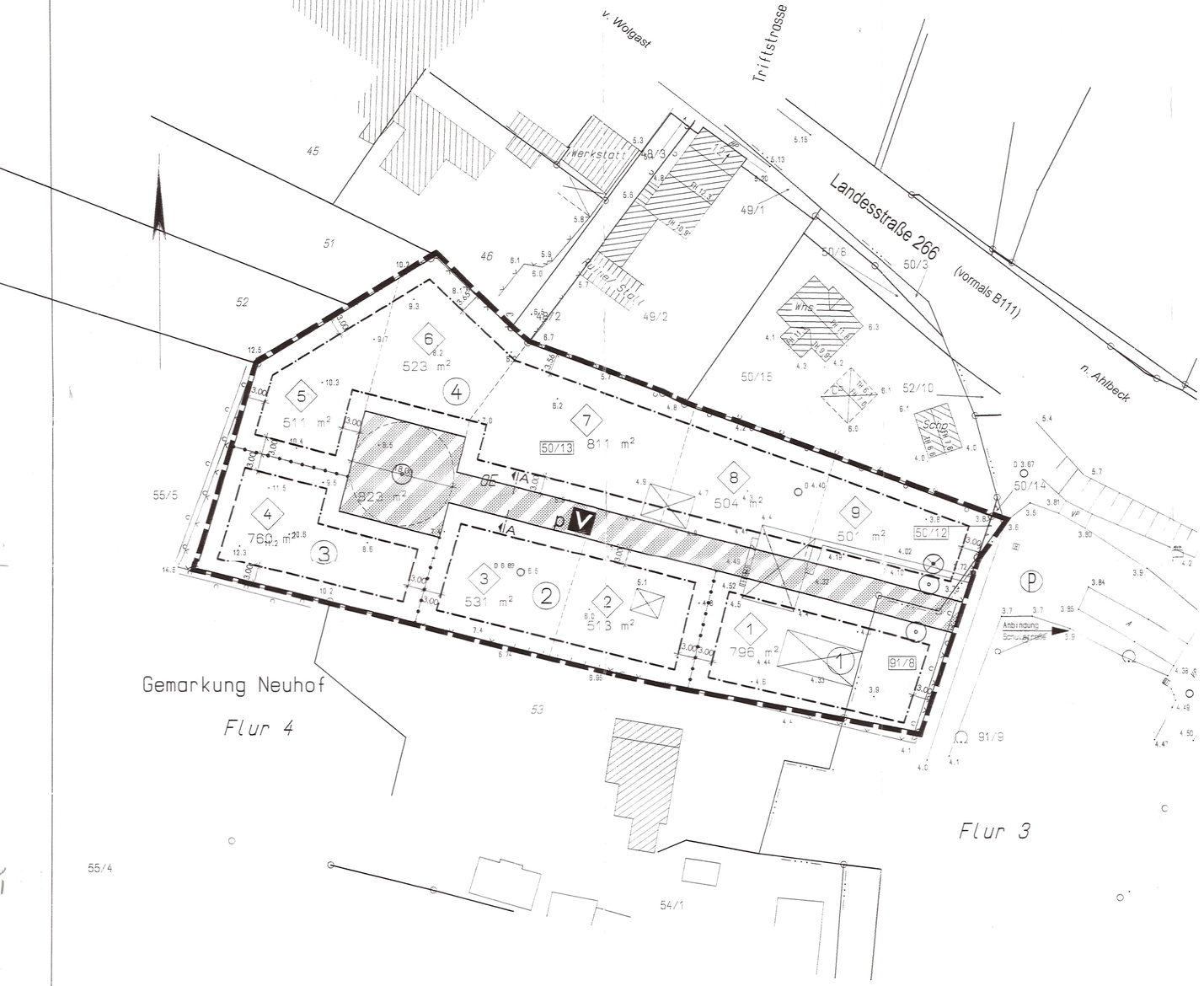
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 21 für das "Wohngebiet am Dorfanger Neuhof"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes
des Öffentlich bestellten Vermessungsbüros Matthias-Anders-Böhne
aus Zinnowitz von 07-2007 / 07-2008



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahn Als Höchstmaß Gebäudehöhe/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen der Wohnhäuser

Baufeld 1

WA	II SH Über OK FB 0,50 m GH/FH Über OK FF 9,50 m
GRZ 0,4	/
o	FD/WD/SD bis 49°

Baufeld 3

WA	II SH Über OK FB 0,50 m GH/FH Über OK FF 9,50 m
GRZ 0,4	/
o ED	FD/WD/SD bis 49°

Baufelder 2 und 4

WA	II SH Über OK FB 0,50 m GH/FH Über OK FF 9,50 m
GRZ 0,4	/
o E	FD/WD/SD bis 49°

Präambel:

Aufgrund des
- §10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
- § 86 der Landesbauordnung M.-V. vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.);
- § 13 Abs. 4 Satz 2 des i. ÄndG zum LNatG M-V und
- Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V (Stellplatzsatzung Ostseebad Heringsdorf) vom 12.10.2006

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 29.09.2008 folgende Bebauungsplansatzung Nr. 21 für das „Wohngebiet am Dorfanger Neuhof" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 25.01.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 22.03.2007 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 26.09.2008

Der Bürgermeister

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

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 26.09.2008

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 26.09.2008

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 06.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 26.09.2008

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 26.05.2008 während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 21 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 16.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 26.09.2008

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 29.09.2008 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 30.09.2008

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.09.2008 von der Gemeindevertretung Heringsdorf beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 29.09.2008 gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 30.09.2008

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 26.09.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den: 26.09.2008

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 30.09.2008

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung Nr. 21 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 29.10.2008 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vertretern - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V vom 13.01.1998 (GVOBl. M.-V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 29.10.2008 in Kraft getreten.

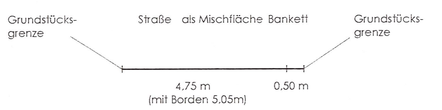
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den: 30.10.2008

Der Bürgermeister

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

Planstraße **Schnitt A - A**



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Carports, Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

3. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
f mind. bei Einzelhausbebauung 500 m²
f mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 350 m²

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Baufeld 1
Es ist ein Wohngebäude mit maximal 6 Dauerwohnungen zulässig.

Baufelder 2 bis 4
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und wahlweise eine Einliegerwohnung oder eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

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

1.
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind as Vegetationsflächen in Form von Ziergräten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen anzulegen.

2.
Auf den privaten Baugrundstücken sind je Grundstück mit einer Grundstücksgröße bis 600 m² mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Baumbestände sind anrechenbar.

Vorschlagsliste der Gehölzverwendung:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juglans regia	Walnuss
Malus spec.	Apfelbaum
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Trauben- kirsche
Prunus spec.	Pflaumenbaum
Prunus spec.	Kirschbaum
Pyrus spec.	Birnbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

3.
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 3 Bäume der Rotblühenden Roßkastanie (Aesculus x carnea) mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Bäume muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen", herausgegeben vom BDB, entsprechen.

4.
Die Neupflanzung soll spätestens 1 Jahr nach Fällung erfolgen und ist der Gemeinde anzuzeigen. Die Ersatzpflanzung ist dauernatt zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen."

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Klinker
- Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
- naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Betonpfannen
- Glaskonstruktionen
- Hartdachschindeln
- Zinkblech
- Gründächer

Für untergeordnete Dachflächen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handesübliche Materialien zulässig.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0.50 m² je Wohnhaus. Sie dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.
Warenautomaten sind unzulässig.

1.5 Satelitenanlagen

Satelitenanlagen sind nur auf den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.

2. Stellplätze
(§ 86 (1) 4. und 86 (3) LBauO M-V)

Die in der Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 12.10.2006 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 21 anzuwenden:
Gemäß Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die Einfriedungen dürfen für Grundstückszufahrten und – zugänge unterbrochen werden.

4. Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Heizgas- und Heizölbehälter sind nur als Erdtanks oder in Gebäude integriert zulässig.
Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Das Regenwasser der Straße ist über Bewässerungsmulden abzuleiten und zu versickern.

2.
Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengitittersteine, Pflastersaes, Schotterflächen) auszuführen.

3.
Das Fällen des zum Erhalt festgesetzten und unter Bestandsschutz nach Satzung über den Gehölzschutz der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf stehenden Einzelbaumes stellt nach § 69 Abs. 2 Nr. 1 LNatG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar. Baumfällungen sind bei der zuständigen Behörde zu beantragen und zu begründen.
Bei Fällung des unter Bestandsschutz stehenden Baumes ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in cm	kronen-Ø in m	Schutzstatus	Ersatzbäume
1	Colorado- Tanne	Abies concolor	176	8	GehSchSatzung Gemeinde Heringsdorf	3 Bäume

Die Ersatzpflanzungen sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm umzusetzen. Die Neupflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Fällung des Baumes erfolgen und sind der Gemeinde anzuzeigen.

HINWEISE

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

Definition der Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (Über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens.

Definition der Gebäude- / Firsthöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA — Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ — Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II — Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o — offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E — nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
Baugrenze	§ 22 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen	**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		
P — privat		
V — verkehrsberuhigter Bereich		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 (1) 25**	**BauGB**
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
Anpflanzen: Baum		
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 50/7 — Flurstücksnummer
- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1 · 4 — Nummerierung der Baufelder
- angedachte Parzellierung
- 1 · 9 — Nummerierung der angedachten Parzellen
- SD — Satteldach, FD — Flachdach, WD — Walmdach
- Maßangaben im Meter
- 4.3 — Höhenangaben über HN
- vorhandene Zäune
- vorhandene Schächte
- zu beseitigende Gebäude
- SH Über OK FB — Sockelhöhe Über Oberkante Fahrbahn
- GH/FH Über OK FF — Gebäude- / Firsthöhe Über Oberkante Fertigfußboden
- zu fällender Baum

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Heringsdorf
Gemarkung	Neuhof
Flur	3
Flurstück:	91/8
Flur	4
Flurstücke	50/12 und 50/13

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10.000

Satzungsfassung	09-2008	Hagh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	01-2008	Schulz	Lange	UPEG
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 21 für das "Wohngebiet am Dorfanger Neuhof"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.:(038371)260-0, Fax:(038371)28026