Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 26

"Wohngebiet am Setheweg"

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	
Bauweise	Dachneigung der Hauptdachflächen

Baugebiet 1

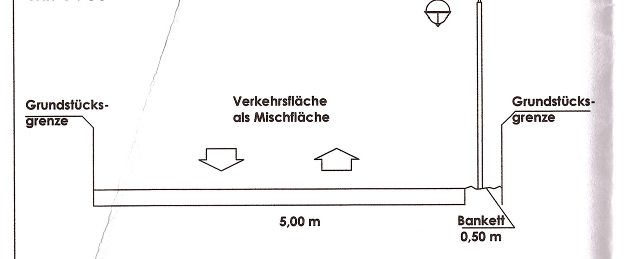
WA	II GH über OK FF 8.50 m
GRZ 0,4	/
o / E	
Text (Teil B) I. Pkt. 7 (1)	Text (Teil B) II. Pkt. 1.2

Baugebiet 2

WA	III GH über OK FF 11.50 m
GRZ 0,4	/
o	
Text (Teil B) I. Pkt. 7 (2)	Text (Teil B) II. Pkt. 1.2

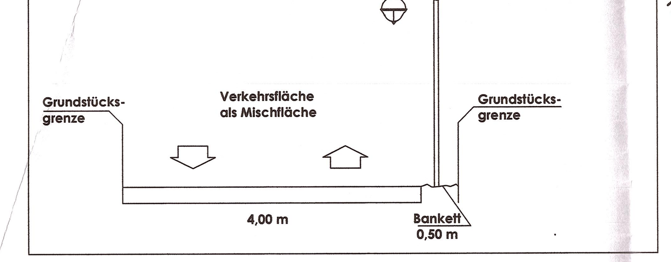
STRASSENQUERSCHNITT A - A Planstraßen 1 und 3

M.: 1 : 50



STRASSENQUERSCHNITT B - B Planstraße 2

M.: 1 : 50



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhme vom 01-2010 / 09-2011

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

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

(1)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind
1. Wohngebäude mit Dauerwohnungen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
4. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

(3)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind zulässig.
(4)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.
(5)
Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen sind nur im Baugebiet 2 zulässig.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
- Im Baugebiet 1 ist je Dauerwohnung jeweils nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.
- Im Baugebiet 2 ist je Wohngebäude nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² zugelassen.
- Für nach I.1.(2)2. zulässige gewerbliche Einheiten wird jeweils nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

(3)
Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Wohngebäude (Sockelhöhe) ist nur mindestens 0,30 m und maximal 0,70 m über dem in der Planzeichnung (Teil A) zu dem jeweils nächstliegend festgesetzten Höhenbezugspunkt (HB) zulässig.

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

(1)
Baugebiet 1
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(2)
Baugebiet 2
Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nichtüberdachte Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht in den Bereichen zwischen dem Setheweg und den vorderen zum Setheweg liegenden Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen - eingeordnet werden.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet 1 630 m²

Baugebiet 2 900 m²

5. Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)
Im Baugebiet 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
(2)
Im Baugebiet 2 werden Stellplätze, Carports und Tiefgaragen zugelassen.
Oberirdische Garagen sind nicht erlaubt.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Carports im Baugebiet 2:
Je Wohneinheit ist maximal ein Carport zulässig.
Mindestens zwei und maximal vier Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

(1)
Baugebiet 1
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
(2)
Baugebiet 2
Je Wohngebäude werden maximal acht Dauerwohnungen zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. dem Waldabstand
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen - mit Ausnahme von Zufahrten, Nebenanlagen sowie im Baugebiet 2 von nicht überdachten Stellplätzen - keine baulichen Anlagen errichtet werden.

9. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche entlang der öffentlichen Planstraße 1 erfolgt die Anlage eines artenreichen Zierrasens.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)
Bei dem gemäß zeichnerischer Festsetzung als Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Sukzession" dargestellten Gehölzbestand handelt es sich um einen Ausläufer des sich östlich des Plangebietes befindenden Buchenwaldes. Die sich in der Maßnahmenfläche befindenden baulichen Reste und Ruinen sind zu entfernen und Entsiegelungen vorzunehmen. Der Vegetationsbestand ist einer natürlichen Sukzession zu belassen. In den Randbereichen ist der Gehölzbestand durch Einzelbaumpflanzungen zu ergänzen. Bruchgefährdeter Gehölzbestand ist zu entnehmen.
(2)
Die Stellplätze in den Baugebieten 1 und 2 sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.
(3)
Die Stellplätze im Bereich des Parkplatzes im nördlichen Teil sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund versickern können. Die Verwendung von Rasengittersteinen und ähnlichen wasserdurchlässigen Belagsarten ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auszuschließen.

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

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.
(2)
Auf den privaten Grundstücken des Baugebietes 1 ist je Grundstück ein Baum sowie auf den Grundstücken des Baugebietes 2 je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.
(3)
An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Bäume mit der Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2 mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(4)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft *Nordostdeutsches Tiefland* haben.

12. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.
(3)
Sind Fällungen der zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Bäume gemäß §18 NatSchAG M-V erforderlich, sind diese fachlich zu begründen und eine Ausnahme bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz wird von der unteren Naturschutzbehörde festgeschrieben und orientiert sich an den Ersatzregelungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen sowie
- auf maximal 20 % der Fassadenflächen Verbretterungen sowie Flächen mit Schiefer- und Faserzementstrukturen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachneigung

(1)
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt maximal 50°.
(2)
Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.3 Dacheindeckung

(1)
Für die Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:
- Hartbedachung
- Metalleindeckungen aus verzinktem Stahl, Zink und Kupfer sowie
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen für Anbauten und Wintergärten

(2)
Unzulässig sind Weichbedachungen und Eindeckungen mit Eternit- und Faserzementplatten.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.
Sie dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.5 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

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

(1)
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. 26 für das Baugebiet 1 anzuwenden:
Gemäß Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.
(2)
Abweichend von der Stellplatzsatzung wird für das Baugebiet 2 der Nachweis von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und bepflanzte Feldstein mauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen Oktober bis einschließlich März durchzuführen. Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden.
(3)
Als CEF- Maßnahmen sind im Plangebiet drei Nisthöhlen für Nischenbrüter an den vorhandenen Straßenbäumen sowie eine Rocket- Box als Fledermaus- Ersatzquartier auf einem zu errichtenden Pfahl anzuordnen. Die Ersatzlebensstätten sind vor dem Abbruch der Gebäude bereitzustellen. Die Nischenbrüternistkästen sind als Zwischenlösung an den Bäumen innerhalb des Plangebietes vor dem 16. März anzubringen. Diese sind sukzessiv durch integrierte Nisthöhlen an den Wohngebäuden im Baugebiet 2 zu ersetzen. Die Entfernung der Brutkästen hat außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen.
Die „Rocket- Box" für Fledermäuse ist innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes vor dem 1. April aufzustellen. Der Standort und die Anlage der Ersatzquartiere erfolgt in Absprache mit dem Sachverständigen für Artenschutz.
(4)
Der Ausführungsnachweis für die Kompensationsmaßnahme sowie ein Kurzbericht des Sachverständigen für Artenschutz sind spätestens am 1. April nach Bauende der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.
(5)
Alle Ersatzquartiere sind auf Dauer zu erhalten.
(6)
Die Ersatzquartiere sind in den Jahren 2014 und 2016 auf Besatz zu prüfen. Die Funktionskontrolle der Fledermaus- Ersatzquartiere ist im Zeitraum Juli/ August sowie der Vogel- Ersatznistplätze im Brutzeitraum durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und ein entsprechender Bericht an die für den Vollzug des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde bis zum 01.10. des Jahres unaufgefordert zu senden.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches, jedoch außerhalb der geplanten Parzellen, sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und auf den geplanten Parzellen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer der Parzellen zu tragen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 ausgeglichen werden.
Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden dem anerkannten Ökokonto „Quellhang Klotzow" zugeordnet. Hierzu wurde am 30.10.2013 ein Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald, der Landgesellschaft M-V mbH sowie der Vorhabenträgerin abgeschlossen.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind vollständig durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

3. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die zu erhaltenden Gehölzflächen sowie Einzelbaumbeständen durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

4. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden.
(1)
Die Liste der im Geltungsbereich des Plangebietes vorkommenden Bäume ist als Anlage der Begründung beigefügt.
(2)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.

Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

5. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

Pflanzliste 2: Pflanzung von Bäumen an den festgesetzten Standorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hain- Buche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche

6. Hinweise zur Regenentwässerung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
Ausgenommen davon sind Bereiche mit großen Auffüllungsmächtigkeiten gemäß Baugrundgutachten (Teufelsgrube, südlicher Bereich ehemalige Schlosserei). Hier ist das Regenwasser in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten oder in Flächen außerhalb der Auffüllungen abzuleiten und zu versickern.

7. Hinweise zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gothen. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

8. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Bauamt, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 18.05.2017 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald folgende Bebauungsplansatzung Nr. 26 für das „Wohngebiet am Setheweg" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 24.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 30.0[illegible].2008 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 23.02.2012 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 von 01-2012 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

4.
Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.04.2012 bis zum 07.05.2012 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. 26 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 21.03.2012 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

5.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom [illegible].2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 29.11.2012 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 29.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 von 10-2012 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

8.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.01.2013 bis zum 08.02.2013 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. 26 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 19.12.2012 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

9.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

10.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und Bürger mit Schreiben vom 27.06.2013 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

11.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 28.11.2013 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

12.
Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.12.2015 von der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 17.12.2015 gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

13.
Im Rahmen der Prüfung des Antrages auf Genehmigung hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften festgestellt. Zur Heilung der festgestellten Mängel hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 für das „Wohngebiet am Setheweg" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung von 12-2015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017

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. 26 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 22.02.2017 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

14.
Der katastermäßige Bestand am 15.05.17 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. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.09.17

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

15.
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 26 vom 17.12.2015 wurde von der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf am 18.05.2017 aufgehoben.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

16.
Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind keine Stellungnahmen von Bürgern und Behörden eingegangen.
Daher wurde der Abwägungsbeschluss vom 28.11.2013 mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf vom 18.05.2017 bestätigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

17.
Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.05.2017 erneut von der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 18.05.2017 erneut gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

18.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am 17.08.2017 Az.: 03058-17-44 mit Hinweisen erteilt.
Die Hinweise sind beachtet.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

19.
Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.09.2017

Der Bürgermeister

20.
Der Bebauungsplan Nr. 26 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB 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 27.09.2017 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 26 für das „Wohngebiet am Setheweg" ist mit Ablauf des 27.09.2017 in Kraft getreten.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.09.2017

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II/III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
P	Parkplatz		
	Aufstellfläche Feuerwehr		
ö	öffentlich		
p	privat		
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Versorgungsleitungen unterirdisch, umzuverlegen		
	Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung: ö öffentlich, Sbg Straßenbegleitgrün		
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20	BauGB
Suk	Zweckbestimmung: Sukzession		
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Anpflanzen: Bäume		
	Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste		
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
9/6	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
1 2	Bezeichnung der Baugebiete		vorh. Flurgrenzen
①-㉑ 687 m²	Bezeichnung der angedachten Parzellen im WA 1		vorhandene Zäune
	angedachte Parzellierung		zu beseitigende Bäume
10.00	Maßangaben in Meter		vorhandene Böschungen
HB 1 15.4	Bezeichnung der Höhenbezugspunkte		zu beseitigende Gebäude/Ruinen
	vorhandene Gebäude näher bezeichnet		Waldkante
	30 m Waldabstandslinie	M	Sammelstelle für Hausmüllbehälter
Lö	Löschwasserbrunnen		Aufnahmepunkte der Geodäsie

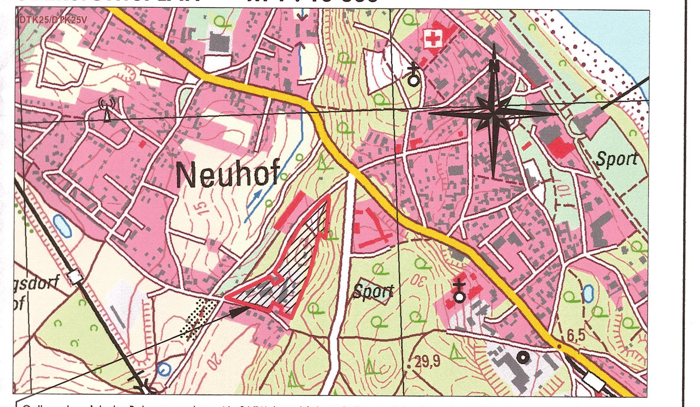
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26

Zeichen	Erklärung	Zeichen	Erklärung
19/3	Flurstücksnummer		vorhandene Gebäude näher bezeichnet
	vorh. Flurstücksgrenzen		vorh. Flurgrenzen
Ruinen	Ruinen		vorhandene Zäune
	Waldabstand		vorhandene Böschungen
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	17.70	Höhenangaben über HN
	Baum mit Nummer der Baumliste		Aufnahmepunkte der Geodäsie

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern	Gemarkung	Neuhof
Landkreis	Vorpommern - Greifswald	Flur	2
Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf	Flurstücke	9/6, 9/7 und 9/8
		Gemarkung	Heringsdorf
		Flur	1
		Flurstücke	Teilflächen aus 19/2 und 19/3

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet am Setheweg" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Endgültig ausgefertigte Planfassung	09-2017	Hogh	Lange
Erneuter Satzungsbeschluss	04-2017	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	12-2015	Hogh	Lange
Satzungsfassung	12-2015	Hogh	Lange
Satzungsfassung	11-2014	Hogh	Lange
Entwurf	06-2013	Hogh	Lange
Entwurf	10-2012	Hogh	Lange
Vorentwurf	01-2012	Hogh	Lange
Vorentwurf	05-2011	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet am Setheweg"

UPEG

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH, Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide, Tel.(03837)260-0, Fax(03837)26026

H/B = 850 / 1700 (1.45m²)

Allplan 2015

Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 26
"Wohngebiet am Setheweg"

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachneigung der Hauptdachflächen

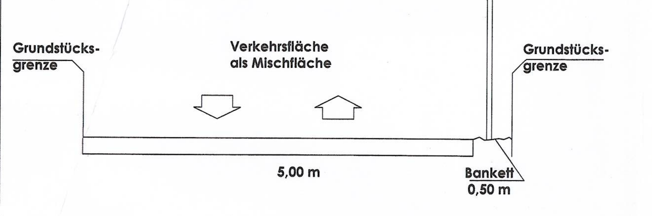
Baugebiet 1

WA	II GH über OK FF 8.50 m Flurstück 9/3: GH über OK FF 10.20 m
GRZ 0,4	/
o E Text (Teil B) I. Pkt. 7 (1)	Text (Teil B) II. Pkt. 1.2

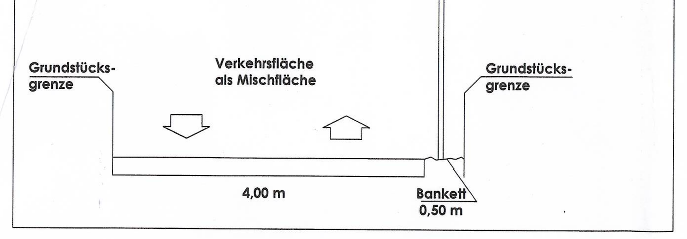
Baugebiet 2

WA	III GH über OK FF 11.50 m
GRZ 0,4	/
Text (Teil B) I. Pkt. 7 (2)	Text (Teil B) II. Pkt. 1.2

STRASSENQUERSCHNITT A - A Planstraßen 1 und 3
M.: 1 : 50



STRASSENQUERSCHNITT B - B Planstraße 2
M.: 1 : 50



PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne vom 01-2010 / 09-2011

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

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

(1)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind
1. Wohngebäude mit Dauerwohnungen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
4. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

(3)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind zulässig.
(4)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.
(5)
Ferienwohnungen sind nur auf den Flurstücken 9/1 und 9/3 zulässig.
Auf allen anderen Grundstücken im Plangebiet sind Ferienwohnungen unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen sind nur im Baugebiet 2 zulässig.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
- Im Baugebiet 1 ist je Dauerwohnung jeweils nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.
- Für die im Baugebiet 2 geplanten Mehrfamilienhäuser wird je Mehrfamilienhaus nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² zugelassen.
- Für nach I.1.(2)2. zulässige gewerbliche Einheiten wird jeweils nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

(3)
Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Wohngebäude (Sockelhöhe) ist nur mindestens 0,30 m und maximal 0,70 m über dem in der Planzeichnung (Teil A) zu dem jeweils nächstliegend festgesetzten Höhenbezugspunkt (HB) zulässig.

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

(1)
Baugebiet 1
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(2)
Baugebiet 2
Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nichtüberdachte Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht in den Bereichen zwischen dem Setheweg und den vorderen zum Setheweg liegenden Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen - eingeordnet werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet 1 630 m²

Baugebiet 2 900 m²

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

(1)
Im Baugebiet 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
(2)
Im Baugebiet 2 werden Stellplätze, Carports und Tiefgaragen zugelassen.
Oberirdische Garagen sind nicht erlaubt.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Carports im Baugebiet 2:
Je Wohneinheit ist maximal ein Carport zulässig.
Mindestens zwei und maximal vier Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

(1)
Baugebiet 1
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
Auf dem Flurstück 9/1 ist ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Davon ist maximal eine Einheit als Ferienwohnung zugelassen.
Auf dem Flurstück 9/3 ist ein Wohngebäude in 1. Reihe zum Bansiner Landweg mit maximal drei Wohneinheiten und ein Wohngebäude in 2. Reihe zum Bansiner Landweg mit maximal einer Wohneinheit zulässig.
Die Wohneinheiten sind wahlweise als Dauer- und Ferienwohnungen zugelassen.
(2)
Baugebiet 2
Je Wohngebäude werden maximal acht Dauerwohnungen zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. dem Waldabstand (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen - mit Ausnahme von Zufahrten, Nebenanlagen sowie im Baugebiet 2 von Stellplätzen - keine baulichen Anlagen errichtet werden.

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche entlang der öffentlichen Planstraße 1 erfolgt die Anlage eines artenreichen Zierrasens.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)
Bei dem gemäß zeichnerischer Festsetzung als Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Sukzession" dargestellten Gehölzbestand handelt es sich um einen Ausläufer des sich östlich des Plangebietes befindenden Buchenwaldes. Die sich in der Maßnahmenfläche befindenden baulichen Reste und Ruinen sind zu entfernen und Entsiegelungen vorzunehmen. Der Vegetationsbestand ist einer natürlichen Sukzession zu belassen. In den Randbereichen ist der Gehölzbestand durch Einzelbaumpflanzungen zu ergänzen. Bruchgefährdeter Gehölzbestand ist zu entnehmen.
(2)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
(3)
Die Stellplätze in den Baugebieten 1 und 2 sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.
(4)
Die Stellplätze im Bereich des Parkplatzes im nördlichen Teil sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund versickern können. Die Verwendung von Rasengittersteinen und ähnlichen wasserdurchlässigen Belagsarten ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auszuschließen.

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

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.
(2)
Auf den privaten Grundstücken des Baugebietes 1 ist je Parzelle ein Baum sowie auf den Grundstücken des Baugebietes 2 je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.
(3)
An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Bäume mit der Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2 mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(4)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft *Nordostdeutsches Tiefland* haben.

12. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.
(3)
Sind Fällungen der zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Bäume gemäß §18 NatSchAG M-V erforderlich, sind diese fachlich zu begründen und eine Ausnahme bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Ersatz wird von der unteren Naturschutzbehörde festgeschrieben und orientiert sich an den Ersatzregelungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen sowie
- auf maximal 20 % der Fassadenflächen Verbretterungen sowie Flächen mit Schiefer- und Faserzementstrukturen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachneigung

(1)
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt maximal 50°.
(2)
Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.3 Dacheindeckung

(1)
Für die Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:
- Hartbedachung
- Metalleindeckungen aus verzinktem Stahl, Zink und Kupfer sowie
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen für Anbauten und Wintergärten

(2)
Unzulässig sind Weichbedachungen und Eindeckungen mit Eternit- und Faserzementplatten.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.
Sie dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.5 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

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

(1)
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. 26 für das Baugebiet 1 anzuwenden:
Gemäß Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.
(2)
Abweichend von der Stellplatzsatzung wird für das Baugebiet 2 der Nachweis von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und bepflanzte Feldsteinmauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen Oktober bis einschließlich März durchzuführen. Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden.
(3)
Als CEF- Maßnahmen sind im Plangebiet drei Nisthöhlen für Nischenbrüter an den vorhandenen Straßenbäumen sowie eine Rocket- Box als Fledermaus- Ersatzquartier auf einem zu errichtenden Pfahl anzuordnen. Die Ersatzlebensstätten sind vor dem Abbruch der Gebäude bereitzustellen. Der Standort und die Anlage der Ersatzquartiere erfolgt in Absprache mit dem Sachverständigen für Artenschutz um die Funktionalität der Maßnahmen zu prüfen.
(4)
Die Ersatzquartiere sind unmittelbar nach Fertigstellung und während der ersten 3 Jahre sowie nach 5 Jahren auf Besatz zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und ein entsprechender Bericht an die für den Vollzug des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde zu senden.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches, jedoch außerhalb der geplanten Parzellen, sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und auf den geplanten Parzellen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer der Parzellen zu tragen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

3. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die zu erhaltenden Gehölzflächen sowie Einzelbaumbeständen durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

4. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

(1)
Die Liste der im Geltungsbereich des Plangebietes vorkommenden Bäume ist als Anlage der Begründung beigefügt.
(2)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.

Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

5. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

Pflanzliste 2: Pflanzung von Bäumen an den festgesetzten Standorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hain- Buche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I , S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. 07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom .... und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald folgende Bebauungsplansatzung Nr. 26 für das „Wohngebiet am Setheweg" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 24.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 30.01.2008 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 23.02.2012 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 von 01-2012 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.04.2012 bis zum 07.05.2012 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. 26 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 21.03.2012 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 29.11.2012 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 29.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 von 10-2012 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.01.2013 bis zum 08.02.2013 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. 26 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 19.12.2012 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am .... von der Gemeindevertretung Heringsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Heringsdorf vom .... gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Der katastermäßige Bestand am .... 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 .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

14.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... Az.. .... mit Hinweisen/Auflagen erteilt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

15.
Die Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Heringsdorf vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern – Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

16.
Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

17.
Die Bebauungsplansatzung Nr. 26 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 .... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07. 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II / III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
P	Parkplatz	AFw	Aufstellfläche Feuerwehr
ö	öffentlich	p	privat
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Versorgungsleitungen unterirdisch, umzuverlegen		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
ö	öffentlich	Sbg	Straßenbegleitgrün
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20	BauGB
	Zweckbestimmung:		
Suk.	Sukzession		
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
Anpflanzen:	Bäume		
Erhalten:	Bäume mit Nummer der Baumliste		
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
9/1	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
			vorh. Flurgrenzen
1 - 15 687 m²	Bezeichnung der angedachten Parzellen mit Flächenangabe		angedachte Parzellierung
			vorhandene Zäune
10.00	Maßangaben in Meter		zu beseitigende Bäume
HB 1 15.4	Bezeichnung der Höhenbezugspunkte		vorhandene Böschungen
	vorhandene Gebäude näher bezeichnet		zu beseitigende Gebäude/ Ruinen
	30 m Waldabstandslinie		Waldkante
Lö	Löschwasserbrunnen	M	Sammelstelle für Hausmüllbehälter

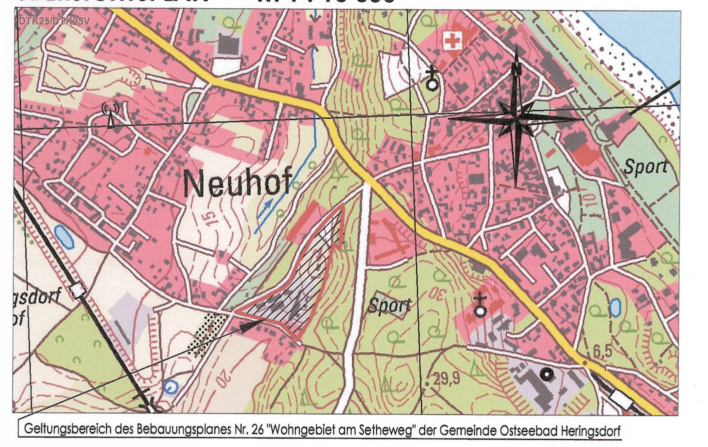
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26

Zeichen	Bedeutung	Zeichen	Bedeutung
19/3	Flurstücksnummer		vorhandene Gebäude näher bezeichnet
	vorh. Flurstücksgrenzen		vorh. Flurgrenzen
Ruinen	Ruinen		vorhandene Zäune
	Waldabstand		vorhandene Böschungen
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	17.72	Höhenangaben über HN
AP 018	Aufnahmepunkte der Geodäsie		

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Gemarkung	Neuhof
Flur	2
Flurstücke	9/1, 9/3, 9/5 und 9/6
Gemarkung	Heringsdorf
Flur	1
Flurstücke	Teilflächen aus 19/2 und 19/3

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohngebiet am Setheweg" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Entwurf für die Beteiligung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB	10-2012	Hogh	Lange
Vorentwurf für die vorgezogene Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB	01-2012	Hogh	Lange
Vorentwurf	05-2011	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet am Setheweg"

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

UPEG

H/B = 850 / 1530 (1.30m²)

Allplan 2011