

OSTSEEHEILBAD AHLBECK- 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WALDSIEDLUNG AN DER SWINEMÜNDER CHAUSSEE"

M 1:1000

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

Aufgrund

- des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz vom 24.08.2004 (BGBl. I S. 1399);
- der Baugesetzgebung in der Fassung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 460);
- des § 10 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bauordnungsrechts des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Juni 2002 (GS MeckVorp. G. Nr. 2104);
- des Gesetzes über die Umweltschadenshaftung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2390);
- des Gesetzes über die Umweltschadenshaftung in der Fassung vom 1. August 2002 (GS MeckVorp. G. Nr. 2104);
- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1990 (BGBl. I S. 2004), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331) sowie
- des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1998, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.02.1999

wird im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauO und nach der Bebauungsplanung durch die Gemeindevertretung von **13.12.2004** folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Waldsiedlung an der Swinemünder Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

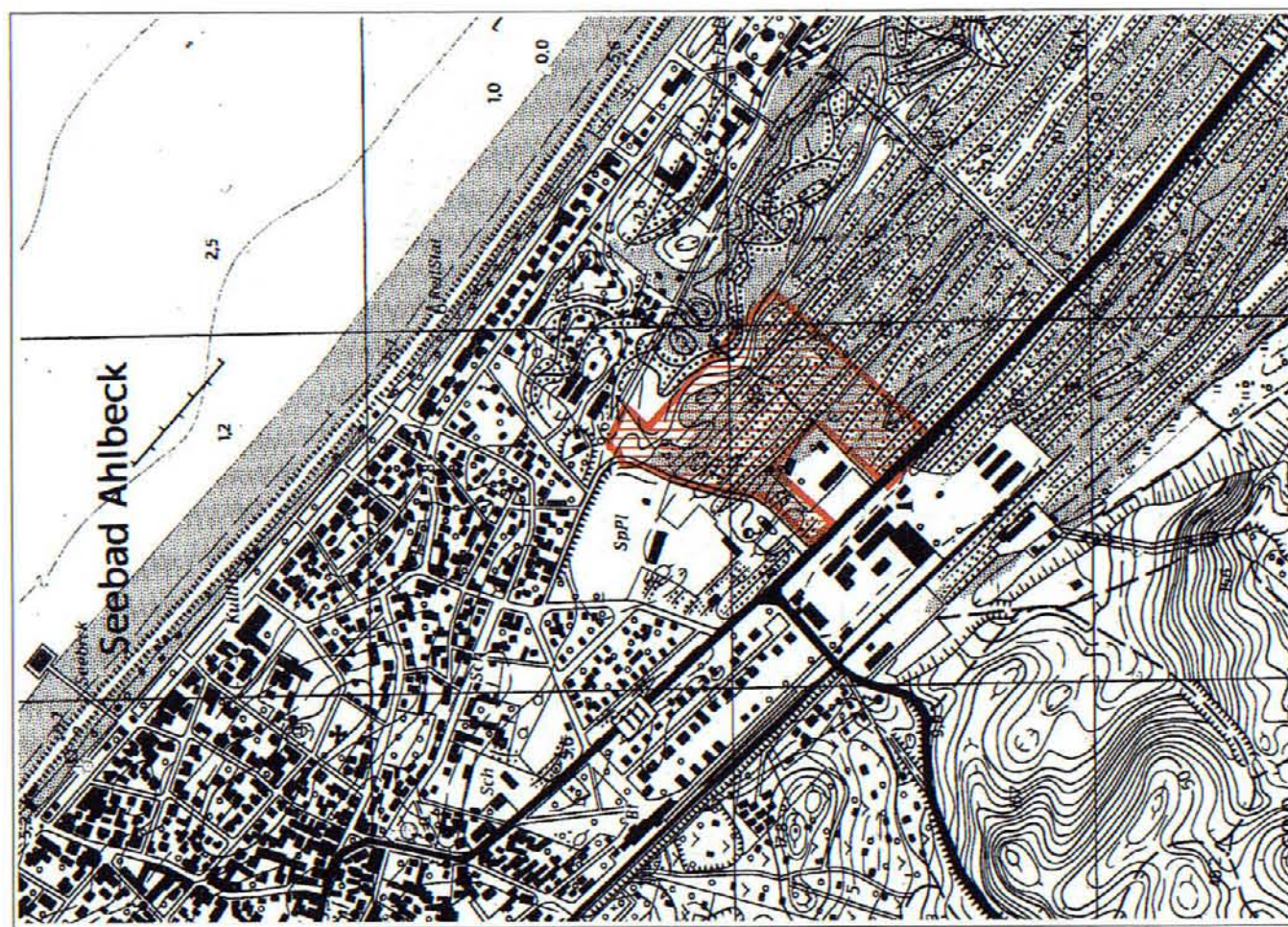
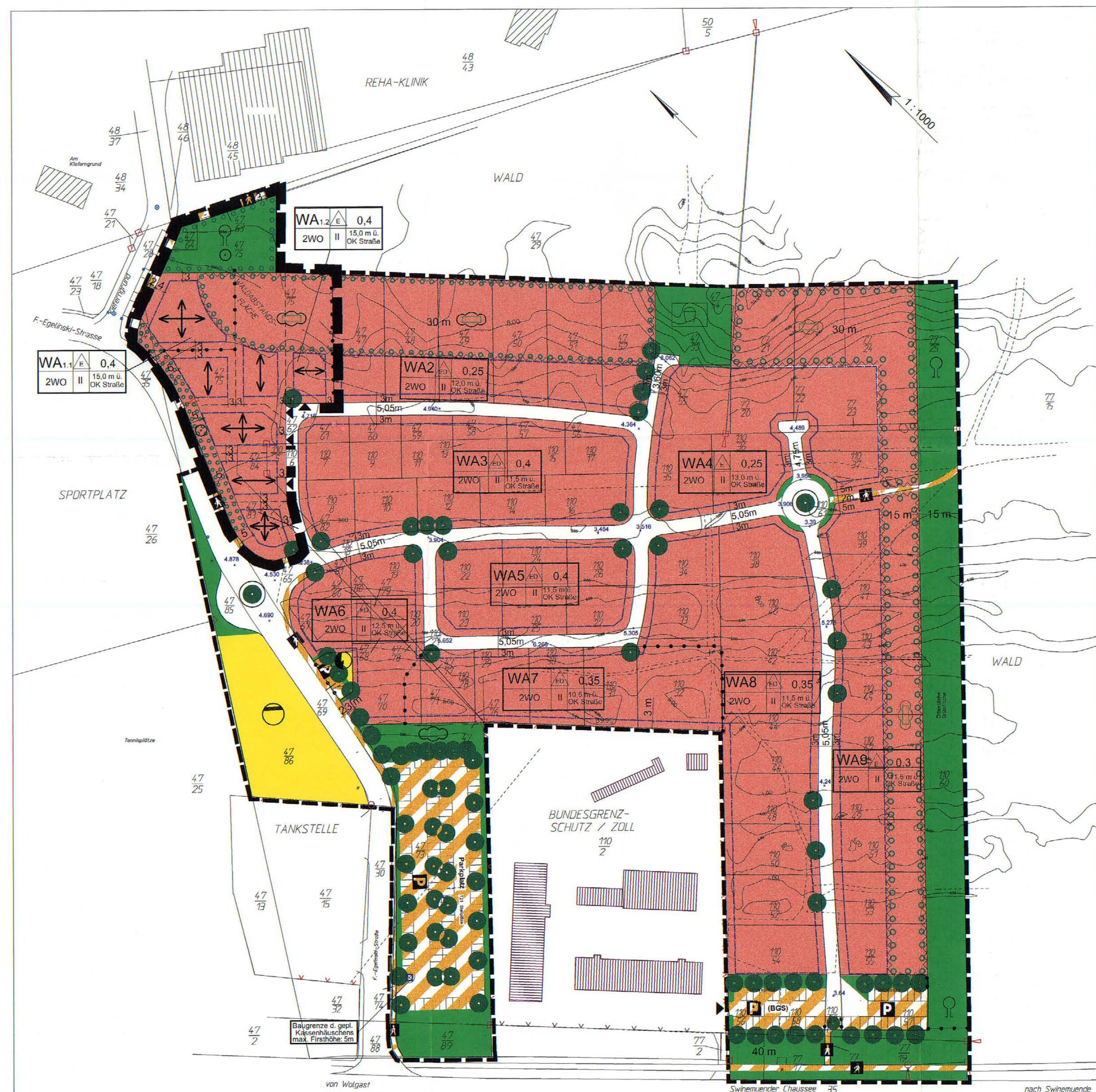
Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Es gelten die BauVO in der Fassung vom 23. Januar 1980, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 sowie die PlanVO Nr. 9 vom 18.12.1990.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
- III. Verkehrsrechtliche Festsetzungen
- IV. Festsetzungen, die auf Landschaft beruhen
- V. Nachträgliche Übernahme
- VI. Hinweise

Ostseeheilbad Ahlbeck, den

TEIL A Planzeichnung



Planzeichen

Planzeichen entsprechend der PlanV 90 vom 18.12.1990

0. Kartengrundlage: Lage- u. Höhenplan vom 10.11.1999 / ergänzt April 2002
erstellt vom Vermessungsbüro Dipl. Ing K. Sprick - Urban

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurstück mit Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- vorhandene Wege
- aus der Ingenieuranlage nachrichtlich übernommene OK Straße

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4.6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB; § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ
Beschreibung der Zahl d. Wohnungen in Wohngebieten	Zahl der Vollgeschossen als Höchstmaß	max. zulässige Flurhöhe i. OK, Einbauhöhe, Einbauhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung d. baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfluchtlinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Parkfläche Bundesgrenzschutz
- Öffentlicher Fußweg / Gehbahn
- Ein- / Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

- Zweckbestimmung:
- Trafostation
- Versickerung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitende Grünfläche)
 - Öffentliche Grünfläche (Waldpark, Teil des Waldlandschaftsbereiches)
 - Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - anpflanzende Bäume auf
 - anpflanzende Sträucher
 - anpflanzende sonstige Bepflanzung
 - anpflanzende Bäume auf festgesetzten Einzelstandorten

8. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, bzw. unterschiedliche Nutzungen

9. Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)
- vorgeschlagene Grundstücksteilung im WA 1

TEIL B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen in folgenden Fällen zulässig:
- bei ebenerdigen Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,00 m
- bei Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m
- Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen gilt die Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Verkehrsfläche.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA 1 sind Garagen und Carports ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur hinter der seitlichen Verlängerung der Gebäudekante, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.
- Durch Stellplätze dürfen in den allgemeinen Wohngebieten höchstens 50 % der Fläche der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudekante (Vorgärten) in Anspruch genommen werden.
- Sonstige Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich hinter der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten vorderen Gebäudekante und deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zu errichten.
- In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch alle Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude bzw. je Gebäudeblock bei Doppelhäusern zulässig. Von diesen 2 Wohnungen je Gebäude bzw. Gebäudeblock darf maximal eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden.

5. Verkehrsflächen und Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des

Strassenröhrs (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 BauGB)

- Für öffentliche Erschließungsanlagen notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der Baugebiete bis zur nächstgelegenen Baugrenze zulässig.

- In den freizuhaltenen Sichtflächen an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausnahme: Ausnahmsweise sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,80 m über OK der Verkehrsfläche zulässig.

6. Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB) in Verbindung mit

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Im WA 1 ist ein 4m breiter Grundstücksbereich parallel der Straßenbegrenzungslinie und im WA 2 ein 1m breiter Grundstücksbereich parallel der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Bebauung freizuhalten, um Leitungsrechte für Wasser, Beleuchtung, Drainage, TV- und Telekommunikationskabel zu gewährleisten und diese Fläche für die Gemeinde bzw. deren Bauauftraggeber und die zuständigen Versorgungsträger dauernd zugänglich zu halten. Pflanzungen in diesem Bereich sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

- Einfriedungen der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und entlang des Parkplatzes an der Egelnski-Str. mindestens 0,8 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, um ein entsprechend breites Leitungsrecht für Beleuchtung, Drainage, TV- und Telekommunikationskabel zu gewährleisten und diese Fläche für die Gemeinde bzw. deren Bauauftraggeber und die zuständigen Versorgungsträger dauernd zugänglich zu halten. Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

7. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher

Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) müssen die in der DIN 4109, Tabelle II, entsprechende der Raumanforderungen für Außenbauteile die erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Nach-Berufungsregeln „Außen“ von mehr als 45 dB(A) ist eine ausreichende Luftwechselrate zu gewährleisten, die zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führt darf.

II. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Sämtliche Park- und Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind in Material und Ausführung wasserdurchlässig zu gestalten, wobei der Abflusswert nicht größer als 0,5 sein soll. (z.B. Rasengitterplatten, Okopflaster, Schotter, Kies, ...)

- Das im Planungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu verorten oder schadlos gegen Anlieger zu versickern.

2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

- Der öffentliche Spielplatz ist nach einem qualifizierten Freizeitanlagenprojekt landschaftsgerecht zu gestalten, sachgerecht zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
- Die in der öffentlichen Grünfläche (Waldlandschaftsbereich) noch vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht (Baugrenzenverletzung) erforderlich wird, im Verhältnis 1:1 mit Bäumen der festgesetzten Artenliste in folgender Planzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
- Auf der öffentlichen Grünfläche nördlich des WA 1 sind 12 Traubeneichen (Quercus petraea) 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu pflanzen.
- In den Grünflächen an den Parkplätzen sowie innerhalb der Kreisverkehrsanlagen sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Robinien (Fagus sylvatica) und Traubeneichen (Quercus petraea) in folgender Planzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu pflanzen, wobei die unversiegelte Fläche (Baumrinne) pro Baum mindestens 12 m² betragen muss. In Sichtflächen an Kreuzungen und Einmündungen sind diese Bäume als Hochstämmen mit einem Kronenansatz von mind. 2,80 m über Oberkante Straße zu pflanzen.
- Parterreflächen im Geltungsbereich sind außerdem zu den Wohngebieten mit einer mind. 1,5m breiten, dichten, freiwachsenden Hecke entsprechend der Artenvorgabe einzuräumen.

3. Festsetzungen für nicht bebauete Flächen innerhalb der Wohnflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

- Die nicht überbaubaren oder versiegelten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen zu erhalten und zu unterhalten. Hiervon soll der Anteil der Grünflächen 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden. Die verwendeten Gehölze sollen sich wie folgt verhalten:

- Pro 100 m² Freifläche ist ein Baum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Artenlisten sind bei der Bepflanzung mit der Baumart Traubeneiche (Quercus petraea) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen (in Kreuzungen- und Einmündungsbereichen mit einem Kronenansatz von mind. 2,80 m über Oberkante Straße) zu bepflanzen. In der zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Fläche des WA 1.1 und WA 1.2 (parallel der Egelnski-Straße) ist auf jedem Grundstück ebenfalls eine Traubeneiche (Quercus petraea) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu pflanzen. In allen anderen Grundstücken ist auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ein Baumstandort (Baum 2. Ordnung entsprechend der Artenliste) zu realisieren. Diese Pflanzungen sind auf die Freiflächen dieser Festsetzungsartikels anzuordnen.

- Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 (Waldlandschaftsbereich) noch vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht (Baugrenzenverletzung) erforderlich wird, im Verhältnis 1:1 mit Bäumen der festgesetzten Artenliste in folgender Planzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
- In den freizuhaltenen Sichtflächen an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 80 cm nicht übersteigen. Ausnahme: Ausnahmsweise sind Hochstämmen mit einem Kronenansatz von mind. 2,80 m über OK Straße zulässig.
- Für hochstammige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

- Vorgartenflächen (abzüglich der Zufahrten, Zugänge und der entsprechend festgesetzten I.3. zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze) sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden.
- Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern, aus Gabelsteinen oder blickfangenden Elementen (erdversetzt) zu errichten.

- Eine Begrünung der Wandflächen baulicher Anlagen mit Kletterpflanzen ist zulässig.
- Die Ausführung der Begrünungen hat spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

4. Artenliste

Standortgerechte Bäume 1. Ordnung (Mindestpflanzqualität STU 16 - 18 cm)

Carpinus betulus	-	Heinbuche	Quercus robur	-	Traubeneiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche	Tilia cordata	-	Winterlinde
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer			

Standortgerechte Bäume 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität STU 16 - 18 cm)

Acer campestre	-	Feldahorn	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Malus sylvestris	-	Waldäpfel	standardgerechte Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume)		
Prunus padus	-	Gew. Traubeneiche			
Pyrus communis	-	Wildbirne			

Zierbäume (Pflanzqualität STU 16 - 18 cm bzw. Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm)

Acer campestre „Elärik“	-	Feldahorn			
Fagus sylvatica „Dawid“	-	Säulenbuche			
Prunus padus „Schöns Tefurt“	-	Traubeneiche			

Standortgerechte Strauchgehölze (Mindestpflanzqualität Strauch oder leichte Heister)

Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	-	Hartweige	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Corylus avellana	-	Haselnuß	Rosa canina	-	Hundsrose
Cytisus scoparius	-	Bergschmelze	Rosa rugosa	-	Schott. Zaubrose
Lonicera europaea	-	Pflaumenholz	Salix caprea	-	Salweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	-	Schwarze Holunder
Prunus mahaleb	-	Weißheide			

Klettergehölze

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu	Parthenocissus tricuspidata	-	Kletterwein
Lonicera caprifolium	-	Eckes Geißblatt	Vitis vulpina	-	Wollweide

Hinweis: Die unterstrichenen Gehölzarten sind für die Belange des Naturschutzes besonders zur Verwendung zu empfehlen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 86 BauO M-V)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden:

- Als Fassadenoberfläche der Hauptgebäude ist nur glatter oder feinstrukturierter Putz bzw. eine Kombination mit Naturstein im Sockelbereich bzw. Naturholzverkleidungen im Oberbereich zulässig. Im Sockelbereich sind außerdem Klinker bzw. Verblendermauerwerk bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Oberkante des Geländes an der jeweiligen Außenwand zulässig. Ausnahme: Ausnahmsweise ist bei giebelständigen Häusern (zur öffentlichen Verkehrsfläche) eine Naturholzverkleidung des Obergeschosses zulässig.
- Klinkermauerwerk, Kalksandstein- und Fachwerkfassaden sind unzulässig, ebenso keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Metallanbildungen sowie glänzende, spiegelnde Materialien oder glänzende, spiegelnde Anstriche. Ausnahme: Ausnahmsweise ist bei Carports offenes Fachwerk zulässig.
- Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dach:

- In den Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Krüppelwalmdächer auf Hauptgebäuden nicht zulässig.
- Auf Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigung von 25° bis maximal 49°, außerdem Gründächer mit einer Neigung von 7° bis 15° zulässig.
- Die Dachdeckung von Hauptgebäuden, außer Gründächer, hat mit unglasierten Ziegeln oder Betonbacksteinen bzw. mit Schiefer oder Kunstschiefer zu erfolgen.
- Es sind nur Materialien mit rotem, braunem oder anthrazitfarbenem Farbton zu verwenden.
- Zinkblechdeckungen sind ausnahmsweise zulässig.
- Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind außerdem Dächer mit einer Dachneigung bis 25° und Dachneigungen als Stützmastwänden oder Blumen- oder Pappschindeln zulässig.
- Photovoltaikanlagen sind bindig in die Dachfläche einzubauen. Die Rahmen dieser Anlagen sind an die Farbgebung des Daches anzupassen.

2. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter

- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Bei überdachten Stellplätzen hat eine Einengung durch Kletterpflanzen oder Sträucher zu erfolgen.
- Stellplätze für Müllbehälter sind so auf dem Grundstück einzuräumen, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

3. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen der Grundstücke

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen hin als Hecken oder Zäune auszuführen, sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, Maschenrasterhöhe sind hier unzulässig.
- Mauern oder Wälle dürfen zu öffentlichen Flächen hin nicht ausgerichtet werden.
- Ausgenommen sind hiervon durch den Geländeverlauf bedingte Stützmauern. Deren Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.

4. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind als Sammelwerbeanlage im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet und darüber hinaus nur an der Straße der Leistungen zulässig.

Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten:

- In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen flach an der Einfriedung oder - sofern auf eine Einfriedung verzichtet wird - am Hauseingang anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von 0,4 m und eine Breite von 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahme: Ausnahmsweise dürfen nur einmal verwendete Zeichen oder Symbole bis zu 0,50 m hoch sein.

- Lichtwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen und Hinweiszeichen an Parkplätzen Egelnski-Straße

- Werbeanlagen sind unzulässig.
- Hinweiszeichen auf dem Parkplatz sind flach auf der Außenwand des Kassengebäudes oder an der Einfriedung anzubringen.
- Hinweiszeichen am Kassengebäude dürfen eine Höhe von 0,40 m und eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Nur einmal verwendete Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,80 m hoch sein.
- An den Einfriedungen angebrachte flache Hinweiszeichen dürfen eine Höhe von 0,80 m und eine Gesamtgröße von 2,00 m² nicht überschreiten.
- Die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Werbeanlagen muss unter der Fassadenoberfläche erfolgen.

5. Baufeldvorschrift bei Verordnungen gegen gestalterische Festsetzungen

- Verträge gegen die nach §§ 86 BauO Mecklenburg-Vorpommern getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden nach §§ 84 Abs. 1, Ziffer 1 LBAuO M-V gehandelt.

IV. Festsetzungen, die auf Landschaft beruhen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Der Einsatz von Kunststängeln und Pfanzenschutzmitteln ist unzulässig.

V. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Das Planungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III a der Wasserfassung Ahlbeck-Zwombg. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

VI. Hinweise

1. Bodenkennlinie

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urinschriften, Steinsetzungen, Mauern, Mauernreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 121) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Anzeigepflichtig besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
- Der Fund der Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Altlasten

- Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlastengefährdung ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen, die mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Udenämde sowie dem Landratsamt abzustimmen sind.

3. Kampfmitteleinsatz

- Im Planungsgebiet ist trotz erfolgreicher Sondierungsmaßnahmen ein Kampfmittelbestand nicht auszuschließen. Einzelne können auftreten. Die bauseitigen Firmen sind vor Beginn über den Umgang mit Fundamenten zu belehren. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdienliche Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
- Die Lage und Höhen sämtlicher Versorgungsleitungen ergeben sich aus den Fachplanungen. Besonders die Höhenlage des Schutzwasserkanals ist bei der Einzelgebäudeplanung zu berücksichtigen.

5. Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser

- Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende, unverschnitzte Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisterne ist mit 25 l/m² versiegelter Fläche zu ermitteln, soll jedoch mindestens 3 m³ pro Wohngebäude betragen.

6. Erhalt bestehender Grünstrukturen

- Im Vorfeld einer Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Baumbestand wurde weitestgehend abgeholzt.
- Im südlichen und nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches noch erhaltene Großgehölze (Baumgruppen) sind in der Zukunft entsprechend DIN 18820 zu schützen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.

7. Vorkehrungen zum Schutz von Immissionsbelastungen im Sinne des BImSchG

- In den Wohngrundstücken unmittelbar an der F. Egelnski-Straße (WA 1, WA 6) sowie den Wohngrundstücken unmittelbar an dem, südwestlich des WA 8 und WA 9 gelegenen Parkplatz wird empfohlen, schutzbedingte Schallschuttschirme und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzuräumen.

8. Bodenschutz

- Versiegelte und überbaute Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Zum Bau der Gebäude und notwendigen notwendigen Oberbodenabtrag ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Unverarbeiteter Erdaustrich ist vorzugsweise zur Geländesukzession in den Grundrissen, ansonsten einer anderen Verwertung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, Ellbogenerstraße 2, 17389 Anklam, Tel.: 03971/261121, zu verbringen. Um unnötige Bodenverfärbungen zu vermeiden, sind Baustellen in den Trassen der späteren Planstraßen und Grundstückszufahrten anzuzeigen.
- Im Hinblick auf die Verwertung von Bodenaushub und mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Stand. 6. November 1997 zu beachten.

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT DES KATASTERMÄSSIGEN BESTANDES

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand: April 2002) übereinstimmen.

Ostseeheilbad Ahlbeck, den

13.12.2004

Siegel

Dipl. Ing. Urban

13.12.2004

13.12.2004

13.12.2004

OSTSEEHEILBAD AHLBECK - SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 " WALDSIEDLUNG AN DER SWINEMÜNDER CHAUSSEE " M 1:1000

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

Ausgang

- das § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001; der Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 440);
- das § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 847), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baubauordnungsrechts des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Juni 2002 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2304);
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2909);
- das Landes-Umwelt-, Rüttel-, Vibrationsschutzgesetz vom 8. August 2002 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2309);
- das Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2394), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. September 2001 (BGBl. I S. 2331) sowie
- das Bundesimmissionsschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 12.07.1998, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.02.1999.

Weil nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2002 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 06.03.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Waldsiedlung an der Swinemünder Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

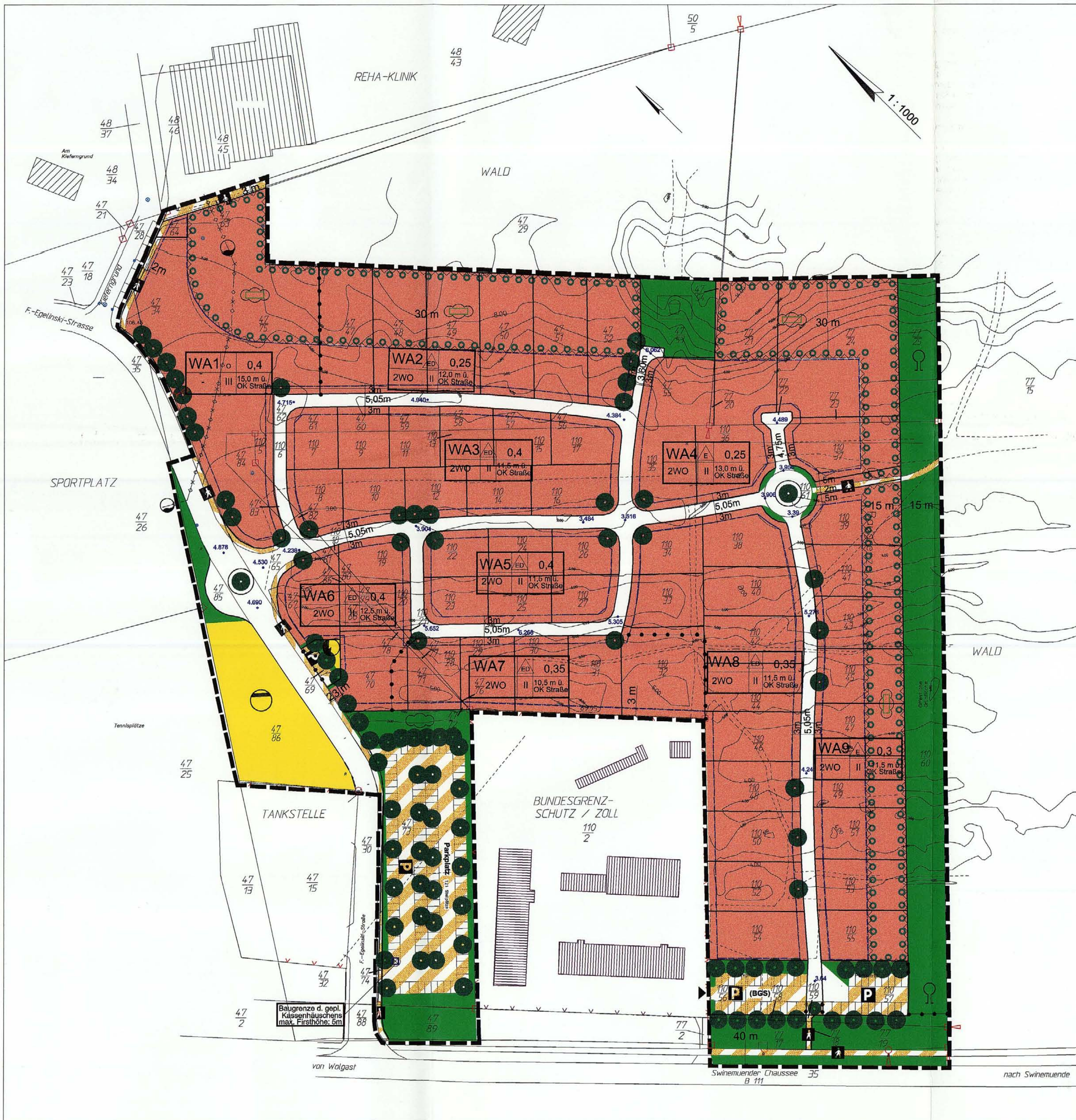
Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Es gelten die BauVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 sowie die PlanVO 90 vom 18.12.1999.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bebauungsrechtliche Festsetzungen
- II. Grünordnerische Festsetzungen
- III. Standortrechtliche Festsetzungen
- IV. Festsetzungen, die auf Landschaft beruhen
- V. Naturschutz
- VI. Hinweise

Ostseeheilbad Ahlbeck, den 07.03.2003

TEIL A Planzeichnung



Planzeichen

Planzeichen entsprechend der PlanVO 90 vom 18.12.1999

0. Kartgrundlage: Lage- u. Höhenplan vom 10.11.1999 erstellt vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. K. Sprick - Urban

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
Flurstück mit Flurstücksnummer
Höhenlinie
vorhandene Wege
aus der Ingenieurplanung nachrichtlich übernommene OK Straße
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4.6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1.8 BauGB; § 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22.23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkplätze
Parkfläche Bundesgrenzschutz
öffentlicher Fußweg / Gehbahn
Ein- / Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Trafostation
Versickerung von Niederschlagswasser
- 6. Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Trinkwasserleitung DN 200 (künftig wegfallend)
- 7. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche (Stellenbegleitende Grünfläche)
öffentliche Grünfläche (Waldpark, Teil des Waldlandschaftsbereiches)
öffentliche Grünfläche Spielplatz
- 8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
anpflanzende Bäume auf festgesetzten Einzelstandorten
anpflanzende Sträucher
anpflanzende sonstige Bepflanzung
- 9. Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 8 BauNVO)

TEIL B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
- 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen in folgenden Fällen zulässig:
- bei einseitigen Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,00 m
- bei Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m
- Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen gilt die Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- 3. Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Durch Stellplätze dürfen in den allgemeinen Wohngebieten höchstens 50 % der Fläche der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudekante (Vorgärten) in Anspruch genommen werden.
- Sonstige Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zu erwarten und dürfen seitlich der Vorgärten bis zur Grundstücksgrenze zu errichten.
- In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch alle Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 4. Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den Wohngebieten WA 2 bis WA 9 sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude bzw. je Gebäudeteil bei Doppelhäusern zulässig. Von diesen 2 Wohnungen je Gebäude bzw. Gebäudeteil darf maximal eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden.
- 5. Verkehrsflächen und Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 BauGB)
- Für öffentliche Erschließungsanlagen notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der Baugebiete bis zur nächstgelegenen Baugrenze zulässig.
- In den freizuhaltenen Schüttflächen an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch in auswachsendem Zustand eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,80 m über OK der Verkehrsfläche zulässig.

- 6. Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen, Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)
- Einfriedungen der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungsline) und entlang des Parkplatzes an der Egelink-Str. mindestens 0,8 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, um an entsprechender Stelle Leitungsrechte für Beleuchtung, Drainage, TV- und Telekommunikationskabel zu gewährleisten und diese Fläche für die Gemeinde bzw. deren Beauftragten und die zuständigen Versorgungsträger dauernd zugänglich zu halten. Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- 7. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Milderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend der Raumaufgegriffenen Außenbauweise die erforderlichen Schallschutzwerte (L_W) zu gewährleisten. Für Schallschutzwerte mit Nachbaurichtungen: Außen (von mehr als 45 dBA) ist eine ausreichende Luftdichtheitsrate zu gewährleisten, die zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschallleistungs-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen darf.

II. Grünordnerische Festsetzungen

- 1. Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sämtliche Park- und Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind in Material und Ausführung wasserdurchlässig zu gestalten, wobei der Abflussbeiwert nicht größer als 0,9 sein soll. (z.B. Rasengitterplatten, Klopflaster, Schotter, Kies, ...)
- 2. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)
- Der öffentliche Spielplatz ist nach einem qualifizierten Freizeitanlagenprojekt landschaftsgerecht zu gestalten, fachgerecht zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
- Die in der öffentlichen Grünfläche (Waldlandschaftsbereich) nach vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich wird, im Verhältnis 1:1 mit Bäumen der festgesetzten Artenliste in folgender Planqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
- In den Grünflächen an den Parkplätzen sowie innerhalb der Krievierverkehrsflächen sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Rotbuchen (Fagus sylvatica) und Traubenweiden (Quercus petraea) in folgender Planqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu ersetzen, wobei die unversiegelte Fläche (Bauanschub) pro Baum mindestens 12 m² betragen muss. In Schüttflächen an Kreuzungen und Einmündungen sind diese Bäume als Hochstämmige mit einem Kronenansatz von mind. 2,80 m über Oberkante Straße zu pflanzen.
- Parkfläche in Grünbereich sind außerdem mit einer mind. 1,0 m breiten, dichten, freiwachsenden Hecke entsprechend der Artenvorgabe einzuräumen.
- 3. Festsetzungen für nicht bebaute Flächen innerhalb der Wohnbauflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
- Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Hiervon soll der Anteil der Gehölzflächen 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden. Die verwendeten Gehölze sollen sich wie folgt verteilen:
- Pro 100 m² Freifläche ist ein Baum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm anzupflanzen.
- Die verbleibenden Gehölzflächen sind mit Sträuchern 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Baugebiete sind mit der Baumart Traubenweide (Quercus petraea) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, mit Ballen (in Kreuzungen- und Einmündungsbereichen mit einem Kronenansatz von mind. 2,80m über Oberkante Straße) zu bepflanzen. In allen anderen Grundstücken ist auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungsline und der Baugrenze ein Baumstandort (Baum 2. Ordnung entsprechend der Artenliste) zu realisieren. Diese Setzungen sind auf die Festlegungen dieses Festsetzungsmaßes anzuschließen.
- Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 (Waldlandschaftsbereich) nach vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gesundheitszustand) erforderlich wird, im Verhältnis 1:1 mit Bäumen der festgesetzten Artenliste in folgender Planqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
- In den freizuhaltenen Schüttflächen an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch in auswachsendem Zustand eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Hochstämmige mit einem Kronenansatz von mind. 2,80 m über OK Straße zulässig.
- Für freizeitanlagenähnliche Einrichtungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Vorgrünpflanzungen (abzüglich der Zufahrten, Zugänge und der entsprechend Festsetzung 1.3.3. zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze) sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden.
- Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern, aus Gestein oder bepflanztenelementen (erdversetzt) zu errichten.
- Eine Begrünung der Wandflächen baulicher Anlagen mit Kletterpflanzen ist zulässig.
- Die Ausführung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

4. Artenliste

- Standortgerechte Bäume 1. Ordnung** (Mindestpflanzqualität STU 16 - 18 cm)
- | | | |
|------------------|---|----------------|
| Quercus robur | - | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - | Rotbuche |
| Pinus sylvestris | - | Gemeine Kiefer |
- Standortgerechte Bäume 2. Ordnung** (Mindestpflanzqualität STU 16 - 18 cm)
- | | | |
|------------------|---|---------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Malus sylvestris | - | Wildapfel |
| Prunus padus | - | Gew. Traubenkirsche |
| Pyrus communis | - | Wildbirne |
- Zierbäume** (Planqualität STU 16 - 18 cm bzw. Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm)
- | | | |
|------------------------------|---|----------------|
| Acer campestre 'Erythra' | - | Feldahorn |
| Fagus sylvatica 'Dawyck' | - | Säulenbuche |
| Prunus padus 'Schöb Tieturf' | - | Traubenkirsche |

Standortgerechte Strauchgehölze

- | | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Crataegus monogyna | - | Waldrose |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Heidekraut |
| Prunus fraxinifolia | - | Feldahorn |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | - | Schäfer, Zaunrose |
| Sorbus aucuparia | - | Plattentanne |
| Lonicera xylosteum | - | Rote Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | - | Weinstrauch |

- Klettergehölze**
- | | | |
|----------------------|---|-----------------|
| Clematis vitalba | - | Gem. Waldrebe |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Lonicera caprifolium | - | Echtes Gelblatt |
| Viola vinifera | - | Weinrebe |

Hinweis: Die unterstrichenen Gehölzarten sind für die Belange des Naturschutzes besonders zur Verwendung zu empfehlen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB IV. m. § 86 LA-BauVO-M-V)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

- 1. Fassaden**
- Als Fassadenoberfläche der Hauptgebäude ist nur glatter oder feinkornstrukturierter Putz bzw. eine Kombination mit Naturstein im Sockelbereich bzw. Natursteinverkleidung im Obergeschoss zulässig. Im Sockelbereich sind außerdem Klinker bzw. Verblendenputz bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Oberkante des Geländes an der jeweiligen Außenwand zulässig. Ausnahmsweise ist bei gebelstädten Häusern (zur öffentlichen Verkehrsfläche) eine zeitlichunveränderliche Verkleidung des Obergeschosses zulässig.
- Klinkermauerwerk, Kalksandstein- und Fachwerkfassaden sind unzulässig, ebenso keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende, spiegelnde Materialien oder glänzende, spiegelnde Anstriche. Ausnahmsweise ist bei Carports offenes Fachwerk zulässig.
- Witterungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2. Dach

- 2. Dach**
- In den Wohngebieten WA 2 bis WA 9 sind Krüppelwalmdächer auf Hauptgebäuden nicht zulässig.
- Auf Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 25° bis maximal 45°, außerdem Grindächer mit einer Neigung von 7° bis 15° zulässig.
- Die Dachdeckung von Hauptgebäuden, außer Grindächer, hat mit unglasierten Ziegeln oder Betondeckenteilen bzw. mit Schiefer oder Kunstschiefer zu erfolgen.
- ES sind nur Materialien mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.
- Zinkblechdeckungen sind ausnahmsweise zulässig.
- Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind außerdem Dächer mit einer Dachneigung bis 25° und Dachdeckung aus Aluminiumblech, Aluminiumblech oder Blech, oder Blechschindeln zulässig.
- Photovoltaikanlagen sind bündig in die Dachfläche einzubauen. Die Rahmen dieser Anlagen sind an der Farbgebung des Daches anzupassen.

3. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätzen für bewegliche Absperrbehälter

- 3. Stellplätze**
- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Bei überdachten Stellplätzen hat eine Eingrängung durch Kletterpflanzen oder Sträucher zu erfolgen.
- Standorte für Müllbehälter sind so auf dem Grundstück anzulegen, dass sie von öffentlichen Fläche aus nicht einsehbar sind.

4. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen der Grundstücke

- 4. Einfriedungen**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen auf öffentlichen Flächen hin als Hecken oder Zäune auszuführen, sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, Maschenrastergröße sind hier unzulässig.
- Mauern oder Wälle dürfen auf öffentlichen Flächen hin nicht ausgeführt werden.
- Ausgenommen sind hiervon der Geländeverlauf bedingte Stützmauern. Deren Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.

5. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

- 5. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind als Sammelwerbeanlage im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet und darüber hinaus nur an der Straße der Leistungen zulässig.

Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten

- Werbeanlagen**
- In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nach an der Einfriedung oder - sofern auf eine Einfriedung verzichtet wird - am Hausanhang anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von 0,40 m und eine Breite von 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen nur einmal verwendete Zeichen oder Symbole bis zu 0,60 m hoch sein.
- Lichtwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen und Hinweiszeichen am Parkplatz, Egelink-Strasse

- Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind unzulässig.
- Hinweiszeichen auf den Parkplatz sind nach auf der Außenwand des Kassengebäudes oder an der Einfriedung anzubringen.
- Hinweiszeichen am Kassengebäude dürfen eine Höhe von 0,40 m und eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Nur einmal verwendete Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,60 m hoch sein.
- An den Einfriedungen angebrachte flache Hinweiszeichen dürfen eine Höhe von 0,60 m und eine Gesamtgröße von 2,00 m nicht überschreiten.
- Die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Werbeanlagen muss unter der Fassadenoberfläche erfolgen.

6. Bußgeldvorschrift bei Verstößen gegen gestalterische Festsetzungen

- 6. Bußgeldvorschrift**
- Verstöße gegen die nach § 86 LA-BauGB Mecklenburg-Vorpommern getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden nach § 84 Abs. 1, Ziffer 1 LA-BauVO M-V geahndet.

IV. Festsetzungen, die auf Landschaft beruhen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- 1. Naturschutz**
- Der Einsatz von Kunstinsekten und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

V. Nachdrückliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 5. Nachdrückliche Übernahme**
- Die Planungsgelände liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ahlbeck-Zirchow. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

VI. Hinweise

1. Bodendenkmale

- 1. Bodendenkmale**
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Menschen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfälschungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 11098, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Anzeigepflichtig besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
- Der Fund der Fundstelle ist gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Altlasten

- 2. Altlasten**
- Im Planungsgelände sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlastenverfälschung ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen, die mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (Umweltamt) sowie dem Landratsamt abzustimmen sind.

3. Kampfmittelbelastung

- 3. Kampfmittelbelastung**
- Im Planungsgelände ist trotz erfolgter Sondierungsmaßnahmen eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Einzelfunde können auftreten. Die bauseitigen Firmen sind vor Baubeginn über den Umgang mit Fundmünzen zu belehren. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Munitionsschutzdienst ist zu benachrichtigen.

4. Versorgungsleitungen

- 4. Versorgungsleitungen**
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
- Die Lage und Höhen sämtlicher Versorgungsleitungen ergeben sich aus den Fachplanungen. Besonders die Höhenlage des Schutzwasserkanals ist bei der Einzelgebäudeplanung zu berücksichtigen.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 6. Rückhaltung**
- Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende, unverschlusste Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, auf dem Grundstück zu versickern oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist mit 25 l/m² versiegelter Fläche zu ermitteln, soll jedoch mindestens 3 m³ pro Wohngebäude betragen.

8. Erhalt bestehender Grünstrukturen

- 8. Erhalt**
- Im Vorfeld erfolgt eine Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Baumbestand wurde weitestgehend abgeholzt.
- Im südöstlichen und nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches noch erhaltene Großgehölze (Baumgruppen) sind in der Bauzeit entsprechend DIN 18520 zu schützen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.

7. Vorkehrungen zum Schutz von Immissionsbelastungen im Sinne des BImSchG

- 7. Immissionen**
- In den Wohngrundstücken unmittelbar an der F.-Egelink-Strasse (WA 1, WA 8) sowie den Wohngrundstücken unmittelbar an der, südwestlich des WA 8 und WA 9 gelegenen Parkstraße wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzuräumen.

8. Bodenschutz

- 8. Bodenschutz**
- Versiegelte und überbaute Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Zum Bau der Gebäude und Verkehrsflächen notwendiger Oberflächenabtrag ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Unvollständiger Erdaushub ist vorzugsweise zur Geländemodulation in den Grundstücken, ansonsten einer anderen Verwertung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Egelinkstraße 2, 17389 Ahlbeck, Tel. 0377/129121, zu verbringen. Um unnötige Bodenverfälschungen zu vermeiden, sind Baustreifen aus 20 cm dicken Planenplanen und Grundstücken zu vermeiden.
- Im Hinblick auf die Verwertung von Bodenaushub und mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln der Mitteilungen der Länderabteilungsmeisterei Ahlbeck (ALBA) Stand 8. November 1997 zu beachten.

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT DES KATASTERMÄSSIGEN BESTANDES

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 wird bestätigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand: April 2002) übereinstimmen.

Ostseeheilbad Ahlbeck, den 07.03.2003

07.03.2003

Dipl. Ing. Urban

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003

07.03.2003