die geänderte städtebauliche Konzeption insbesondere im südlichen Geltungsbereich, die sich jedoch nur räumlich, nicht aber inhaltlich auswirken.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen daher eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

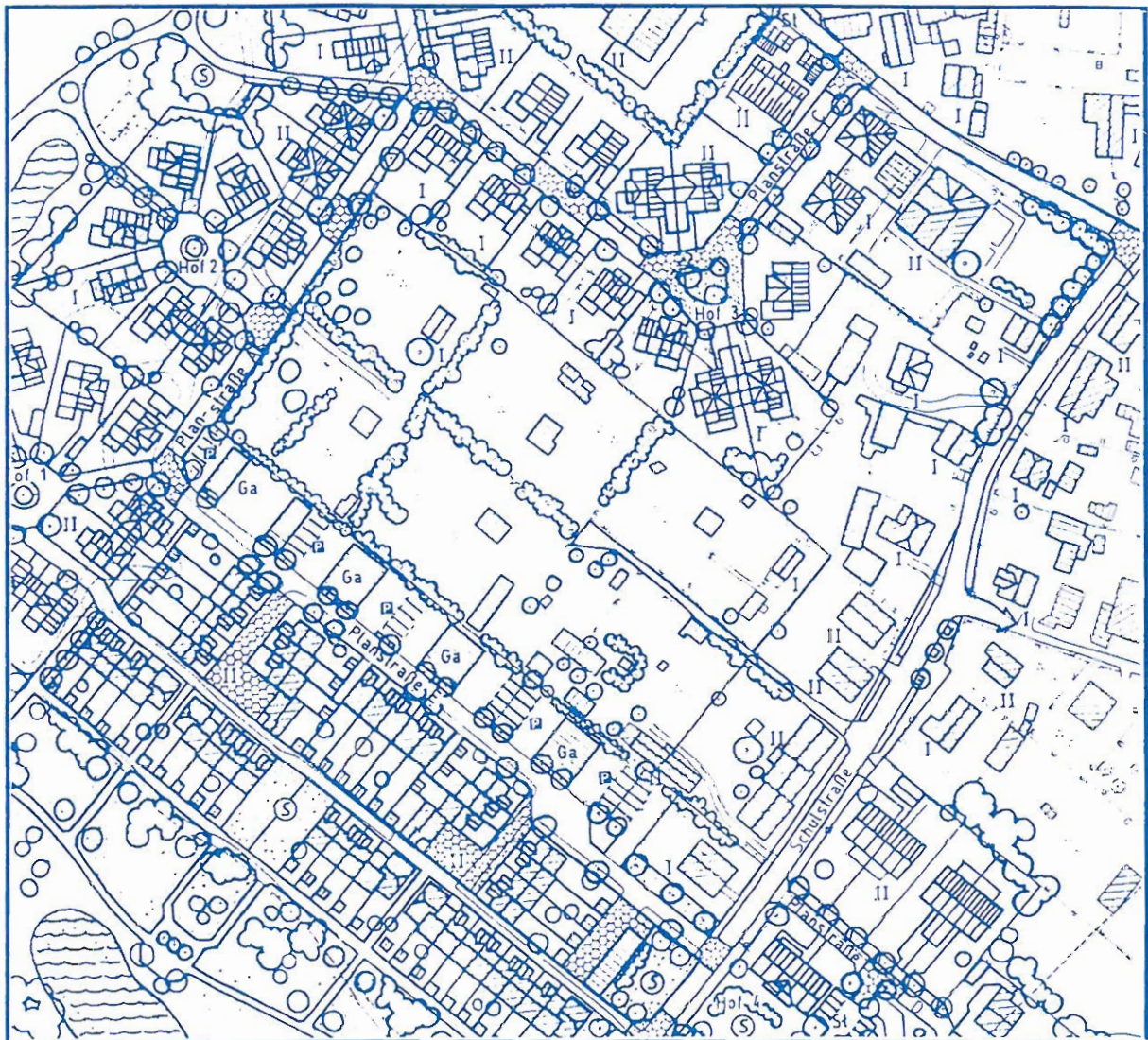


BEBAUUNGSPLAN NR. 1

'Schulstraße'

mit Landschaftsplan

Teilbereich 1b

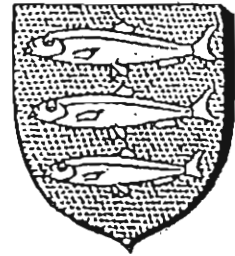


MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

planungsgruppe 4



GEMEINDE SEEBAD HERINGSdorf



BEBAUUNGSPLAN NR. 1

'Schulstraße'

mit Landschaftsplan

Teilbereich 1b



planungsgruppe 4

Peter Dittmer und Paul M. Lösse
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 030/896 80 80 Fax 030/891 68 68

Mai 1996

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. S. Hamzeh
 cand.-Ing. J. Henrichs
 cand.-Ing. B. Brunne

Teilbereich Landschaft/Grünordnung:

MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 395 70 45
10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. R. Schoolmann



GEMEINDE SEEBAD HERINGSDORF
- GEMEINDEVERWALTUNG -

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SCHULSTRASSE" MIT LANDSCHAFTSPLAN
TEILBEREICH 1b

INHALT	SEITE
I	
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1	
"SCHULSTRASSE", TEILBEREICH 1b	5
1	RECHTSGRUNDLAGE 5
2	GELTUNGSBEREICH 6
3	VERANLASSUNG / VERFAHREN 8
4	STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE 12
5	LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE 16
6	ALTERNATIVE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE/STÄDTEBAULICHES KONZEPT 25
7	ERGEBNISSE DER BEWILLIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND BÜRGER 31
7.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 2, 3 (1) und 4 BauGB 31
7.2	Ergebnisse der Offenlage gemäß §§ 2, 3 (2) und 4 BauGB 31
8	LANDSCHAFTSPLAN 33
8.1	Landschaftsplanerisches Konzept 33
8.2	Eingriffe/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 38
9	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 43
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung 43
9.2	Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke 44
9.3	Erschließung 45
9.4	Ver- und Entsorgung 47
9.5	Grünflächen 47
9.6	Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 48
9.7	Immissionsschutz 50
9.8	Anpflanzungen 50
10	BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN 53
10.1	Gestaltung der baulichen Anlagen 53
10.2	Gestaltung der Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen 53
11	DURCHFÜHRUNG 54
II	
FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	55

INHALT	SEITE
III PLANZEICHENKLÄRUNGUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	59
TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	59
TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	69
TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN	73
TEIL D: HINWEISE	73
PLÄNE	
Plan 1: Situation	21
Plan 2: Probleme/Potentiale/Bindungen	23
Plan 3: Alternative Gestaltungsvorschläge	29
Plan 4: Landschaftsplan	41
Plan 5: Gestaltungsvorschlag	57
Plan 6: Bebauungsplan	77
ABBILDUNGEN	
Abb. 1: Lage des Plangebietes	7
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	9
Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (1. Bauabschnitt)	11
Abb. 4: Bebauungsplan Schulstraße - Teilbereich 1a -	11
Abb. 5: Südlicher Abschluß der Bebauung im Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan	13
Abb. 6: Reihenhaushäuser	13
Abb. 7: Kindergarten (denkmalgeschütztes ehemaliges Schulgebäude)	14
Abb. 8: ehemaliges "Lehrerhaus"	14
Abb. 9: Schulstraße	15
Abb. 10: Ausschnitt Landschaftsplan	17
Abb. 11: Lageplan Reihenhaussiedlung (1. Bauabschnitt)	26
Abb. 12: Gestaltungsvorschlag Teilbereich 1a	27
Abb. 13: Regelquerschnitt verkehrsberuhigter Bereich mit Längsparken	46
Abb. 14: Regelquerschnitt verkehrsberuhigter Bereich ohne Längsparken	46
Abb. 15: Einbindung des Baugebietes am südlichen Ortsrand	52
<u>ANHANG</u>	79

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "SCHULSTRASSE"

TEILBEREICH 1b

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVObI. M-V S. 518) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der Landschaftsplan sichert die nach § 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458), geforderte Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege.

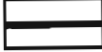
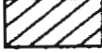
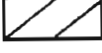
2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" mit Landschaftsplan - Teilbereich 1b - umfaßt ca. 10,2 ha. Die Grenze verläuft:

- Im Südwesten entlang der nördlichen Bahndammgrenze;
- im Südosten entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 76;
- nach Osten entlang der südöstlichen Grenze der Flurstücke 69, 67/1 entlang des Zaunes Flurstück 66 bis zur Schulstraße;
- entlang der östlichen Straßengrenze der Schulstraße, dem nördlichen nach Westen abzweigenden Stich an der Schulstraße bis zur nördlich gelegenen Kiesgrube;
- im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 20 und Teilen des Flurstücks 19;
- im Nordwesten in Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 14 nach Süden abknickend bis an die Grenze des Geltungsbereiches Teilbereich 1a;
- im Westen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches Teilbereich 1a bis zum Bahndamm.

Abb. 1: LAGE DES PLANGEBIETES



-  Untersuchungsbereich Voruntersuchung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1
-  Geltungsbereich Teilbereich 1b
-  Geltungsbereich Teilbereich 1a
-  Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungspläne

3 VERANLASSUNG / VERFAHREN

Im Juni 1992 beauftragte die Gemeinde Seebad Heringsdorf die planungsgruppe 4, Berlin, mit der Erarbeitung einer Voruntersuchung für einen ca. 37,5 ha großen Untersuchungsbereich zwischen Schulstraße und Kanalstraße (Ortslage Neuhof) sowie eines Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für ein ca. 12,8 ha umfassendes Teilgebiet "Schulstraße". Die Landschaftsplanung zum Entwicklungsgebiet und zum Bebauungsplan wird von den Landschaftsarchitekten Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner, Berlin, bearbeitet. Die Beratung zu den Themen der Erschließung und Ver- und Entsorgung erfolgte durch das Ingenieurbüro IGS¹.

Die Bearbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit den beteiligten Planungs- und Ingenieurbüros, den zuständigen Institutionen und Ämtern der Gemeinde Seebad Heringsdorf sowie den zuständigen Behörden des Landkreises Ostvorpommern.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Landschaftsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche und der angrenzenden Landschaft. Der Landschaftsplan sichert hierbei die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er soll insbesondere für die Minimierung bzw. den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Sorge tragen.

Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 können eine qualifizierte Entwicklung des Untersuchungsgebietes nicht gewährleisten. Eine umweltgerechte Gesamtkonzeption kann langfristig nur durch eine planungsrechtliche Absicherung erreicht werden.

Konkreter Anlaß für die Planung ist die Notwendigkeit der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes bzw. der Ergänzung des Wohnflächenangebotes für bereits vorhandene Ansiedlungsinteressenten (in der Gemeinde Seebad Heringsdorf ist ein Fehlbedarf an Wohnungseigentum festzustellen; eine Warteliste bauwilliger Bürger liegt vor). Damit wird der Forderung des § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz entsprochen, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen ist.

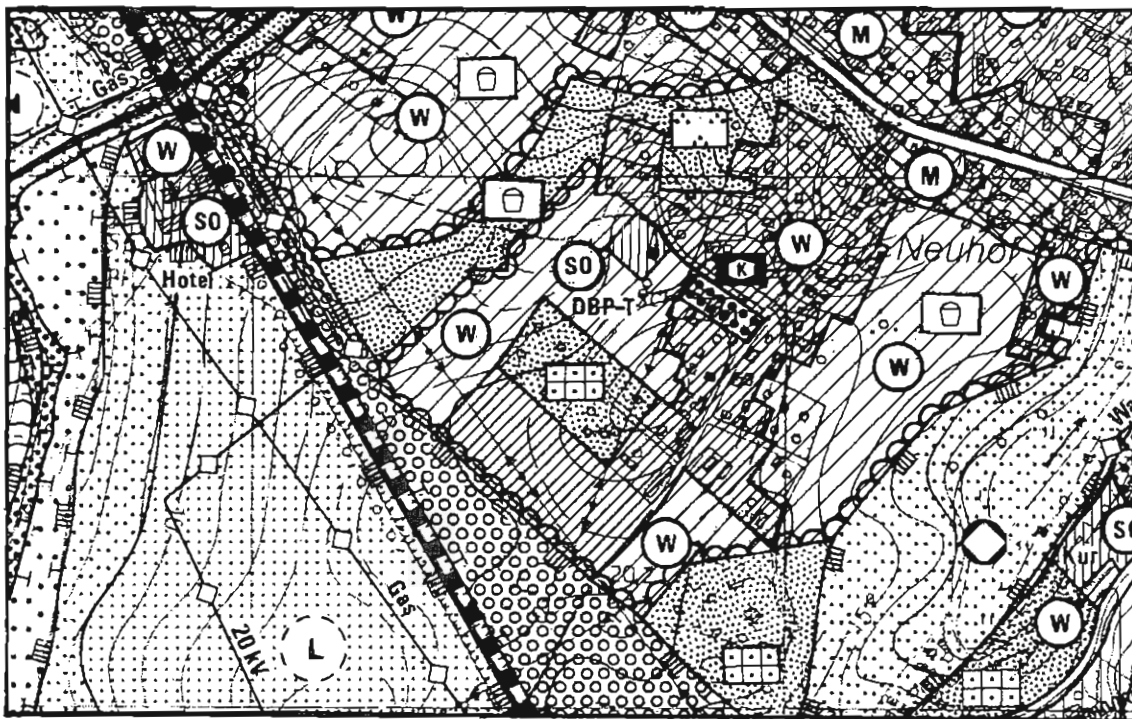
¹ Ingenieurgesellschaft Steinburg, Bahrenfleth

Der Flächennutzungsplan (FNP '95) der Gemeinde Seebad Heringsdorf stellt für das Bebauungsplangebiet folgende Nutzungen dar:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche (Dauerkleingärten)
- Sondergebiet Deutsche Bundespost - Telekom - (DBP-T)
- Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)

Die geplanten Wohnbauflächen wurden im Rahmen der Bewertung potentieller Siedlungszuwachsflächen einer kurz- bis mittelfristigen Priorität der Inanspruchnahme zugeordnet.

Abb. 2: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Die Entwicklung des Gebietes an der Schulstraße kann in diesem Zusammenhang vorrangig betrieben werden, da Grund und Boden bereits weitgehend im Besitz der Gemeinde sind.

Um kurzfristig der Wohnungsnachfrage zu entsprechen und preisgünstigen Wohnraum für Heringsdorfer Bürger anbieten zu können, wurden im südlichen Bebauungsplan-Bereich flächen- und kostensparende Reihenhäuser vorgesehen und über die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 3 und Nr. 7 entwickelt (s. Abb. 3). Der Übergang zum westlichen Baubereich mußte in der Folge angepaßt werden.

Die im Jahre 1993 neu erstellten vermessungstechnischen Unterlagen erwiesen sich als so gravierend abweichend von der tatsächlichen, örtlich vorhandenen Parzellensituation, daß ein neuer Vermessungsplan erstellt werden mußte, der im April 1994 für einen Teilbereich vorgelegt werden konnte. Um keine weitere Zeitverzögerung hinnehmen zu müssen und einem Teil der Heringsdorfer Bauwilligen preiswerte Baugrundstücke anbieten zu können, wurde ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schulstraße" als Nr. 1a mit ca. 21 Hauseinheiten vorab in das Verfahren gebracht, zur Genehmigung geführt und entwickelt (s. Abb. 4).

Mit dem Teilbereich 1b wird nunmehr der restliche Bereich - inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan-Bereich - in einem weiteren Bebauungsplan umgesetzt. Die Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den Bebauungsplan erfolgt, um die bereits bebaute Reihenhaussiedlung dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Im Südosten wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 69 und 67/1 erweitert, um eine Erschließung der Grundstücke über die Schulstraße zu gewährleisten.

Der für den Gesamtbereich Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" erstellte Landschaftsplan¹ gilt in seinen wesentlichen Aussagen auch für den Teilbereich 1b fort.

¹ s.a. Punkt 8 und Plan 4

Abb. 3: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (1. Bauabschnitt)¹

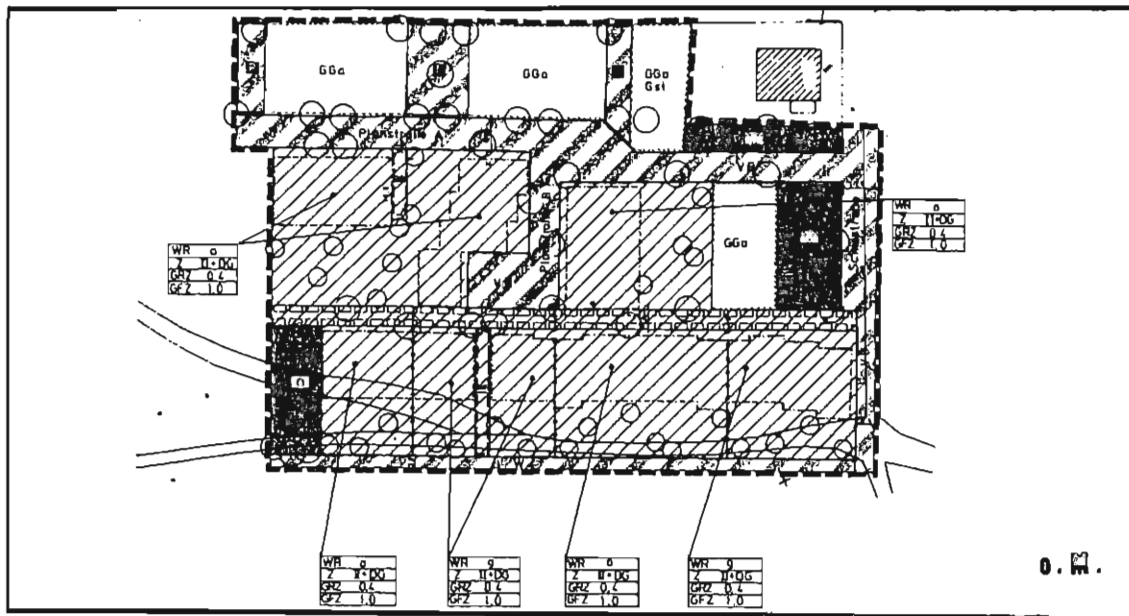
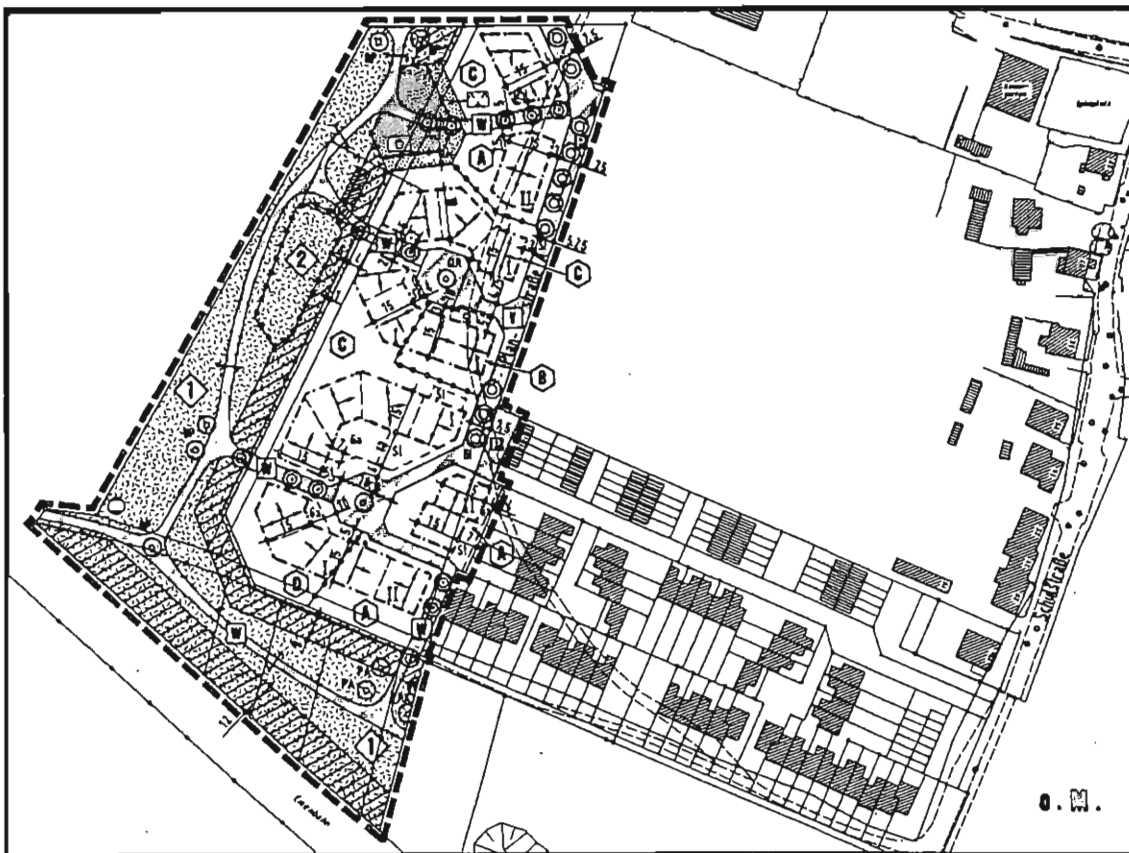


Abb. 4: BEBAUUNGSPLAN SCHULSTRASSE - TEILBEREICH 1a



¹ vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Wohnanlage an der Schulstraße", Planungsbüro Seele und Partner, November 1993

4 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

Für den Gesamtbereich der Voruntersuchung (s. Abb. 1) erfolgte eine umfangreiche Situationsanalyse¹ zu den Bereichen

- Verflechtung/Naturraum und Erschließung,
- Landschaft,
- landschaftsräumliche Rahmenbedingungen
- Siedlungsbereiche,
- Verkehr/Ver- und Entsorgung.

Eine eingehende städtebauliche Situationsanalyse sowie die Formulierung von Planungszielen ist weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" enthalten.²

Die Pläne 1 "Situation" und 2 "Probleme, Potentiale, Bindungen" stellen den Zustand des Gebietes vor Beginn der Baumaßnahmen innerhalb der frühzeitig ins Verfahren gebrachten Teilbereiche dar (Juni 1994).

Die Planungen innerhalb der Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie Teilbereich 1a wurden zu großen Teilen bereits baulich umgesetzt (s. Abb. 5 und 6).

Das ehemalige Schulgebäude in der Schulstraße Nr. 30 (Kindergarten) ist mittlerweile in die vorläufige Denkmalschutzliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen worden (s. Abb. 7).

¹ s. Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" mit integriertem Landschaftsplan, Voruntersuchung Gesamtbereich, Entwurf Teilbereich 1a, Punkt 4.2 "Situationsanalyse Untersuchungsbereich", S. 21 ff, planungsgruppe 4, Seebauer, Wefers und Partner, Juni 1994

² a.a.O., Punkt 5.1, S. 51 ff

**Abb. 5: SÜDLICHER ABSCHLUSS DER BEBAUUNG IM BEREICH VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**



Abb. 6: REIHENHAUSGÄRTEN



Abb. 7: KINDERGARTEN (denkmalgeschütztes ehemaliges Schulgebäude)



Abb. 8: EHEMALIGES "LEHRERHAUS" (Denkmalverdacht)



Abb. 9: SCHULSTRASSE



5 LANDSCHAFTSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE

Die Räumliche Entwicklungsplanung 1992 sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 1995 für die Gemeinde Seebad Heringsdorf bilden die Grundlage der grünordnerischen Betrachtung im Untersuchungsbereich.

Die Beschreibung der landschaftlichen Situation für den Gesamtbereich erfolgte bereits im Rahmen der Voruntersuchung (November 1993) und im Entwurf für den Bebauungsplan Schulstraße Teilbereich 1a (Juni 1994) in den Kapiteln 4.2.2 und 4.2.3.

Neue Erkenntnisse zu den Aspekten des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie zum Landschaftsbild/Erholung haben sich seit der Bearbeitung des Untersuchungsgebietes Schulstraße nicht ergeben. Die Situationsdarstellung erfolgt im Plan 1 (Stand Juni 1994).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schulstraße wurde 1993 die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" beantragt.

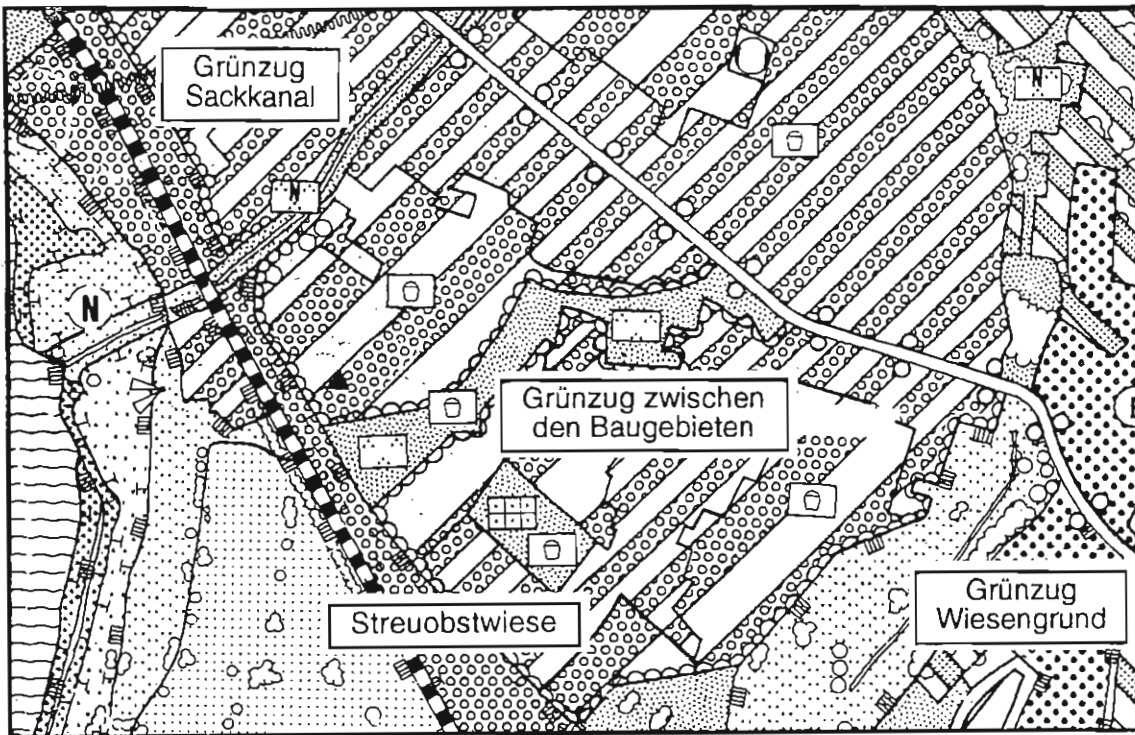
Nach der aktuellen Abgrenzung der Wasserschutzgebiete liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb von Wasserschutzzonen.

LANDSCHAFTSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Als landschaftsräumliche Rahmenbedingungen für den südwestlichen Teil von Heringsdorf-Neuhof sind die Grünflächenvernetzungen von besonderer Bedeutung, wie sie im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan dargestellt sind (siehe Abbildung 2 und 10).

Die in ihrer ökologischen und gliedernden Funktion bedeutenden Flächen entlang des Sackkanals sowie des Wiesengrundes werden durch einen entlang der Bahn zu entwickelnden Grünzug miteinander vernetzt. Diese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Fläche soll als Streuobstwiese angelegt werden. Die neu aufzubauenden Siedlungsränder sind laut Aussage des Landschaftsplans zu begrünen. Das Baugebiet sollte aufgrund des von Obstbäumen geprägten Charakters von Neuhof ebenfalls eine stärkere Obstprägung erhalten. Die vorhandenen Kleingärten sind als Dauerkleingärten ausgewiesen, außerdem ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Abb. 10: AUSSCHNITT LANDSCHAFTSPLAN



Besonders soll auf die im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Grünzone hingewiesen werden, die das Wohngebiet der Schulstraße und das geplante Wohngebiet am Sackkanal voneinander trennt und neben den Grünzügen Sackkanal und Wiesengrund eine Verbindung zwischen Gothensee und Ostsee schaffen soll. In diese als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ausgewiesene Fläche sind vor allem die für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen Obstgartenbestände integriert. Die Fläche trägt zur Gliederung des Gebietes bei und erfüllt zum anderen auch klimatische Funktionen (Kaltluftabfluß, Belüftungsbahn).

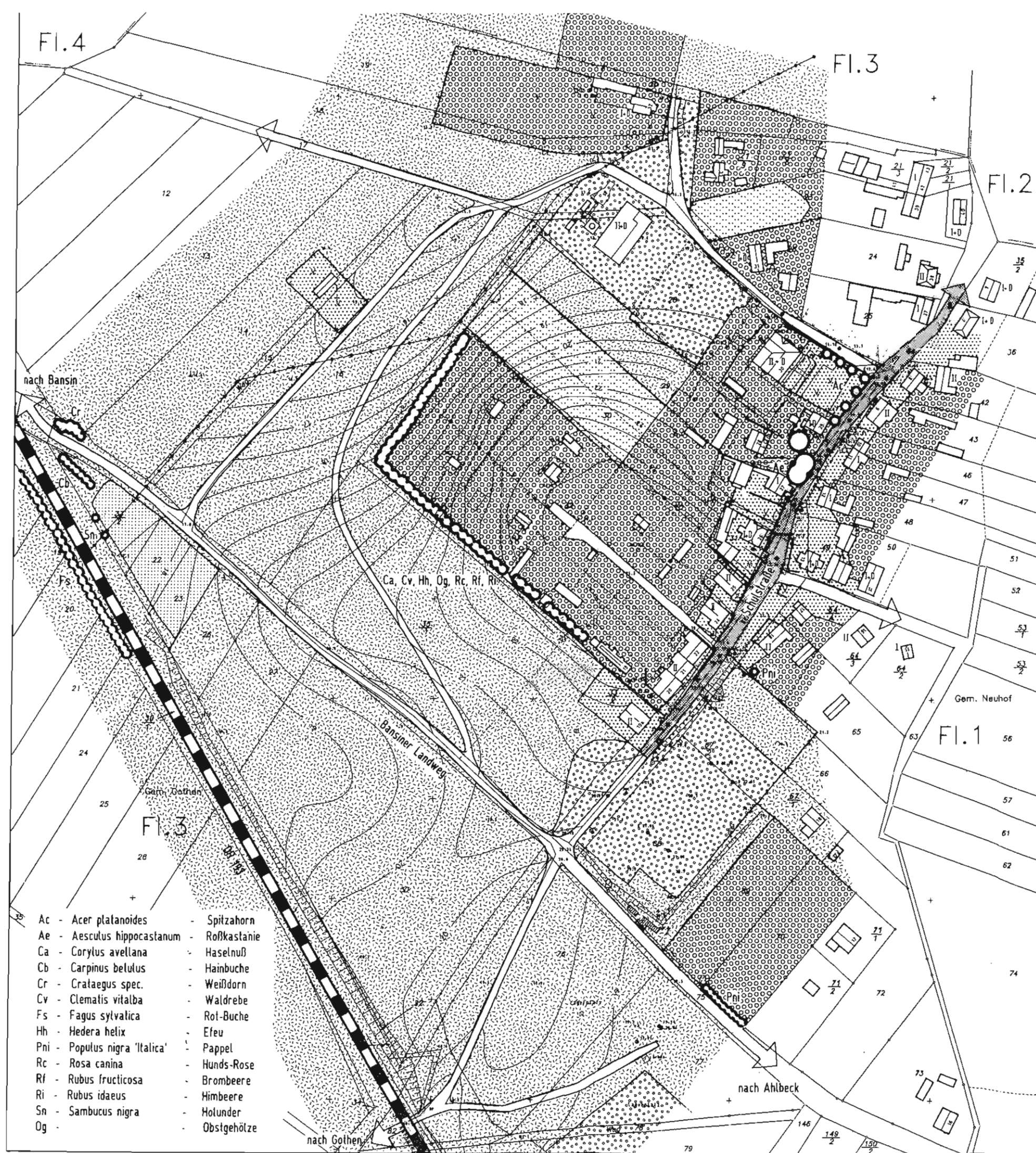
Die Grünverbindungen sind auf Dauer als attraktive, sich in die typische Usedomer Landschaft einfügende Naherholungsgebiete zu gestalten. In erster Linie soll sie den Einwohnern von Neuhof, aber auch der sonstigen Bevölkerung sowie den Kurgästen Heringsdorfs zur Verfügung stehen. Eine überörtliche Bedeutung erhält das Gebiet zusätzlich durch den Bansiner Landweg, der Ahlbeck und Bansin verbindet und zukünftig auch für touristische Zwecke genutzt werden wird. Hierzu sollten der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Aufwertung von Bereichen mit besonderen Aussichtsmöglichkeiten beitragen. Entlang des Sackkanals und des Bansiner Landweges sind seitens der Gemeinde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Baumpflanzungen aufgrund von Eingriffen geplant, die als Kompensationsmaßnahmen für einen Be-

bauungsplan in Heringsdorf dienen, der nicht innerhalb seines Geltungsbereiches ausgeglichen werden konnte.

Aus der Analyse der landschaftlichen Situation für das Voruntersuchungsgebiet und den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Planungsziele für den Bebauungsplan "Schulstraße" umzusetzen:

- Freihaltung der Fläche zwischen Bansiner Landweg und der Bahntrasse; Begrenzung der Entwicklung von Bauflächen am Bansiner Landweg sowie im Osten;
- Erhalt bzw. Anlage eines Grünzuges zwischen Schulstraße und Sackkanal sowie Ausdehnung dieser Grünverbindung bis zur Kreuzung Schulstraße/B 111;
- Erhalt der Streuobstgärten;
- Abpflanzungen zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft; Aufbau eines landschaftsgerechten Ortsrandes;
- Erhalt des Zugangs zur freien Landschaft und zum Gothensee;
- Aufschüttung eines Lärmschutzwalls und Bepflanzung eines 25 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse;
- Erhalt des obstbaumgeprägten Charakters der vorhandenen Siedlungsstrukturen; Ausdehnung der Obstbaumbestände auf das Neubaugebiet sowie die das Neubaugebiet umgebenden Freiflächen;
- Gewährleistung von Funktionen für den Biotop- und Artenschutz durch Anpflanzung überwiegend standortgerechter und gebietstypischer Gehölzarten;
- großzügige Begrünung der Stellplatzanlagen;
- möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäudegestaltung; Begrünung der Fassaden;
- interne Gliederung und Gestaltung des Gebietes durch Bepflanzung (Erschließungsstraßen, Grünzonen, Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung des obstbaumgeprägten Charakters;
- Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ahlbeck und Bansin (Bansiner Landweg) sowie zwischen Heringsdorf und Gothen; Erhalt des Bansiner Landweges;
- Nutzung der siedlungsinternen sowie siedlungsnahen Grünflächen als wohnungsnahe Spiel- und Erholungsflächen;
- Minimierung der Bodenversiegelung;

- weitgehende Nutzung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken;
- Anlage einer Regenwasserversickerungsmulde mit Biotopfunktion zur Sicherstellung der Grundwasserneubildung; Vermeidung von Abflußspitzen in den Vorflutern durch Auffangen von Niederschlagsspitzen in der Versickerungsmulde;
- ökologische Bauweisen, insbesondere Verwendung schadstoff-freier Materialien, sparsamer Verbrauch an Bauland und optimale Energiesysteme;
- Sicherstellung einer umweltgerechten Entsorgung von Abfallprodukten und Abwasser.



- Haupt- und Nebengebäude mit Firstrichtung, Geschößzahl, Nutzung und Hausnummer
- Einzelbäume und Gehölzbestand
- Obstbaumbestand in Gärten und Kleingärten
- Brachflächen
- Wiese
- Acker
- offener Boden
- Ziergärten
- Verkehrsfläche mit Verbundstein / Wegeflächen mit offenem Boden
- Bahnanlagen
- Antennenträger der Telekom
- 20-kV-Freileitung

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| Ac - Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Ae - Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| Ca - Corylus avellana | - Haselnuß |
| Cb - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cr - Crataegus spec. | - Weißdorn |
| Cv - Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Fs - Fagus sylvatica | - Rot-Buche |
| Hh - Hedera helix | - Efeu |
| Pni - Populus nigra 'Italica' | - Pappel |
| Rc - Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Rf - Rubus fruticosus | - Brombeere |
| Ri - Rubus idaeus | - Himbeere |
| Sn - Sambucus nigra | - Holunder |
| Og - | - Obstgehölze |

Gemeinde Seebad Heringsdorf

Bebauungsplan Nr. 1

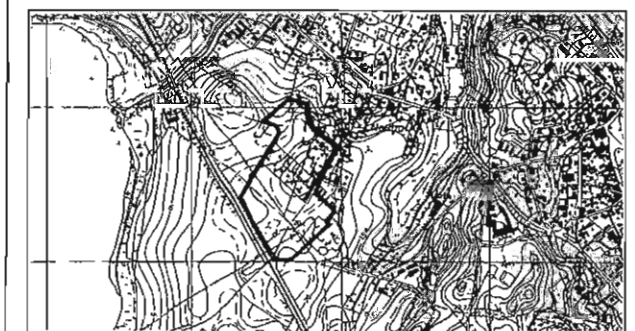
'Schulstraße'

mit Landschaftsplan

Teilbereich 1b

Situation
M. 1: 2000

Plan 1



MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40
10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51

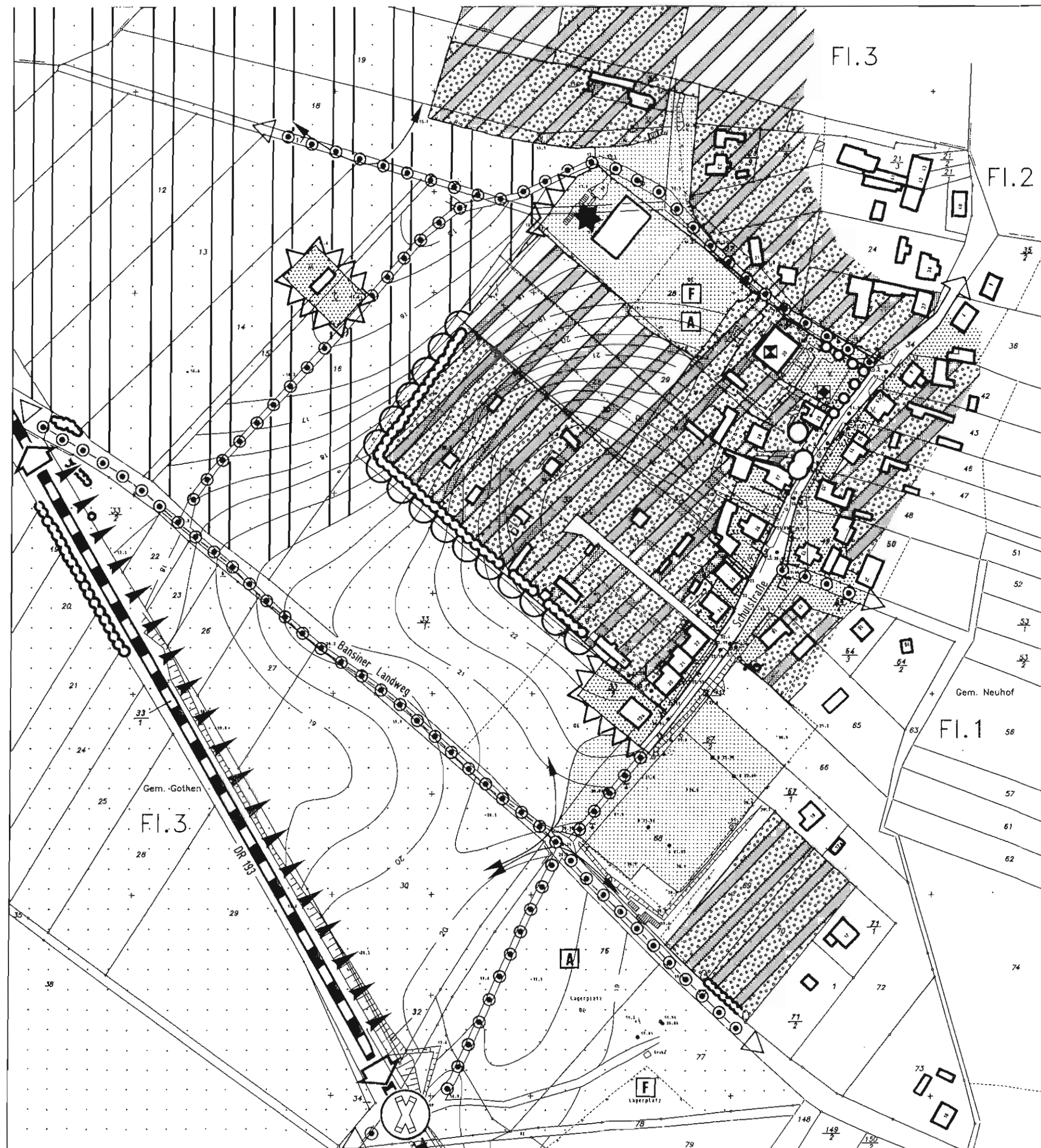


planungsgruppe 4



Peter Dittmer und Paul M. Lössle
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 030 80 80 Fax 030 68 68 1193 / 0196

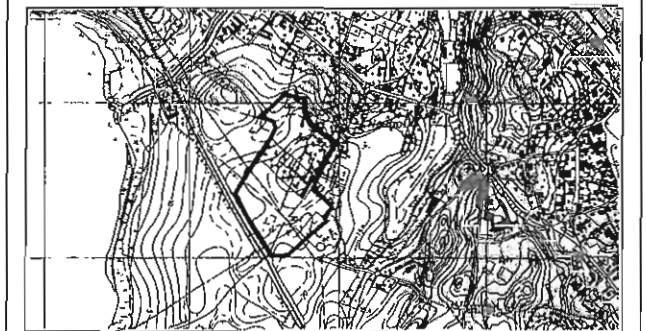




-  Gebäude
-  stadt- und landschaftsbildstörendes Bauwerk
-  Schutz- bzw. Teerablagerungen / Fehlnutzung
-  positive / negative Ortsrandgestaltung
-  Ziergärten / offener Boden
-  prägender und erhaltenswerter Einzelbaum / Gehölzbestand
-  Flächen mit Bedeutung für Kaltluftentstehung und -abfluß
-  Flächen mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz / sowie mit Obstbaumbeständen
-  unversiegelte Acker- bzw. Brachflächen
-  Hauptwegesystem / historische Wegeverbindung "Bansiner Landweg"
-  Bahnkörper mit Funktion für die Biotopvernetzung
-  niveaugleicher Bahnübergang
-  Bahntrasse mit Lärmbelastung
-  bedeutende Blickbeziehung
-  denkmalgeschützte Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)
-  Denkmalverdacht

Gemeinde Seebad Heringsdorf
Bebauungsplan Nr. 1
'Schulstraße'
 mit Landschaftsplan
Teilbereich 1b

Probleme, Potentiale, Bindungen
M. 1: 2000 **Plan 2**

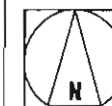


MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
 FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDIA

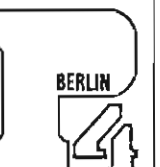
Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40
 10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51

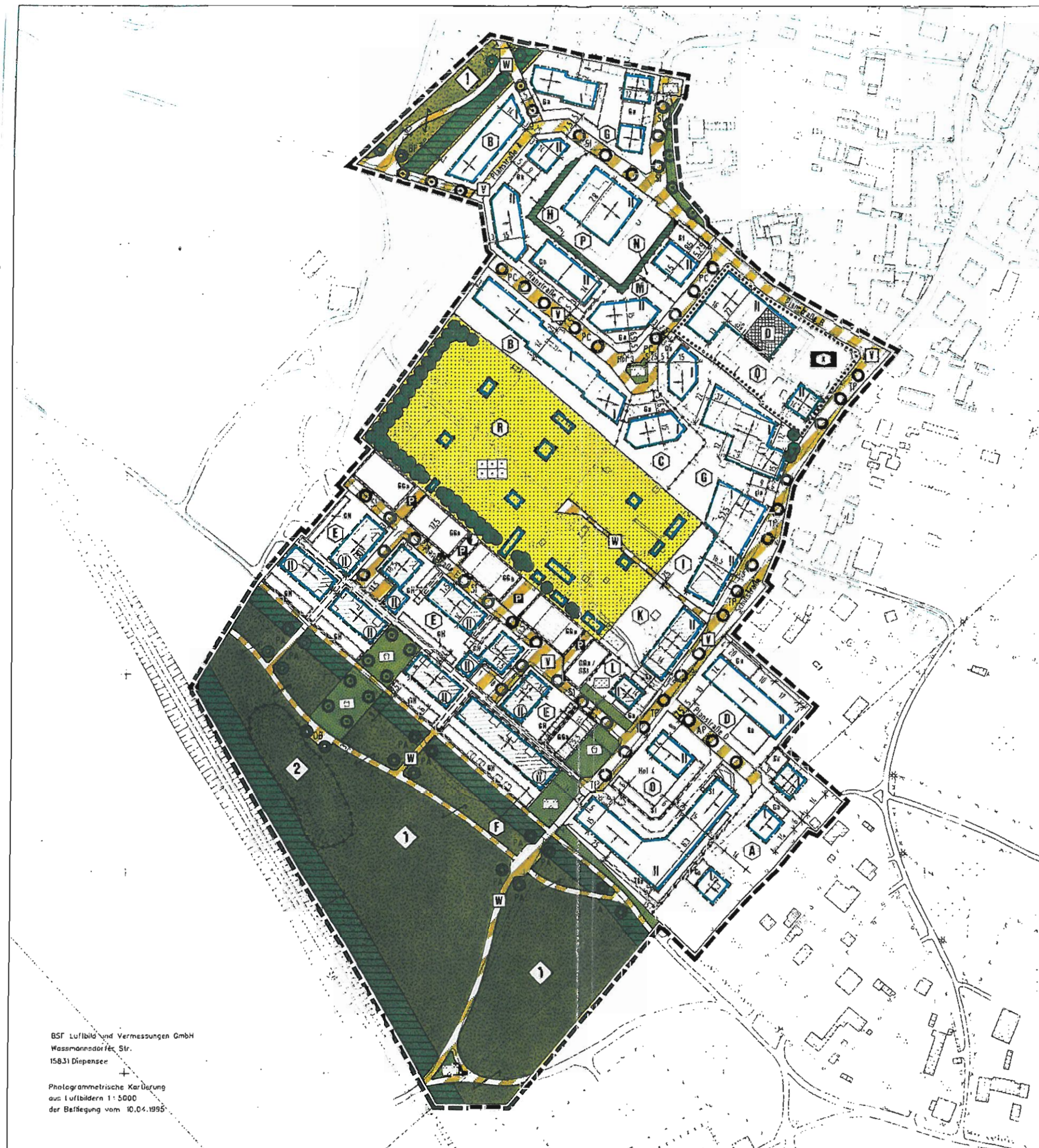


planungsgruppe 4



Peter Dittmer und Paul M. Lössle
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 . 11.93 / 01.96





BSF Luftbild und Vermessungen GmbH
Wasmannsdorfer Str.
15831 Dispensee

Photogrammetrische Kartierung
aus Luftbildern 1:5000
der Befliegung vom 10.04.1995

Baugebiet	Nutzungs- art	Nutzungsmaß GRZ (GR)	GRZ	Bauweise	Geschoss- zahl
A	WR 2 WD	0,2	0,2a	E	I
B		0,25	0,4	ED / a ² (bis 15 m)	
C		0,25	0,4	ED / a ² (bis 25 m)	
D		0,25	0,6	ED / a ² (bis 20 m)	
E	WR	0,4	1,0	H	II
F		0,4	1,0	g	
G	WA 2 WD	0,25	0,4	E / a ² (bis 12 m)	I
H		0,25	0,6	ED / a ² (bis 25 m)	
I		0,25	0,6	ED / a ² (bis 20 m)	
K		0,25	0,6	H / a ² (bis 30 m)	
L		0,25	0,6	E / a ² (bis 25 m)	
M		0,3	0,7	ED / a ² (bis 25 m)	
N	WA	0,3	0,7	o	II
O		0,35	0,7	a ² (bis 30 m)	
P	SD DBP-T	0,35	0,7	o	I
Q	2	0,35	0,6	a ²	
R	2	(24 m ²)			

Gemeinde Seebad Heringsdorf
Bebauungsplan Nr. 1
'Schulstraße'
mit Landschaftsplan
Teilbereich 1b

M. 1: 2000

Plan 6



ARCHITECT BAUER, LARSEN & PARTNER
FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND BUA

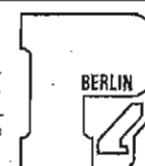
Unternehmensstr. 24 Tel.: 030 331 40
10611 Berlin Fax: 030 331 40 51



planungsgruppe 4



Peter Dillmer und Paul M. Lasso
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Jochen- und Ulrich-Str. 37 D-10711 Berlin
Tel. 030 60 60 60 Fax 030 60 60 60 6/03/95



Dipl.Ing.M.Bonk-Dr.Ing.W.Maire-Dr.rer.nat.G.Hoppmann

Beratende Ingenieure VBI – Bauwesen – Geräusche – Erschütterungen – Luftreinhaltung

Bonk-Maire-Hoppmann, Rostocker Str.22, 30823 Garbsen

BÜRO SEELE & PARTNER
z.Hd. Herrn v.d. Brelie

Wasserwerksweg 10-14
26603 Aurich

Amtlich bekanntgegebene
Meßstelle nach §26 BImSchG

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Tel. 05137/72139 + 75012
Telefax 05137/75011

Bearbeiter:

Dr. G. Hoppmann

Garbsen, den 15. April 1994 h/P

Betr.: Schienenverkehrslärm Usedom

Sehr geehrter Herr v.d. Brelie,

nachfolgend erhalten Sie wie angekündigt eine kurze Berechnung der Immissionsbelastung durch Schienenverkehrsgeschall von der **BAHNLINE Ahlbeck – Heringsdorf**.

Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen ist von folgenden Parametern auszugehen

■ Zugzahlen, Streckenbelegung:

vor 6.00 bzw. nach 22.00 Uhr ("nachts"): 4 Züge

zwischen 6.00 und 22.00 Uhr ("tags"): 30 Züge

■ sonstige Randbedingungen:

Streckengeschwindigkeit: 60 km/h

Fahrbahnart: Holzschwellen im Schotterbett ± 0 dB

Zulänge: $l = 50$ m

Art der Züge: analog S-Bahn Berlin, jedoch

"Anteil der scheibengebremsen Fahrzeuge": $p = 0$ %

Die Emissionspegel betragen dann:

tagsüber: $L_{m,25} = 53,3$ dB(A)

nachts: $L_{m,25} = 47,5$ dB(A).

Dabei ist der sogen. *Schienenbonus* noch nicht in Abzug gebracht!

Die Immissionspegel am Rand des Plangebietes (80 bis 100 m Abstand zur Bahnlinie) betragen (ohne *Schienenbonus*, s.o.):

Abstand	Immissionshöhe	$L_{m,T}$	$L_{m,N}$
80 m	Freiflächen	44.7	39.0
	Erdgeschoß	44.9	39.2
	Obergeschoß	45.5	39.7
100 m	Freiflächen	43.4	37.6
	Erdgeschoß	43.7	37.9
	Obergeschoß	44.1	38.4

Damit werden im betrachteten Abstand sowohl die ORIENTIERUNGSWERTE nach Beiblatt 1 zu DIN 18005¹, als auch insbesondere die IMMISSIONSGRENZWERTE nach § 2 der 16. BImSchV² für REINE Wohngebiete (WR-BauNVO³) sicher eingehalten. Die entsprechenden Bezugspegel betragen:

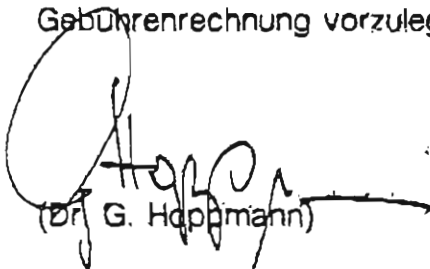
□ ORIENTIERUNGSWERTE WR:

tagsüber 50 dB(A)
nachts 40 dB(A)⁴

■ IMMISSIONSGRENZWERTE (einheitlich für WA und WR):

tagsüber 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)

Für meine Tätigkeit in dieser Sache erlaube ich mir, Ihnen die beigelegte Gebührenrechnung vorzulegen.


(Dr. G. Hoppmann)

1 DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" (Weißdruck Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

2 Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1, S. 1036.

3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt I S. 1763, i.d. Fassung vom 23. Januar 1990.

4 für Verkehrslärmimmissionen, sonst 35 dB(A) nachts.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-1, 213-1-4).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), vom 26. April 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung von 10. Januar 1992 (GVObI. M-V Nr. 1 vom 15. Januar 1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1995.

Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des Landkreises Ostvorpommern (Gehölzschutzverordnung) vom 27.04.1995.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 30. November 1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224/2).

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.

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 beigelegte 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 (Urnerscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) 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.

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

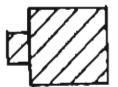
DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



BÄUME



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



ZÄUNE



VORHANDENE BÖSCHUNG

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.

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.

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/Eigentümergeärten (Baugebiet R) sind zusätzlich rotbesandete Dachpappe und Naturholzschindeln zulässig.

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.

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.



BP

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

zen, 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

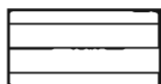
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

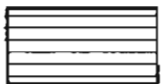
- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm;
- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzungen.

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: DICHT ABPFLANZUNG

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

Cornus sanguinea
Cytisus scoparius
Ligustrum vulgare
Ribes nigrum

Blutroter Hartriegel
Besenginster
Deutsches Geißblatt
Schwarze Johannisbeere

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.



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.

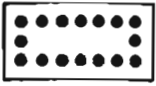


FLÄCHE 2: OFFENE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG

Innerhalb der Fläche ist ein Bereich zur Sammlung des Niederschlagswassers so auszumulden, daß ein Dauerwasserstau sowie ein Überschwemmungsbe- reich sichergestellt werden. Der Randbereich ist aufgelockert mit standortge- rechten 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 Regenwasserrückhalteanla- gen 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.



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



VERKEHRSBERUHGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)



FUSS- UND RADWEG / WIRTSCHAFTSWEG



ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

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



TRAFOSTATION



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



PARKANLAGE



SPIELPLATZ



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.

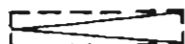
GGa

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.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

g **GESCHLOSSENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a¹ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 12 m

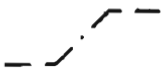
a² offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 15 m

a³ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 20 m

a⁴ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 25 m

a⁵ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 30 m

a⁶ 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

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

als Höchstgrenze, z.B. 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 - Eigentümergeärten) 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

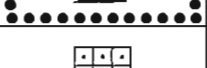
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

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.

NOCH FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:

	WA 2 WO	0,25		 / a ¹ (bls 12 m)	I
		0,25		 / a ⁴ (bls 25 m)	
		0,25		 / a ³ (bls 20 m)	
		0,25		 / a ⁵ (bls 30 m)	
		0,25			
		0,3		 / a ⁴ (bls 25 m)	
	WA	0,3		0	II
		0,35		a ⁵ (bls 30 m)	
	SO DBP-T	0,35		0	
		0,35		a ⁶	
		(24 m ²)			
					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.)

III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES (§ 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)



BAUGEBIETSBEZEICHNUNG

für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festsetzungsschlüssel:

Baugebiet	Nutzungs- art	Nutzungsmaß		Bauweise	Geschoß- zahl
		GRZ (GR)	GFZ		
A	WR 2 WO	0,2	0,25	E	I
B		0,25	0,4	ED / a^2 (bis 15 m)	
C		0,25	0,4	ED / a^2 (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	

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

BEREICH	ANZAHL ca.	PARKPLÄTZE/BEZUGSGRÖSSE
Nettobauland	17 (neu)	0,21 P/WE
inkl. Bereich Reihenhäuser (V+E-Plan) + Schulstraße	56	0,4 P/WE

KENNZAHLEN

Wohneinheiten	WE/ha	Nettobauland	33 WE
Einwohner	E/ha	Nettobauland	80 E
Wohneinheiten	WE/ha	Bruttobauland	25 WE

II FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

FLÄCHE / NUTZUNGEN	ca. ha	in %
1 GELTUNGSBEREICH	10,22	
2 SONSTIGE FLÄCHEN		
2.1 Verkehrsflächen - vorhanden -	0,71	
2.2 Öff. Grünflächen - vorhanden -	0,11	
2.3 Eigentümergeärten	1,25	
2.4 Streuobstwiesen	2,35	
2.5 Offene Niederschlagswasser- rückhaltung	0,18	
SUMME	4,60	
3 BRUTTOBAULAND - VORHANDEN -	2,40	
4 BRUTTOBAULAND - NEU -	3,22	100,0
5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / WEGE / SPIELPLÄTZE / QUARTIERSTREFF	0,46	14,3 (v. 4)
6 VERKEHRSFLÄCHEN - NEU -	0,26	8,1 (v. 4)
7 NETTOBAULAND - NEU -	2,50	77,6 (v. 4)

WOHNUNGS- UND HAUSTYPENSPIEGEL (GRUNDLAGE GESTALTUNGSVORSCHLAG)

HAUSTYPEN	ANZAHL DER HÄUSER	WOHNEINHEITEN (WE)	EINWOHNER (E)
Einzelhäuser (neu)	18	22	59 ¹
Doppelhaushälften (neu)	8	10	27 ¹
Geschoßwohnungsbau (neu)	5	50	114 ²
SUMME	31	82	200

¹ 2,7 E/WE

² 2,3 E/WE

11 DURCHFÜHRUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich in privatem und gemeindlichem Eigentum. Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind z.T. bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald durchgeführt werden sollen, werden finanziert durch:

- Erschließungsbeiträge,
- Eigenmittel der Gemeinde.

Gemeinde Seebad Heringsdorf, den1996

- Der Gemeinderat -

.....
(Bürgermeister)

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

10.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Lage des Plangebietes erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen, die die vorhandenen Ortsbildprägenden und gebietstypischen Elemente aufgreifen und die Übergänge vom Siedlungsbereich zum Landschaftsraum (Grünzug Wiesengrund, Grünzug zwischen den Siedlungserweiterungsflächen Schulstraße und Kanalstraße) betonen. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente verhindert werden.

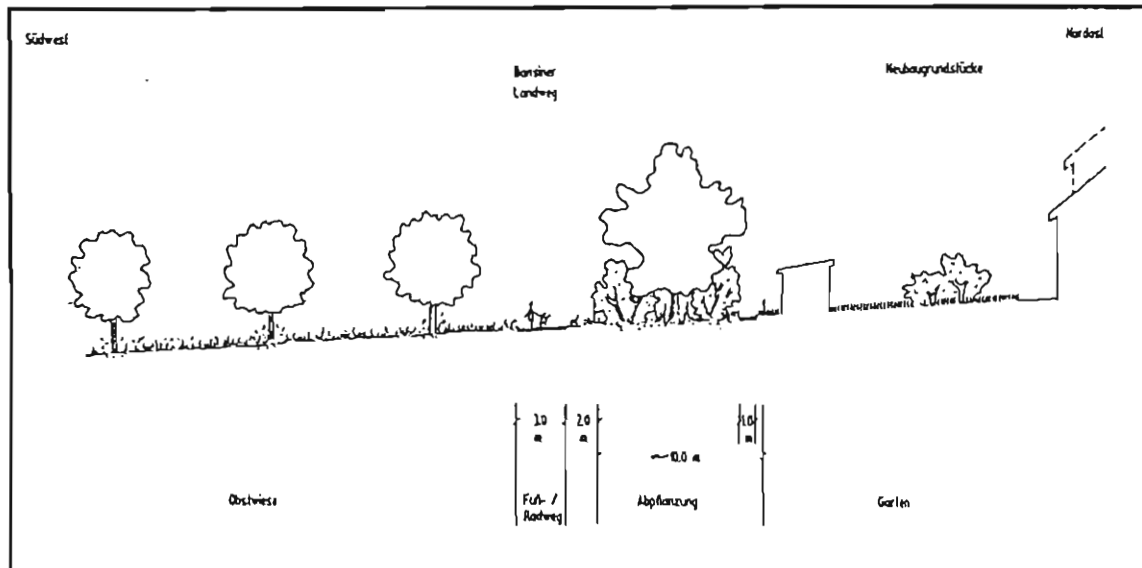
Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV.

10.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN UND DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die für den Geltungsbereich notwendigen Festsetzungen bzw. Vorkehrungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Stellplätze sollen sicherstellen, daß insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes minimiert werden.

Eine optische Beeinträchtigung der Straßen, Grünräume und Gartenbereiche wird durch entsprechende Festsetzungen zu den Einfriedungen vermieden. Für die befestigten Flächen soll eine Mindestgliederung in Material und Farbe gesichert werden. Eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll verhindert werden.

Abb. 15: EINBINDUNG DES BAUGEBIETES AM SÜDLICHEN ORTSRAND



pischen Bäumen und Sträuchern - darunter mindestens ein großkroniger Laubbaum pro Grundstück - zu bepflanzen ist, sichert entsprechende Lebensräume für die Tierwelt sowie einen Mindestanteil an Großgrün.

Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Stellplätze.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Aus gleichen Gründen sind für heckenartige Einfriedungen nur Laubgehölze zulässig.

Die "Besonderen Pflanzfestsetzungen" sollen eine standortgerechte Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft sicherstellen. Insbesondere aus gestalterischen Gründen erhalten die Garagenfassaden eine intensive Begrünung. Mit einem hohen Vegetationsanteil können die Gebäudekanten und -flächen optisch ansprechend verdeckt werden. Dabei ist die aufgelockerte Bepflanzung so anzulegen, daß Durchgänge zum Wanderweg, zur Versickerungsmulde und zur Obstwiese von den Grundstücken möglich sind. Im Bereich der Telekom-Anlage dient die Abpflanzung der besseren Einbindung der Baulichkeiten in das Wohngebiet. Die Baumqualitäten wurden ausgewählt, um in relativ kurzer Zeit den gewünschten optischen Eindruck zu erzielen. Um Störungen auf die Sende- und Empfangsanlagen der Telekom zu vermeiden, sollen nur Laubsträucher gepflanzt werden, die eine Höhe von ca. 3 m nicht überschreiten.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich standortgerechte Arten zulässig. Die für die Bepflanzung geeigneten Bäume und Sträucher sind dem Erläuterungstext zum Landschaftsplan zu entnehmen.

Die Festsetzung von Straßen- und Einzelbäumen erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baugebietes. Wegeverläufe und -kreuzungen werden durch Laub- und Obstbäume besonders betont. Die Auswahl der Arten richtet sich nach ihrer Eignung für den Einsatz im Straßenraum. Darüber hinaus sollen die Obstbaumpflanzungen die Einbindung in das bestehende Siedlungsgebiet sowie den Übergang zur freien Landschaft verdeutlichen. Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts wurden teilweise Straßenbäume auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer für bestehende und neu anzupflanzende Gehölze soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen über die Aussagen des § 19 BauNVO hinaus eingeschränkt.

Der Ausschluß der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Wasser, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion gestört werden.

Zur Gewährleistung von Biotopfunktionen sowie zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird für die öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsgrünflächen eine extensive Pflege festgesetzt.

9.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gemeinde Seebad Heringsdorf liegt gemäß dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) im Raum mit besonderer natürlicher Bedeutung für Fremdenverkehr und Erholung. Das Plangebiet grenzt an zwei der örtlichen Hauptgrünzüge.

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ist aus diesen Gründen sowie zur Verbesserung der lufthygienischen Situation in Heringsdorf ausgeschlossen. Ausgenommen sind offene Kamine und Kaminöfen bis zu 5 kW Nennleistung für eine Feuerstelle je Wohnung.

Zur südlich angrenzenden Bahntrasse für den Personenverkehr wird ein Pflanzstreifen von mindestens 12 m Breite vorgesehen. In diesem Bereich ist auch ein landschaftlich gestalteter Erdwall zum Sicht- und Lärmschutz möglich.

9.8 ANPFLANZUNGEN

Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten sind. Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den vorhandenen Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Die Festsetzung eines Mindestanteils von 20 % der Grundstücksflächen, der mit standortgerechten und gebietsty-

men können sich auch viele Tiergruppen gut anpassen. In der Praxis haben sich als Mahdtermine die Zeiträume um den 30.06. und den 30.09. sowie abschnittsweises Mähen bewährt. Für die Pflege und Unterhaltung der o.g. Flächen muß im weiteren Verfahren eine Regelung gefunden werden.

Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild muß die Bedeutung dieser Flächen für die Erholung der Bürger von Heringsdorf-Neuhof betont werden. Aber auch die Bedeutung des Bereiches um den Bansiner Landweg als überörtliche Grün- und Wanderwegeverbindung wird berücksichtigt.

Im einzelnen dienen die Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflege der Flächen der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere und zur Förderung eines ortstypischen Landschaftsbildes. Dabei wurden die Baumqualitäten so gewählt, daß sich der gewünschte optische Aspekt in relativ kurzer Zeit einstellt.

Durch die Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser der Dachflächen soll ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden. Dies wird mit Hilfe des differenzierten Systems von Niederschlagswasserrückhaltung auf den Grundstücken und Niederschlagswasserableitung in die dafür vorgesehene Fläche für die offene Niederschlagswasserrückhaltung bzw. in Versickerungsmulden, die bei Bedarf in der Obstwiese anzulegen sind und als Mischflächen genutzt werden können, erreicht.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei:

- relativ sauberes Niederschlagswasser im Geltungsbereich zu belassen und zu nutzen;
- bei Starkregenereignissen einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten;
- Grundwasserabsenkungen zu vermeiden;
- die Überlastungen der Klärwerke zu verhindern;
- den Trinkwasserverbrauch zu verringern (Grünflächenbewässerung, sonstiges Brauchwasser);
- die Trink- und Abwasserkosten zu verringern.

Die festgesetzte Speicherkapazität von 25 l/m² projizierter Dachfläche ist ausreichend, um den durchschnittlichen Bedarf eines Einfamilienhauses an Brauchwasser für Toilettenspülung, Gartenbewässerung und ähnlichem zu einem hohen Anteil zu decken.

9.5 GRÜNFLÄCHEN

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient in Verbindung mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Versorgung des Baugebietes mit für die Allgemeinheit nutzbaren Freiflächen. Weiterhin erfüllen die verschiedenen Verbindungswege Funktionen der Erschließung der freien Landschaft für Erholungssuchende. Innerhalb des Baugebietes dienen einzelne Grünflächen mit Kleinkinderspielflächen/Quartierstreifens der Versorgung der Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen.

Zur Sicherstellung und Ordnung der vorhandenen Nutzung und als Beitrag zur Gliederung des Geltungsbereiches wurde die Festsetzung "Private Grünfläche - Obstgärten" getroffen. Damit wird gegenüber den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dauerkleingärten die private Nutzung dieser Flächen stärker berücksichtigt.

9.6 MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf die Beschreibung des Konzeptes zum Landschaftsplan (siehe Kapitel 5) verwiesen.

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden zum Teil erhebliche und nachhaltige Eingriffe besonders in bisher unversiegelten Boden vorbereitet. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellen zusammen mit den Grünflächen, den möglichen Anpflanzungen und dem Bodenschutz in den Baugebieten ein hinreichend großes Flächenpotential innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung, um die Summe der konkreten Eingriffe auszugleichen.

Sowohl die Erhaltung und der Schutz der schon vorhandenen wertvollen Flächen (Obstgärten) als auch die zusätzliche Anlage von Streuobstwiesen und naturnahen Hecken in der Randlage des Baugebietes zur umgebenden Landschaft dienen dem Naturhaushalt (Bodenhaushalt, Grundwasserhaushalt, Klimaschutz), dem Biotop- und Artenschutz und der Pflege und Gestaltung des Landschaftsbildes.

Zur Sicherung der langfristigen Bedeutung für Natur und Landschaft wird auf den Streuobstwiesen eine maximal ein- bzw. zweischürige Mahd festgesetzt. Damit stehen den Pflanzen relativ lange Entwicklungszeiten zur Verfügung, so daß sich die verschiedenen Früh- und Spätblüher sowie langsam wachsende Pflanzen halten können. Derartigen Mahdrhyth-

Zur Verflechtung des Plangebietes mit den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsbereichen sind zusätzlich zum Straßennetz verbindende Fuß- und Radwege vorgesehen, die im südlichen Plangebiet (Bereich obere Schulstraße) zum Teil durch Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit gesichert werden.

Die im Verkehrsraum möglichen öffentlichen Parkplätze (s. Gestaltungsvorschlag) dienen der ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Besucherparkplätzen. Die Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Erschließung der öffentlichen Parkplätze nördlich der Planstraße E zu sichern.

Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen und Carports auf den Grundstücken durch berankte Pergolen dient der Gestaltung des Gebietes und erhöht die ökologischen Qualitäten.

9.4 VER- UND ENTSORGUNG

Für die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Zusätzlich werden auf privaten Flächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Trinkwasserleitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom - gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Planstraße A (westlicher Baubereich/Teilbereich 1a) in Richtung Grüner Weg/B 111 sowie über die Schulstraße.

Die Stromversorgung wird durch die Hanseatische Energieversorgung AG (HEVAG) gewährleistet. Eine Trafostation ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhanden.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Gasversorgung Mecklenburg-Vorpommern GmbH sichergestellt. Am Bansiner Landweg ist eine Gasdruckreglerstation vorgesehen (Teilbereich 1a).

Folgende Regelquerschnitte sind dabei vorgesehen:

Abb. 13: REGELQUERSCHNITT VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH MIT LÄNGSPARKEN

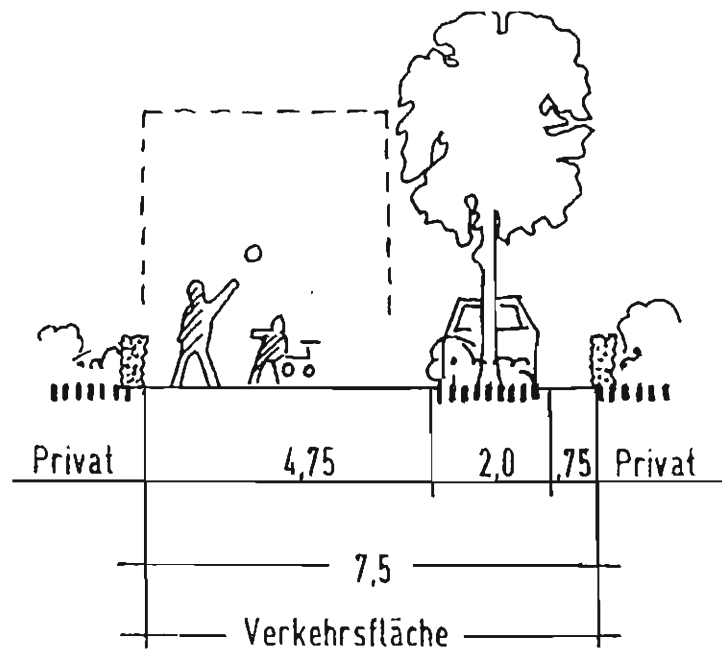
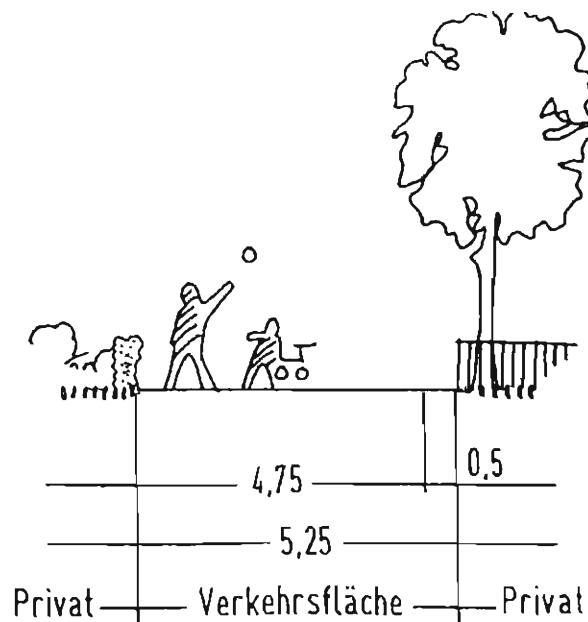


Abb. 14: REGELQUERSCHNITT VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH OHNE LÄNGSPARKEN



Für den Standort Telekom wird eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt, um dem Bestand zu entsprechen.

Für das Baugebiet F wird dem Bestand entsprechend geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird die Grundstücksnutzung auf den Gebietscharakter abgestimmt und die Bildung von Wohnhöfen, Straßen- und Platzräumen gesichert. Der Mindestabstand der Bebauung zum Straßenland wird definiert. Eine weitergehende Überbauung der Grundstücksfreiflächen wird verhindert. In den Baugebieten E und F wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen, um die städtebauliche Situation zu sichern. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gewährleistet.

Die Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen (zulässigen Firstrichtungen) sollen zu einem geordneten, aber vielfältigen und abwechslungsreichen Siedlungsbild (gestaltete Dachlandschaft) beitragen und Störungen (Einblicke in Nachbargrundstücke) minimieren.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig, um Störungen zu minimieren und zusammenhängende Gartenflächen zu sichern.

9.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gesamtbereiches erfolgt über die vorhandene Wohnsammelstraße "Schulstraße".

Die Feinerschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 Abs. 4a StVO (Mischflächen):

- Planstraße A,
- Planstraße B,
- Planstraße C (Hof 3),
- Planstraße D (Hof 4),
- Planstraße E.

Die von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzte Mischfläche gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ/GR) berücksichtigt die jeweilige Lage und Bauweise und sichert jeweils größtmöglichen Grünanteil.

Im Bereich der Eigentümergeärten werden ausschließlich an den Standorten vorhandener Bebauung neue Lauben (eingeschossig, bis 24 m² Grundfläche) zugelassen, um den vorwiegend bebauungsfreien Charakter des Gebietes mit überwiegend gärtnerischer Nutzung zu sichern.

Ausgehend von dem Gestaltungsvorschlag (s. Plan 5) können innerhalb des Teilbereiches 1b ca. 82 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 200 Einwohner (E) entstehen.

9.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die festgesetzte Bauweise und sonstige Nutzung entspricht dem jeweiligen Gebietscharakter und berücksichtigt den Gebäudebestand.

Der vorhandenen Baustruktur entsprechend wird grundsätzlich offene Bauweise festgesetzt. Um die jeweilige Bauweise - Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe - zu sichern und innerhalb der offenen Bauweise die aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten, werden abweichende Bauweisen mit unterschiedlichen Längenbeschränkungen zur Differenzierung der offenen Bauweise festgesetzt.

Für den vorhandenen Kindergartenstandort wird die Längenbeschränkung aufgehoben, um die Möglichkeit eines Erweiterungsbaus oder Anbaus zu gewährleisten.

Im nördlichen Geltungsbereich werden in Fortsetzung der Siedlungsstruktur innerhalb des Teilbereiches 1a überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um den Übergangsbereich Ortslage/freie Landschaft zu betonen und das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Durch die variable Festsetzung Einzelhaus oder Doppelhaus (E/D) wird die Möglichkeit zur Ausweisung unterschiedlicher Baugrundstücke eröffnet.

Im Bereich obere Schulstraße werden Reihenhausstrukturen zugelassen, um günstigen Wohnraum und wirtschaftliche Grundstücksgrößen für die Heringsdorfer Bürger anzubieten und um den im Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelten Bestand (Baugebiete E und F) zu sichern.

9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zukünftige Wohngebiet "Schulstraße" wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die hier nach BauNVO neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzungen zu ermöglichen (so z.B. kleinere Einzelhandelsnutzungen, Pensionen) und dem Gebietscharakter an der Schulstraße gerecht zu werden. Entsprechend ihrer Lage am Ortsrand werden die Baugebiete des weiteren als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Daneben werden, um dem Bestand zu entsprechen, eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergartenstandort mit Erweiterungsfläche) sowie für den Standort der Richtfunkanlage der Telekom (Fernmeldedienstgebäude, Antennenträger) ein Sondergebiet (DBP-T) festgesetzt. Der Bereich der Eigentümergeärten wird als private Grünfläche (Baugebiet R) ausgewiesen, um den Bestand zu sichern.

In den Wohngebieten wird, mit Ausnahme der Baugebiete N und O (Geschoßwohnungsbau) die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt, um das Erschließungskonzept (reduziertes Verkehrsaufkommen) und die geplante ruhige Wohnnutzung zu sichern.

Entsprechend dem Gebietscharakter und den Erschließungsmöglichkeiten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird je nach Bauweise und Lage differenziert zwischen I- und II Vollgeschossen festgesetzt, um dem Gebietscharakter am Rande der Ortslage zu entsprechen. In den Baugebieten E und F werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die städtebauliche Situation der vorhandenen Reihenhaussiedlung zu sichern.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, um unproportionierte Baumassen zu verhindern und gestalterisch unbefriedigende Sockel- bzw. Kniestockhöhen zu vermeiden.

Bei der Höhenfestsetzung wurde berücksichtigt, daß als Zielsetzung der weitgehende Verbleib des Erdaushubs im Baugebiet ermöglicht wird (ca. 30-50 cm flächige Anhöhung).

6 ALTERNATIVE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf der Grundlage der Situationsanalyse und der generellen Planungsziele wurden alternative Gestaltungsvorschläge entwickelt, die unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten der Erschließung, Bebauung und Durchgrünung des Plangebietes darstellen.

Entsprechend der umgebenden Ortslage bauen die Vorschläge überwiegend auf 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhausstruktur auf.

Die wesentlichen sonstigen Planungsziele wurden berücksichtigt.

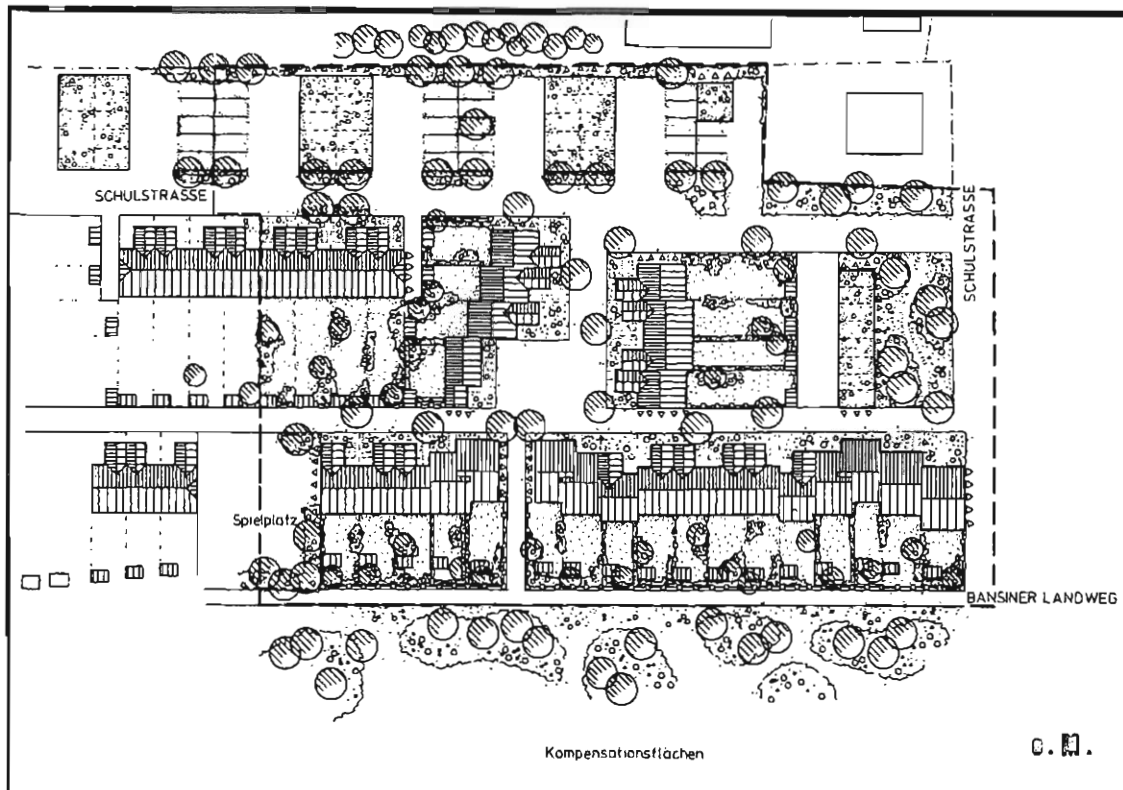
Ausgehend von der Schulstraße wurde ein Feinerschließungssystem auf der Grundlage der alternativen Erschließungskonzepte (s. VU) entwickelt. Insbesondere innerhalb der ersten Baustufe wurden unterschiedliche Bauformen und Dichten untersucht. Hauptziel war die Schaffung eigenständiger Wohnbereiche (Hof/Anger/Straßenraum) und organischer Ortsrandausprägungen.

Das Vorkonzept C wurde aufgrund der nachfolgend aufgeführten Vorteile der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt:

- in der 1. Baustufe verdichtete Wohnnutzungen (Reihenhäuser), die kostengünstiges Wohnungseigentum für Heringsdorfer Bürger ermöglichen;
- direkte Erschließung ohne Umwege/Umfahrtmöglichkeit für Müllfahrzeuge und Versorgung;
- Bildung von Straßenräumen und Wohnhofbereichen trotz freistehender Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken;
- die Wohnquartiere sind untereinander und mit dem umliegenden Wegenetz intensiv verflochten;
- die Bündelung der Stellplätze für die 1. Baustufe in einzelne Garagenhöfe/Carports ermöglicht den Ausbau relativ verkehrsfreier Privatstraßen (Wohnstraßen).

Der südliche Neubaubereich wurde, um kurzfristig kosten- und flächensparende Reihenhäuser anbieten zu können, über zwei Vorhaben- und Erschließungspläne - abgeleitet aus der Voruntersuchung und dem Vorentwurf Gesamtbereich - entwickelt und ins Verfahren gebracht (s.a. Punkt 3).

Abb. 11: LAGEPLAN REIHENHAUSSIEDLUNG (1. Bauabschnitt)¹



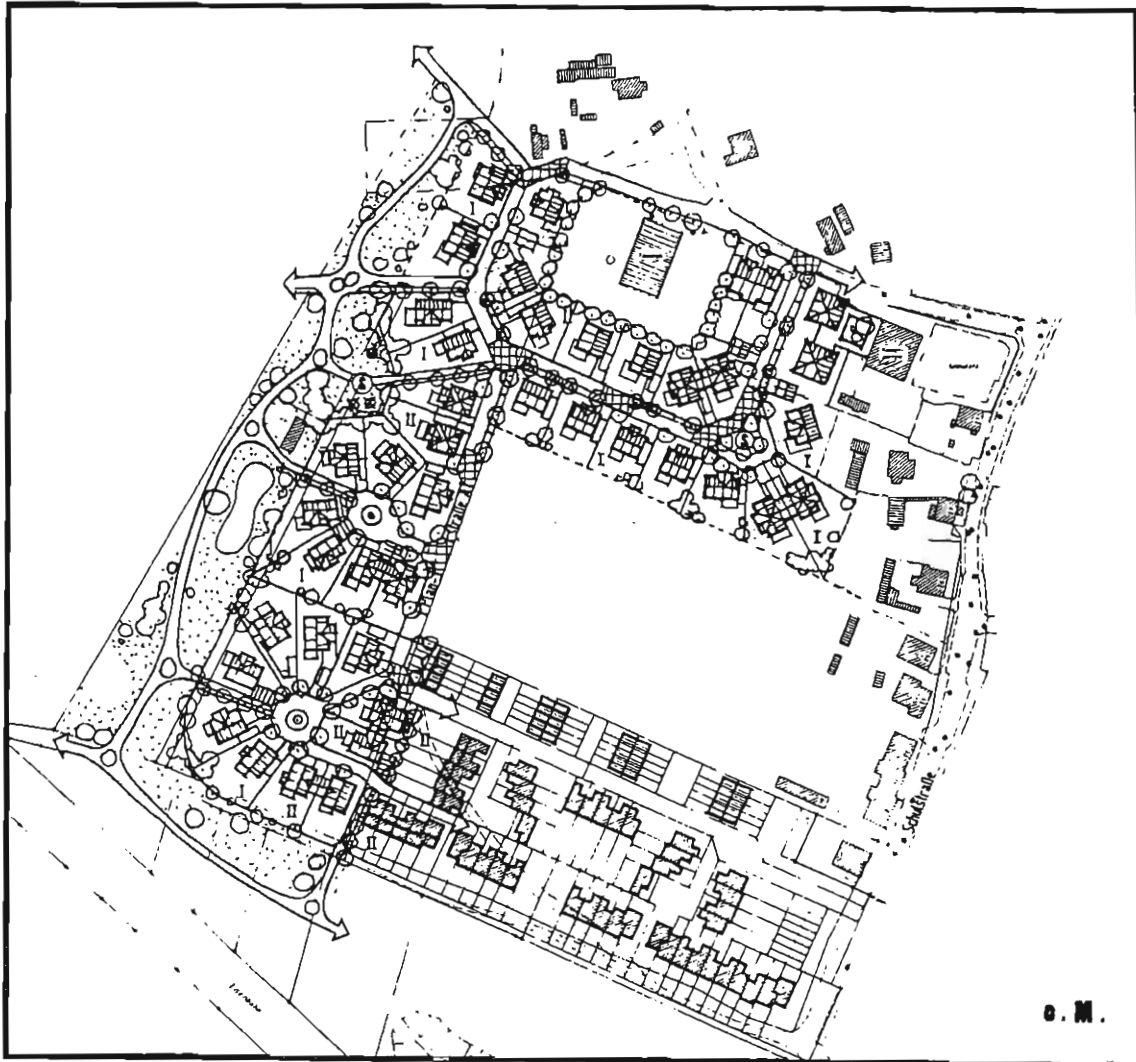
Im Rahmen der Anpassung des Übergangsbereiches Reihenhäuser (Vorhaben- und Erschließungspläne)/westlicher Planbereich wurde das städtebauliche Konzept auf der Grundlage neu vorhandener Vermessungsunterlagen modifiziert (s. Abb. 12). Da abgesicherte Vermessungsunterlagen nur für einen Teilbereich vorlagen, wurde dieser zunächst als Teilbereich 1a des Bebauungsplanes Nr. 1 Schulstraße in das Verfahren gebracht (s.a. Pkt. 3).

Für die Bebauung des Flurstückes 68 am südöstlichen Ende der Schulstraße wurde der mit der Gemeinde abgestimmte und überarbeitete Entwurf des Architekturbüros Volkwardt-Projekt² zugrunde gelegt.

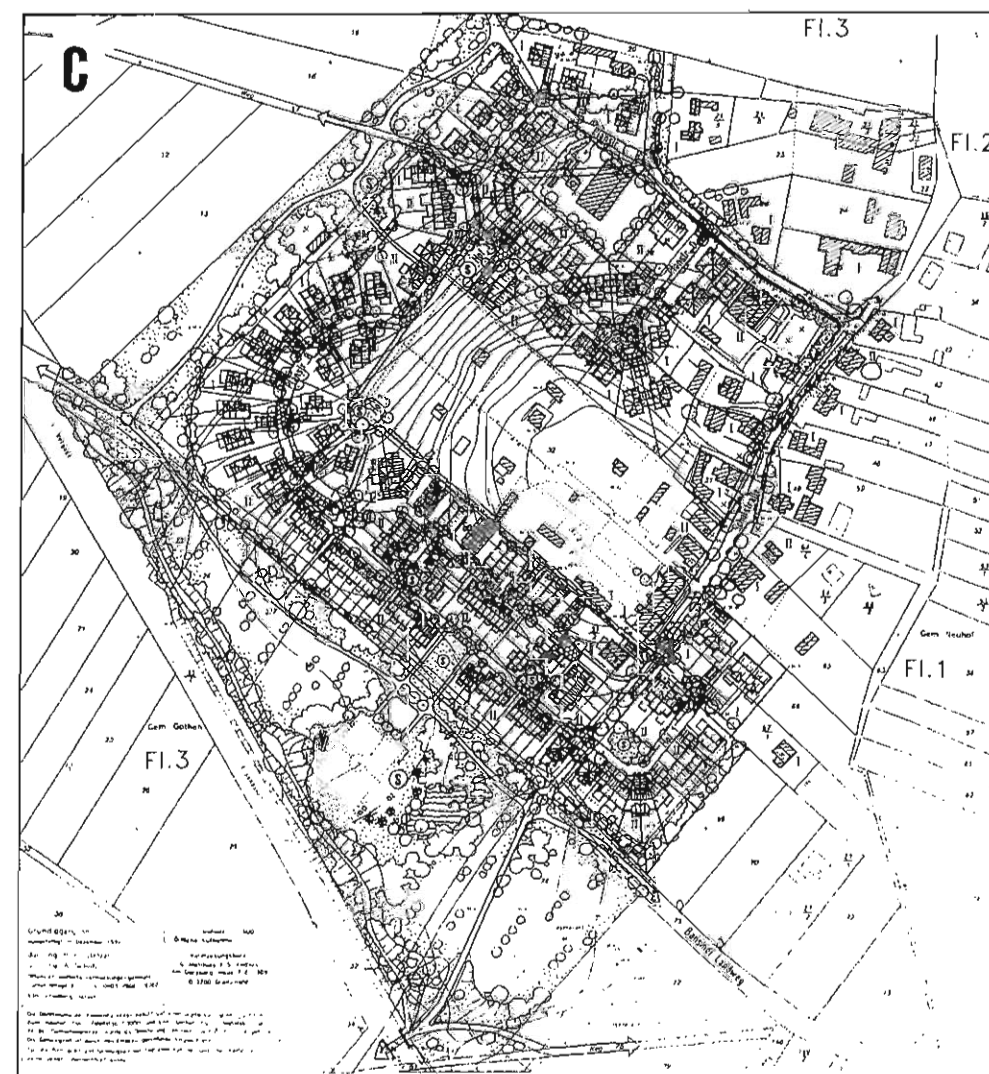
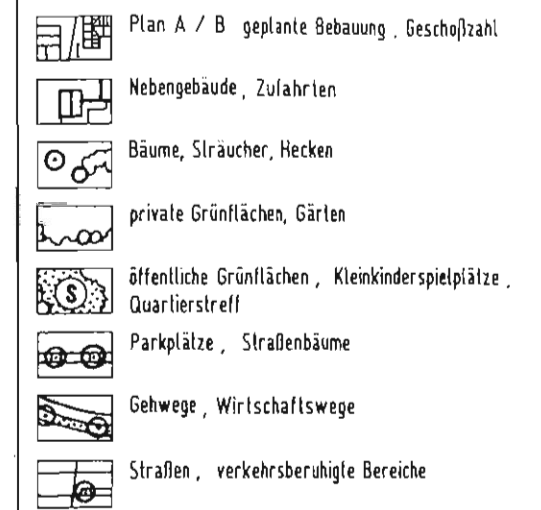
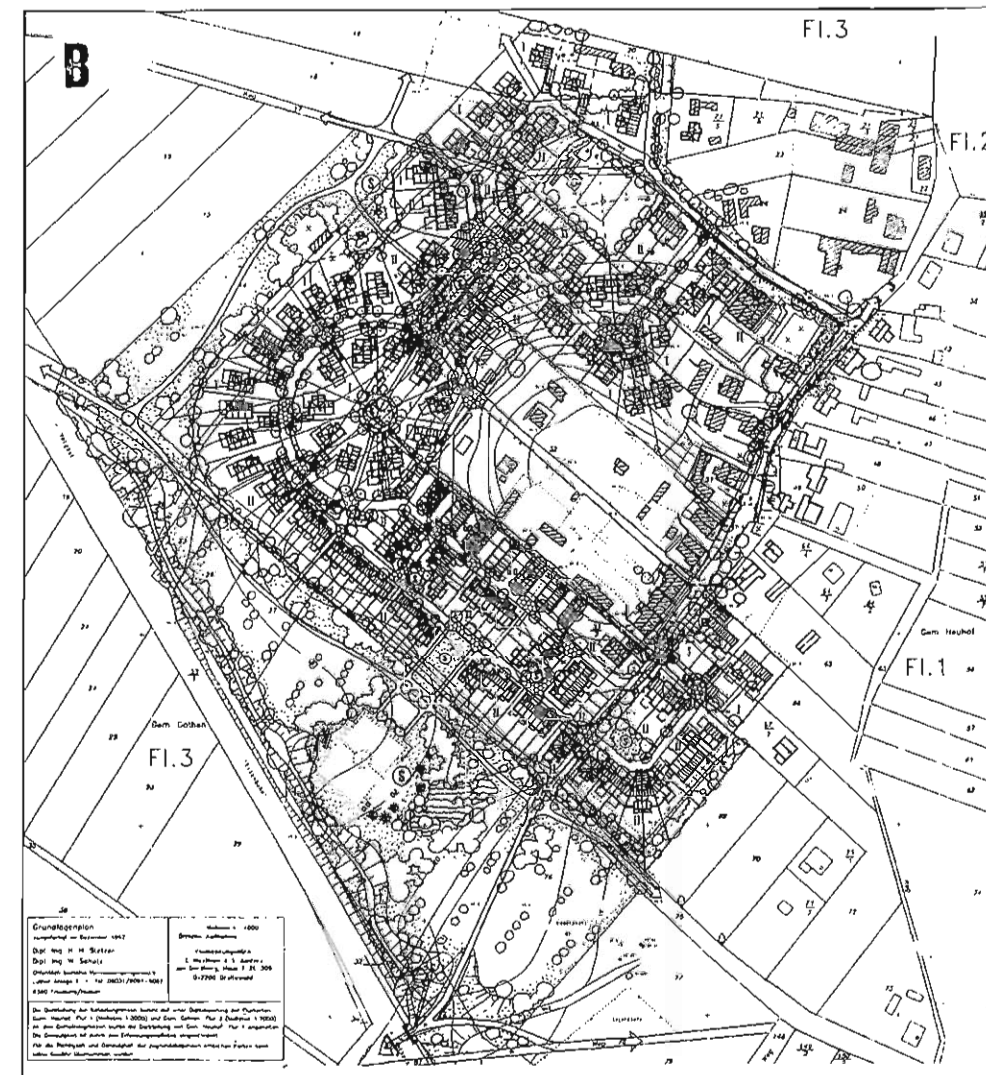
¹ Gemeinde Seebad Heringsdorf, Bauvorhaben Wohngebiet Schulstraße, landschaftspflegerischer Begleitplan, galaplan Groothusen, November 1993

² Volkwardt-Projekt, Heringsdorf

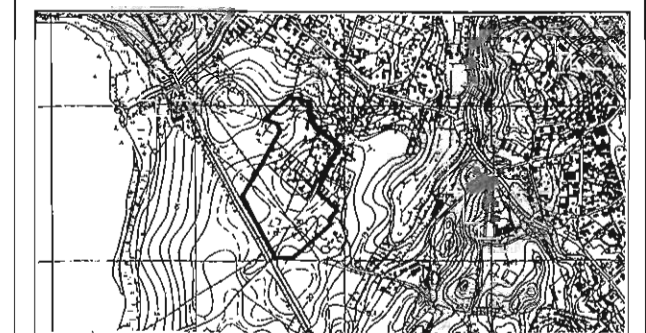
Abb. 12: GESTALTUNGSVORSCHLAG, TEILBEREICH 1a



Eine weitergehende Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt unter Punkt 9 "Festsetzungen des Bebauungsplanes" und Punkt 10 "Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften". Insbesondere ist hier auf Plan 4 "Gestaltungsvorschlag" hinzuweisen.

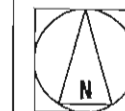


Plan 3



MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Waldenserstraße 2-4 Tel. 030 / 397 38 40
10551 Berlin Fax 030 / 396 67 51

**planungsgruppe 4**

Peter Dittmer und Paul M. Löss
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel 896 80 80 Fax 891 68 88 11.93 / 01.96



7 ERGEBNISSE DER BEWILLIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN UND BÜRGER

7.1 ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEMÄSS §§ 2, 3 (1) und 4 BauBG

Mit der Offenlage des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1a gemäß §§ 2, 3 (1) und 4 BauBG im Sommer 1994 wurden Nachbargemeinden, Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB) bereits frühzeitig auch an den Planungen für den Untersuchungsbereich zwischen Schulstraße und Sackkanal (Voruntersuchung) sowie den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schulstraße" beteiligt.

Die Beteiligung erbrachte weitgehende Übereinstimmung der Nachbargemeinden, Bürger und TÖB mit den erarbeiteten Konzepten (Voruntersuchung und Gesamtbereich Bebauungsplan "Schulstraße" Nr. 1) sowie dem erarbeiteten Entwurf (Teilbereich 1a).

Den von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken konnte weitgehend entsprochen werden:

- Bedenken des Landkreises Ostvorpommern, Amt für Planung und Wirtschaft, daß die eingehaltenen Abstände der Wohngebiete zur angrenzenden Bahntrasse möglicherweise nicht ausreichen, konnten ausgeräumt werden. Laut Gutachten vom 15.4.94 zur Berechnung der Immissionsbelastungen durch Schienenverkehrsgeräusche von der Bahnlinie Heringsdorf - Ahlbeck¹ werden sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, als auch insbesondere die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV für reine Wohngebiete (WR) bei einem Abstand von 80 m sicher eingehalten. Nach Prüfung der Unterlagen auf Wahrung der Belange des Immissionsschutzes gem. § 50 BImSchG hat auch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (STAUN) dem Bebauungsplan zugestimmt.

7.2 ERGEBNISSE DER OFFENLAGE GEMÄSS §§ 2, 3 (2) und 4 BauBG

Die Offenlage erbrachte weitgehende Übereinstimmung der Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden mit den erarbeiteten Entwurf. Den von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken konnte weitgehend entsprochen werden:

¹ Dipl.-Ing. Bonk, Dr. Ing. Maire, Dr. rer. nat. Hoppmann, Beratende Ingenieure VBI - Bauwesen - Geräusche - Erschütterungen - Luftreinhaltung, Garbsen

- Laut Auflage des Landkreises Ostvorpommern, Sachbereich Bauleitplanung wurde das Schallschutzgutachten zum Schienenverkehrslärm der Bahnlinie Ahlbeck/Heringsdorf als Anlage in die Begründung aufgenommen.

Die Festsetzungen zur Pflege öffentlicher Grünflächen und Verkehrsgrünflächen und zu den Pflanzenbehandlungsmitteln wurden ersatzlos gestrichen.

- Ursprünglich vorgebrachte Bedenken (Straßenbauamt Stralsund) hinsichtlich der straßenverkehrlichen Erschließung des Plangebietes konnten nach einem Abstimmungstermin am 23.05.1995 ausgeräumt werden. Im Zuge des Bauvorhabens "ALDI" und "Frischemarkt" an der B 111 wird auch der Kreuzungsbereich B 111/Schulstraße ausgebaut und die Schulstraße verkehrsgerecht angebunden (Linksabbiegespur auf der B 111 in Fahrtrichtung Bansin).
- Entsprechend der Forderung des Landkreises Ostvorpommern Dez. III, Untere Denkmalschutzbehörde, Sachbereich Bodendenkmale wurde die Formulierung des Punktes Archäologische Bodenfunde (Hinweise) geändert.
- Des weiteren wurde formalen und redaktionellen Hinweisen Rechnung getragen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und im einzelnen den Abwägungsergebnissen zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken zu entnehmen sind.

8 LANDSCHAFTSPLAN

Die vorliegende Landschaftsplanung berücksichtigt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Landschaftsplan zum Bebauungsplan gemäß § 6 BNatSchG) die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie soll dafür Sorge tragen, daß die mit der Erstellung des zukünftigen Baugebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Gleichzeitig wird das zukünftige Baugebiet in ökologischer Hinsicht optimiert, um eine harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaftsstruktur zu gewährleisten. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Entwicklung geeigneter Maßnahmen ausgeglichen.

8.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 "Schulstraße" stellt das grünordnerische Konzept für die Entwicklung des Geltungsbereiches dar. Der Landschaftsplan wurde für den Gesamtbereich erarbeitet und ist bereits Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Schulstraße", Teilbereich 1a (Plan 10). Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend nochmals erläutert. Geringfügige Änderungen in der Darstellung des Landschaftsplanes ergeben sich aufgrund der Geltungsbereichserweiterung östlich der Schulstraße und der veränderten Lage der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung. Die veränderten Straßenbezeichnungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes¹ zum knapp 1 ha großen Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den Entwurf zum Bebauungsplan Teilbereich 1b eingeflossen.

Die im Landschaftsplan (Plan 4) dargestellten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen die Versorgung der Bewohner des Baugebiets mit nutzbaren Freiflächen sichern. Schwerpunkt ist dabei der Bereich zwischen Bansiner Landweg und Bahntrasse, in dem eine größere Streuobstwiese entstehen soll. Daneben werden Verbindungswege durch die Gebiete sowie Spielplätze und Quartierstreffe geschaffen.

Zur Sicherung der Funktion des Geltungsbereiches für den Bodenhaushalt wird angestrebt, daß ein möglichst hoher Anteil des dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Vegetationsflächen mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten bleibt.

¹ Gemeinde Seebad Heringsdorf, Bauvorhaben Wohngebiet Schulstraße, landschaftspflegerischer Begleitplan, galaplan Groothusen, November 1993

Einen entsprechenden Beitrag zu dieser angestrebten Flächenbilanz leisten die von der Überbauung freizuhaltenen Bereiche. Angestrebt wird, daß ca. 70 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches als unversiegelte Bereiche erhalten bleiben. Es sollen Grünflächen entstehen, die in Verbindung mit einer entsprechenden Mindestbepflanzung zu einer Gliederung und intensiven Durchgrünung der Baugebiete beitragen. Die vorgesehene Durchgrünung und Abpflanzung des Planungsgebietes dient daneben der Eingliederung in das Landschaftsbild.

Die Flächen südlich und westlich der Baugebiete haben gegenwärtig durch die Nutzung als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Mit der Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese bzw. in einen Grünzug wird der Wert der Flächen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz, die Erholung und das Landschaftsbild gesteigert. Im weiteren Verfahren muß geklärt werden, wer zukünftig die Pflege und Unterhaltung dieser Fläche übernimmt. Denkbar ist eine Aufteilung besonders der Streuobstflächen in Parzellen, die an die Bewohner des Neubaugebietes oder andere Bürger verpachtet werden könnten.

Entlang der Bahntrasse ist eine Aufschüttung und dichte Abpflanzung zu Lärmschutzzwecken vorgesehen. Sie soll auch der Biotopvernetzung zwischen den Grünflächen des Wiesengrundes und des Grünzuges entlang des Sackkanals dienen.

Bereiche, die im Bestand bereits eine besondere Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz und für das Landschaftsbild haben, sollen grundsätzlich von der Bebauung ausgeschlossen werden. Dies trifft im Geltungsbereich insbesondere für Flächen mit Streuobstbestand sowie den prägenden Gehölzbestand zu. Sie sind in ihrer Struktur zu erhalten und wie bisher zu pflegen. Gleichzeitig ermöglicht die Ausdehnung der Flächen auch in Zukunft eine Nutzung, wobei durch Beibehaltung der extensiven Pflege die Qualitäten für den Biotop- und Artenschutz erhalten bleiben sollen. Soweit möglich sind diese Bereiche als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Fassadenbegrünung sowie die geplante Begrünung der Flachdächer stellen für die Tierwelt einen zusätzlichen Lebensraum dar. Positive Auswirkungen auf das Kleinklima und Landschaftsbild sind zu erwarten. Insbesondere zur besseren Einbindung in die umgebende Landschaft und aus gestalterischen Gründen ist für die Garagenfassaden eine intensive Begrünung vorgesehen.

Im Verlauf der öffentlichen Grünflächen und auf dem Bansiner Landweg bzw. der Verlängerung der Schulstraße stellt der Landschaftsplan außerdem die wichtigsten Fuß- und Radwege dar. Dabei ist der Bansiner Landweg ein Wanderweg mit überörtlicher Funktion, der in diesem Abschnitt einen besonderen Blick auf den Gothensee und den ihn umgebenden Thurbruch ermöglicht.

Das am Bahndamm angelegte Versickerungsbecken ist für die Sammlung von Niederschlagswasser aus dem gesamten Geltungsbereich vorgesehen. Eine Ausgestaltung dieser Versickerungsmulde als Fläche mit hohem Wert für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild ist anzustreben.

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und unter Berücksichtigung der Belange des Biotop- und Artenschutzes sind bei Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich ausschließlich und im privaten Bereich vorrangig standortgerechte und landschaftstypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Diese bieten einer Vielzahl von Tieren Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten. Die folgende Liste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher dar.

EMPFOHLENE BÄUME

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

EMPFOHLENE STRÄUCHER

<i>Clematis vitalba</i> *	Gemeine Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Hedera helix</i> *	Gemeiner Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i> *	Deutsches Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> *	Fünfblättrige Zaunrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii' *	Selbstklimmender Wein
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa agrestis</i>	Ackerrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Vitis vinifera</i> *	Echter Wein

* Rank- und Kletterpflanzen

Die verschiedenen Grünflächen, die Streuobstwiese und die Bepflanzungen tragen in Verbindung mit den vorhandenen Obstgärten zum Aufbau eines engmaschigen Biotopverbundsystems bei. Das Regenwasserrückhaltebecken erhöht als Lebensraum für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten die Bedeutung des Gebietes für den Biotop- und Artenschutz zusätzlich.

STRASSENRAUMGESTALTUNG

Das Konzept der Bepflanzung wird im öffentlichen Bereich durch die intensive Durchgrünung der Verkehrsflächen ergänzt. Unter Einbeziehung der besonderen Lage des Baugebietes sind Straßenbaumarten vorgesehen, die dem Übergang zur Landschaft besonders gerecht werden. Hier ist eine Auswahl bezogen auf die jeweiligen Straßenräume vorgesehen:

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

Zur Betonung der Grünflächen sowie der Übergänge zwischen den Siedlungsflächen und dem Landschaftsraum sind besondere Großbäume zu pflanzen.

Zusätzlich zu den o.g. besonderen Bepflanzungen ist für alle Baugrundstücke eine Mindestbepflanzung vorgesehen. Dabei sollen insbesondere Obstbäume gepflanzt werden, um die typische Baumprägung Neuhoofs dauerhaft zu sichern.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauches soll das Niederschlagswasser der Dachflächen möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genutzt werden. Deshalb wird festgesetzt, dieses Wasser auf den einzelnen Baugrundstücken getrennt in Regenwasserrückhalteinlagen (Zisterne, Teich, Graben o.ä.) zu leiten. Eine Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) wird empfohlen. Bei ent-

sprechender Dimensionierung der Wasserspeicher kann der normale Wasserbedarf für Wohnhäuser nahezu vollständig gedeckt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über einen Überlauf in die Kanalisation bzw. in die Mulde zur Niederschlagswasserversickerung eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Erschließungsflächen sollte erst nach einer Vorklärung bzw. Ölabscheidung in die Kanalisation oder in die Versickerungsmulde eingeleitet werden.

Als weitere Maßnahmen zum Umweltschutz werden vorgeschlagen:

- Energie- und Warmwasserversorgung über gasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen;
- passive Sonnenenergie-Nutzung durch konstruktive Merkmale wie Gebäudestellung, Materialwahl, Wintergärten, Glasfassaden etc.;
- Einsatz von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung;
- Verwendung gesunder Baumaterialien aus umweltschonenden Herstellungsverfahren, natürliche Baustoffe.

Diese Maßnahmen können nach dem heutigen Stand der Technik durchaus rentabel sein und tragen erheblich zum Schutz der Umwelt bei.

8.2 EINGRIFFE / MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der Landschaftsplan stellt gemäß § 6 BNatSchG vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulstraße" dar. Darüber hinaus behandelt er die gemäß § 1 l. NatSchG M-V geforderten Pflichten zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Eingriffe.

Als wesentliche Eingriffe gelten:

- Bisher unversiegelter, zumeist landwirtschaftlich genutzter Boden geht mit allen positiven Funktionen und Wirkungen für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz (Wasser- und Grundwasserschutz, Bodenfruchtbarkeit, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) verloren.
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild verändern sich dauerhaft. In diesem Zusammenhang kommt es zum Verlust von Freiräumen und Sichtbeziehungen.

Demgegenüber sind als besonders bedeutende Ausgleichsmaßnahmen zu nennen:

- Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Obstwiese im westlichen und südwestlichen Teil des Geltungsbereiches;
- Abpflanzung entlang der Bahntrasse;
- Abpflanzung um das Grundstück der Telekom;
- Anlage einer Niederschlagswasserversickerungsmulde;
- Bepflanzung der Baugrundstücke;
- Anlage öffentlicher Grünflächen im Baugebiet.

Die Bilanzierung der Eingriffe sowie die Darstellung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Entwurf zum Teilbereich 1a detailliert für den Gesamtbereich vorgenommen (Kapitel 5.4.2). Aufgrund der Geltungsbereichserweiterung ergibt sich nachfolgende leicht geänderte Flächenbilanz für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilbereich 1b:

Tab. FLÄCHENBILANZ VEGETATIONSFLÄCHE

Geltungsbereich insgesamt	10,22 ha	100 %
BESTAND:		
unversiegelte Freiflächen	9,19 ha	89,9 %
PLANUNG:		
Eigentümergeärten	1,17 ha	11,5 %
Streuobstwiese	2,35 ha	23,0 %
offene Niederschlagswasserrückhaltung	0,18 ha	1,8 %
öffentliche Grünflächen	0,57 ha	5,6 %
Verkehrsgrünflächen (20 % von 0,97 ha)	0,19 ha	1,9 %
private Freiflächen		
40,0 % von 1,18 ha GRZ 0,4	0,47 ha	4,6 %
47,4 % von 1,15 ha GRZ 0,35	0,55 ha	5,4 %
55,0 % von 0,18 ha GRZ 0,3	0,10 ha	1,0 %
62,5 % von 2,02 ha GRZ 0,25	1,26 ha	12,3 %
70,0 % von 0,33 ha GRZ 0,2	0,23 ha	2,3 %
SUMME unversiegelte Flächen	7,07 ha	69,2 %
VERLUST unversiegelte Flächen	2,12 ha	20,7 %

In der Bilanzierung des im Teilbereich 1a enthaltenen landschaftsplanerischen Konzeptes (Kap. 5.4.2) wurde deutlich, daß trotz der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes bzw. der Erholung verbleiben. Danach ist ein funktionaler Ausgleich gegeben.

Die sich aus dem Landschaftsplan ergebenden Forderungen wurden soweit möglich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Abweichungen vom Landschaftsplan ergeben sich lediglich durch die geänderte städtebauliche Konzeption insbesondere im südlichen Geltungsbereich, die sich jedoch nur räumlich, nicht aber inhaltlich auswirken.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen daher eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dar.