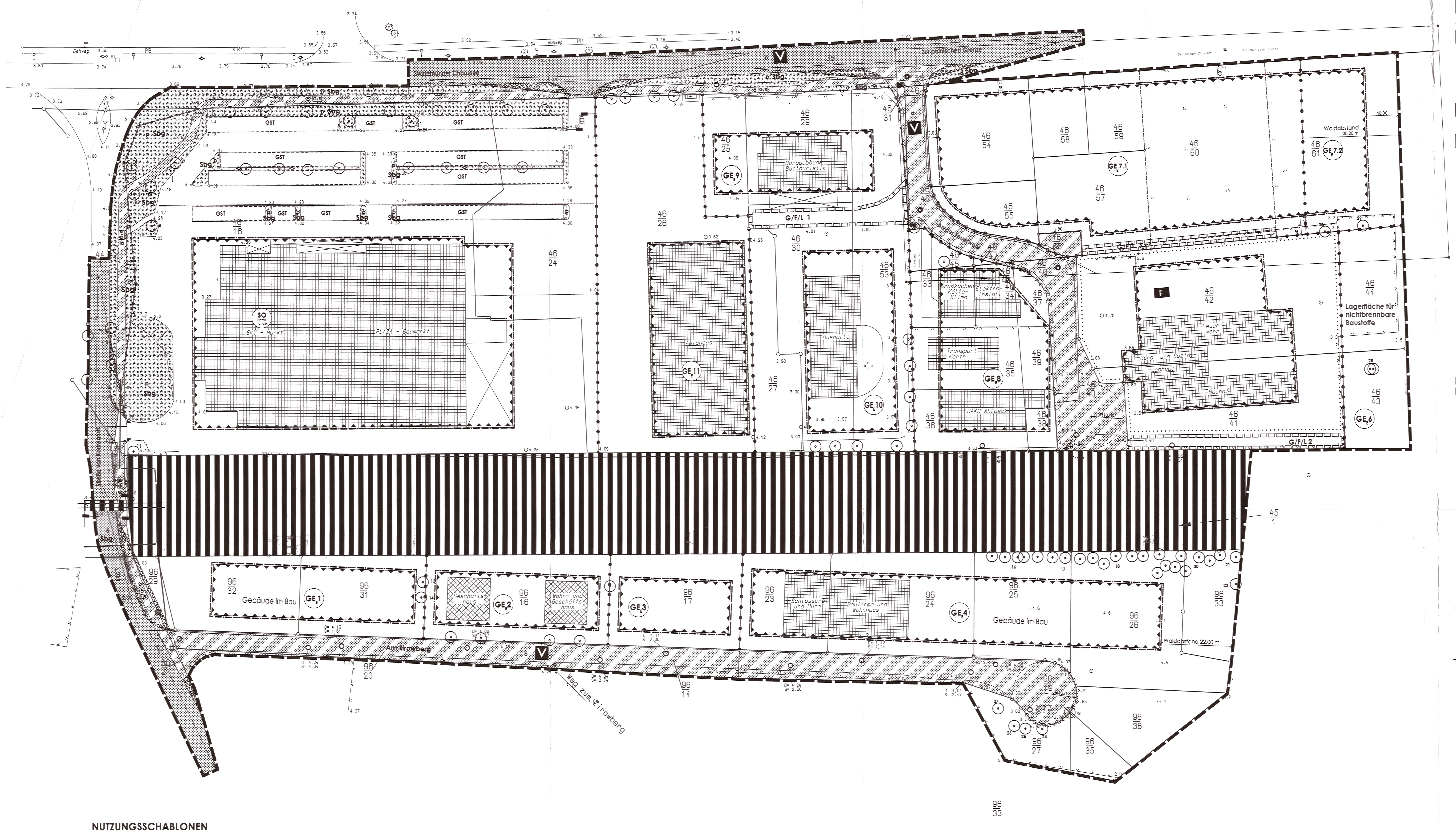
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7
"Am Zirowberg" im Ortsteil Ahlbeck
(vormals Bebauungsplan Nr. 1 "Am Zirowberg" der Gemeinde Seebad Ahlbeck)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

Ermächtigungsgrundlage



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze / Traufhöhe über Oberkante Gelände
Grundflächenzahl	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

SO Einzelhandel Sky - Markt

SO	TH über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/
a_1	SD/flachgeneigt und bis 47°

Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 bis 4 und 8

GE_E	TH über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/
o/a_2	SD/flachgeneigt und bis 47°

Eingeschränkte Gewerbegebiete 7.1, 7.2 und 9 bis 11

GE_E	TH über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/
$o/a_1/a_2$	SD/flachgeneigt und bis 47°

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Feuerwehr	TH über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/
$o/a_1/a_2$	SD/flachgeneigt und bis 47°

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GE_E	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
SO Einzelhandel	sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel	§ 11 (3)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a_1 / a_2	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf		**§ 9 (1) 5**	**BauGB**
	Zweckbestimmung: F Feuerwehr		
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Zweckbestimmung:		
V	Verkehrsberuhigter Bereich ö öffentlich		
G/R	Geh- und Radweg		
	Einfahrtsbereich		
	Bahnanlagen		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
ö	öffentliche Grünflächen		
p	private Grünflächen		
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**
	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		
	Erhalten: Bäume (Nummerierung lt. Baumliste)		
	Anpflanzen: Bäume		
Sonstige Planzeichen			
GST	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB
G/F/L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

46/16	Flurstücksnummer
	vorh. Flurstücksgrenzen
	vorhandene Bebauung
TH über OKG	Traufhöhe über Oberkante Gelände
SD	Satteldach
O	Schacht
	Lampe
	Vermessungspunkt
	vorhandene Böschungen
	vorhandene Zäune
	Schranke
	Rampe
4.5	Geländepunkt mit HN- Höhe
	Sichtdreieck
10.00	Vermaßung in Meter

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1
Für das in der Planzeichnung dargestellte Teilplangebiet „SO Einzelhandel" wird das Sondergebiet Einzelhandel gemäss § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Im Sondergebiet Einzelhandel ist maximal ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit Shop-Zone sowie Bau- und Gartenmarkt zulässig.
Zugelassen werden folgende Flächenausweisungen und Sortimente als Obergrenze:

- SB- Lebensmittelverbrauchermarkt max. 1.519 m² Verkaufsraumfläche
- Shop-Zone max. 335 m² Verkaufsraumfläche
- Bau- und Gartenmarkt max. 2.270 m² Verkaufsraumfläche
  davon Freifläche max. 870 m²
- Gemeinschaftsstellplätze

Für die Shopeinrichtungen wird nur das ergänzende Angebot des Lebensmittelhandwerks zugelassen.
Zentrumstypische Sortimente dürfen 10 % der Verkaufsraumfläche nicht überschreiten.
Folgende innenstadtrelevante bau- und gartenmarkttypische Randsortimente sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig: Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Fahrräder, Wohnleuchten.

1.2
Für die in der Planzeichnung dargestellten Teilplangebiete GE_E1 bis GE_E4 und GE_E6 bis GE_E11 wird das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäss § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Punkt 1, 2 und 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- produktionsgebundener Einzelhandel, wenn es sich um Betriebe handelt, die diese Produkte im Plangebiet herstellen,
- Ausstellungsräume,
- kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen unter 800 m² Verkaufsraumfläche mit folgendem Sortiment:
  - Möbel mit untergeordnetem Randsortiment Haushaltsgroßgeräte
  - Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
  - Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile
  - Baubedarf
  - Brennstoffe

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 7.2 sind keine Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
Ausnahmsweise zugelassen werden
- Lagergebäude und Lagerflächen
- Abstellgebäude und Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen und
- Stellflächen für Fahrzeuge.

Nicht zugelassen werden die Errichtung von
- Tankstellen gemäss § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Windenergieanlagen

1.3
Die Flurstücke 46/41 und 46/42, auf denen sich die baulichen Anlagen der Feuerwehr und des Bauhofes befinden, werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr gemäss § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt.

2. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a1
In der abweichenden Bauweise **a1** dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

a2
In der abweichenden Bauweise **a2** dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Baugrenzen dürfen durch Dachvorsprünge um max. 1,50 m und durch Werbeanlagen überschritten werden.
Im Sondergebiet Einzelhandel dürfen die Baugrenzen durch Vordächer und Eingangsvorbauten in einer Tiefe von max. 2,00 m und in einer Breite von max. 2 x 10,00 m überschritten werden.
Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 6 (Flurstücke 46/43 und 46/44) darf lediglich als Lagerfläche für nichtbrennbare Baustoffe genutzt werden.

4. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Eigenart des Plangebietes widersprechen (z. B. Kleintierhaltung), werden nicht zugelassen.
Nebenanlagen gemäss § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden als Ausnahme zugelassen.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zugelassen.
Die Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.
Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und dürfen nur der eigenen betrieblichen Nutzung dienen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Swinemünder Chaussee und der Landesstraße 266 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zu- bzw. Abfahrt zulässig.
Als Ausnahme wird im Sondergebiet Einzelhandel zusätzlich eine Anlieferungszufahrt von der Landesstraße 266 zugelassen.

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

8.1 Entlang der Swinemünder Chaussee und des straßenbegleitenden Gehweges sind 17 St. Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu pflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern.

8.2 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen.

8.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind von Wildbewuchs (Sträucher, krautartige Pflanzen, Gräser) so zu beräumen, dass kein Neuaustrieb erfolgen kann, zu planieren, 20 cm dick mit Oberboden anzudecken und mit Gebrauchsrasen anzusäen (20gr/m²).

8.4 Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

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

9.1 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

9.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

9.3 Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

9.4 Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

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

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

11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 bis 4 und 6 bis 11 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet	Fläche (m²)	Emissionskontingente $L_{EK,tags}$ (dB(A) m²)	$L_{EK,nachts}$ (dB(A) m²)
GE_E 1	2.117	57	35
GE_E 2	1.587	57	35
GE_E 3	1.212	60	35
GE_E 4	6.889	62	35
Feuerwehr	4.975	62	35
GE_E 6	1.376	62	35
GE_E 7.1/7.2	7.758	64	40
GE_E 8	2.655	62	35
GE_E 9	2.594	62	46
GE_E 10	3.525	62	35
GE_E 11	4.858	60	35
SO Einzelhandel	15.998	60	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691;2006-12, Abschnitt 5.

Nachweis / Berechnungsverfahren:

a)
Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel ist aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu berechnen.
b)
Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm v. 26.8.1998 ist aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) zu berechnen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend TA Lärm und ISO 9613-2 Oktober 1999.
c)
Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB)

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

1.1 Dachdeckung

Für die Dacheindeckung werden nur Dachsteine, Dachpappe, Schindeln, Trapezblech und Glaskonstruktionen zugelassen.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Aufsteller oder am Gebäude bis maximal Firsthöhe zulässig.

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

Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Metallgitterzäune oder Holzzäune im Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m mit vorgesetzter Begrünung.

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

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkte 1 - 3 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 § 9 Abs. 4 BauGB

1. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
2. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume 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

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt.

3. Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach §18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des LK OVP erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen 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 internen Kompensationsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

HINWEISE

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

1. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.
2. Die Ersatzmaßnahme beinhaltet die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese in einer Größe von 0,6 ha auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Aushagerung des Standortes und langfristig gesicherter Nutzung und Pflege im Ökokonto Stolpe (Gemarkung Gummlin, Flur 1, Flurstück 332). Die Maßnahme wird in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der UNB des LK OVP, der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und der Eigentümerin des Ökokontos festgeschrieben.
3. Ein Kompensationsbedarf von 7 770 KFÄ ist mit den Maßnahmen zum Einbau eines Grabenstaus zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes der Beckniederung im Bereich des Flächendenkmals Orchideenwiese bei Ahlbeck ausgeglichen. Die Maßnahme wurde in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der UNB des LK OVP, der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom – Peenestrom" festgeschrieben.

Belange der Bodendenkmalpflege

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 (Leitungen, Kanäle, 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 Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) 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 gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
   Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 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.

Forstliche Belange

Gemäß § 3 (2) 2. Waldabstandsverordnung - WAbst VO M-V können Ausnahmen von der Regelung bei Vorhaben zugelassen werden bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Über die Zulassung der Ausnahmen entscheidet die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde.

Tabelle des vorhandenen Baumbestandes

Nr.	Stck.	Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe in m	Stammumfang in cm	Kronen-Ø in m	Schutzstatus
1	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	10	126	10	§18 NatSchAG M-V
3	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	10	126	8	§18 NatSchAG M-V
6	4	Hain- Buche	Carpinus betulus	5	38	4	
7	1	Fichte	Picea spec.	10	63	4	
8	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	10	251	10	§18 NatSchAG M-V
9	1	Rot- Eiche	Quercus rubra	15	220	8	§18 NatSchAG M-V
10	2	Rot- Eiche	Quercus rubra	15	220	8	§18 NatSchAG M-V
11	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	15	126	4	§18 NatSchAG M-V
13	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	6	47	4	
14	1	Spitz- Ahorn	Acer platanoides	7	38	5	
16	4	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	6	38	3	
17	5	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	10	63	5	
18	2	Eiche	Quercus spec.	4	38	6	
20	10	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	10	47	4	
21	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	12	63	4	
22	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	14	141	6	§18 NatSchAG M-V
23	1	Sand- Birke	Betula pendula	15	94	8	
24	1	Eiche	Quercus spec.	10	110	6	§18 NatSchAG M-V
25	1	Rot- Buche	Fagus sylvatica	12	141	10	§18 NatSchAG M-V
26	2	Eiche	Quercus spec.	11	110	10	§18 NatSchAG M-V
27	2	Eiche	Quercus spec.	10	110	8	§18 NatSchAG M-V
28	2	Sand- Birke	Betula pendula	16	63	8	
29	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	12	79	6	
30	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	12	79	6	

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ahlbeck vom 23.11.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 22.02.1992 bis zum 26.03.1993 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

2.
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 25.06.2010

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.12.1993 durchgeführt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung hat am 04.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.05.1994 bis zum 24.06.1994 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	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, in der Zeit vom 06.05.1994 bis zum 28.06.1994 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 30.03.1995 bis zum 05.05.1995 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	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

erneut 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, in der Zeit vom 14.03.1995 bis zum 29.03.1995 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

8.
Die von der Änderung des Planentwurfes berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.03.1995 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

9.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 26.06.1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

10.
Der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.09.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.1995 gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

11.
Aufgrund der Verletzung der Bekanntmachungsvorschriften bei der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erneut verkürzt in der Zeit vom 13.12.1995 bis 05.01.1996 ausgelegt. Die Bekanntmachung ist entsprechend der Hauptsatzung am 27.11.1995 in der Ostseezeitung und der Insel- Zeitung veröffentlicht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

12.
Die Bestätigung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde durch die Gemeindevertretung am 15.01.1996 beschlossen.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

13.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.04.1996 mit Az.: VIIII 231c-512.113-59.001(1) mit Maßgaben und einer Auflage erteilt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

14.
Der Bebauungsplan Nr. 1 ist nach der Genehmigung geändert worden.
Daher hat die Gemeindevertretung am 22.02.2004 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

15.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.04.2004 bis zum 14.05.2004 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	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

erneut 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, durch Veröffentlichung im „Ahlbecker Anzeiger" am 31.03.2004 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

16.
Der Bebauungsplan Nr. 1 ist nach der Auslage erneut geändert worden.
Die von der Änderung des Planentwurfes berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

17.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 13.07.2006 den Beschluss zur Weiterführung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Zirowberg" der Gemeinde Seebad Ahlbeck als Bebauungsplan Nr. 7 „Am Zirowberg im Ortsteil Ahlbeck" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf gefasst.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

18.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 06.08.2009 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

19.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.09.2009 bis zum 16.10.2009 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. 7 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 31.08.2009 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

20.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.09.2009 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

21.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 24.06.2010 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

22.
Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.06.2010 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2010 gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

23.
Der katastermäßige Bestand am 23.07.2010 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 Trassenheide (Mecklenburg /Vorpommern), den 23.08.2010

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

24.
Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 25.06.2010

Der Bürgermeister

25.
Die Bebauungsplansatzung Nr. 7 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 23. Juli 2010 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719), hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 23. Juli 2010 in Kraft getreten.

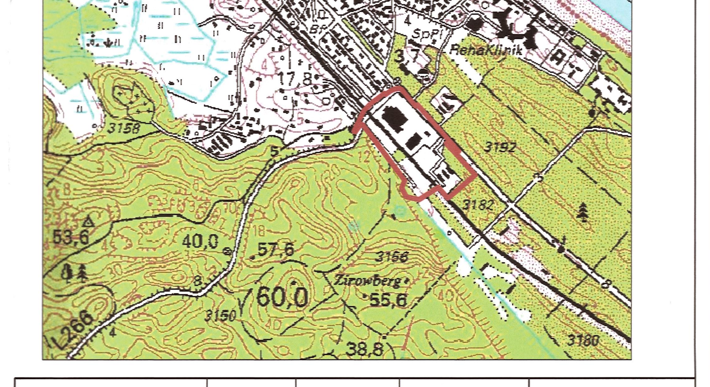
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 26.07.2010

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Gemarkung	Ahlbeck
Flur	1
Flurstücke	35 teilweise (Sichtdreieck an der Swinemünder Chaussee), 44/1 und 97 teilweise (Sichtdreieck an der L 266), 45/1 teilweise (Bahn), 46/16, 46/24-46/27, 46/30-46/31, 46/33-46/47, 46/49, 46/53-46/61, 96/14, 96/16, 96/17, 96/19-96/21, 96/23-96/27, 96/29, 96/31, 96/32, 96/33 teilweise, 96/35, 96/36

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



Satzungsfassung	06-2010	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
geänderte Entwurfsfassung	07-2009	Hogh	Lange	
geänderte Entwurfsfassung in Vorbereitung des Scoping- Termins	03-2009	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
über den Bebauungsplan Nr. 7
"Am Zirowberg" im Ortsteil Ahlbeck
(vormals Bebauungsplan Nr. 1 "Am Zirowberg" der Gemeinde Seebad Ahlbeck)

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

UPEG

H/B = 805 / 1830 (1.47m²) Allplan 2008