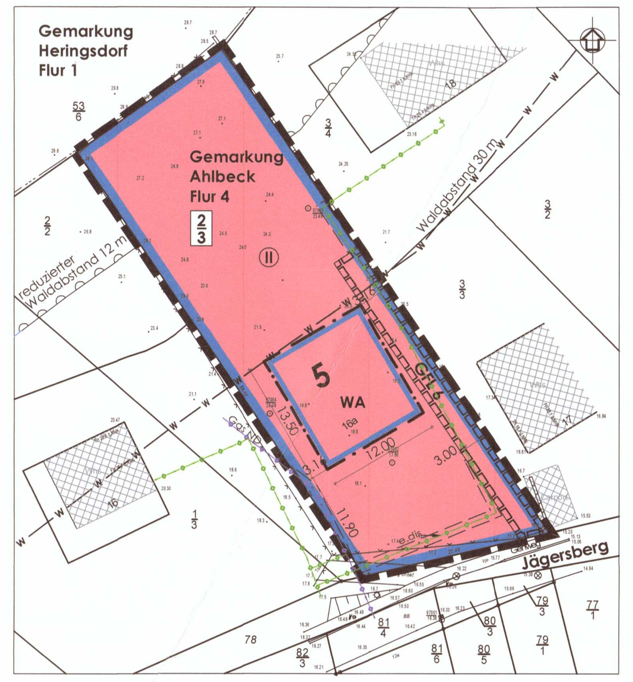
# Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 65
# „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck"

## Planzeichnung (Teil A)

auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Krawutschke - Meißner - Schönemann von 12-2016
M.: 1 : 500




## NUTZUNGSSCHABLONE

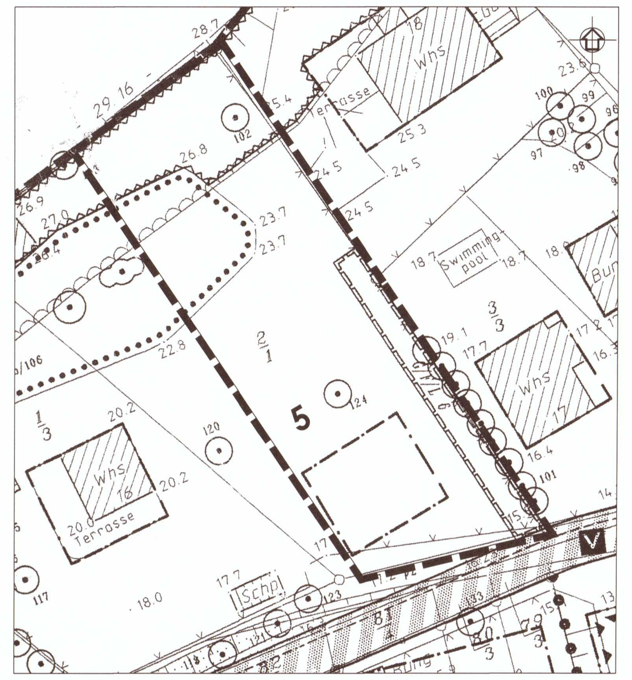
| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze<br>Traufhöhe über Oberkante Gelände |
| Grundfläche / Grundflächenzahl als Obergrenze | / |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen |

**Baugebiet 5**

| | |
|---|---|
| WA | III<br>TH talseitig 6,80 m über OKG<br>TH bergseitig 3,80 m über OKG |
| GRZ 0,3 | / |
| o E | SD/WD bis 49°<br>Gründächer |

**nachrichtlich**
Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Jägersberg" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck"

**M 1 : 500**



## ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV

### I. Festsetzungen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 | §§ 16 und 19 | BauNVO |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | | |
| **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** | | **§ 9 (1) 2** | **BauGB** |
| o | offene Bauweise | § 22 (2) | BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 (2) | BauNVO |
| | Baugrenzen | § 23 (3) | BauNVO |
| **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** | | **§ 9 (1) 13** | **BauGB** |
| | Gas Niederdruck | | |
| | Elektro Niederspannung | | |
| **Sonstige Planzeichen** | | | |
| | Mit Leitungsrechten zugunsten der E.DIS Netz GmbH bzw. der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH zu belastende Flächen | § 9 (1) 21 | BauGB |
| GFL 6 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 (1) 21 | BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 | § 9 (7) | BauGB |

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2/3 | Flurstücksbezeichnung | | Polygonpunkt |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen | | vorhandene Flurgrenzen |
| 27,1 | Höhenangaben über NHN | 5 | Baugebietsbezeichnung |
| | vorhandene Zäune | 10,00 | Maßangaben in Meter |
| TH talseitig über OKG | Traufhöhe talseitig über Oberkante Gelände als Obergrenze | TH bergseitig über OKG | Traufhöhe bergseitig über Oberkante Gelände als Obergrenze |
| SD | Satteldach | WD | Walmdach |

### III. Nachrichtliche Übernahmen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** | | **§ 9 (6)** | **BauGB** |
| | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen | | |
| (II) | Trinkwasserschutzzone II | | |
| — w — w | einzuhaltender Mindestwaldabstand 30 m | | |

**Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1/3 | Flurstücksbezeichnung | | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| 15,8 | Höhenangaben über NHN | | Gebäudebestand |
| | vorhandene Zäune | | |

## TEXT (TEIL B)

**gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8 einschl. der Bebauungsplansatzungen Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck" und Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck"**

**Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" fort.**
***Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.***

### I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt werden:
- das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) und 4 (3) Punkt 2 BauNVO.

  Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) für
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltung,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

  sind nicht zulässig.

***Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65:***

***Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) und 4 (3) Punkt 2 BauNVO.***
***(1)***
***Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.***
***(2)***
***Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:***
***1. Wohngebäude,***
***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.***
***(3)***
***Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO.***
***(4)***
***Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO sind ausnahmsweise im Sinne des § 4 (3) 2. BauNVO als sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb zulässig.***

- das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
  Im Ferienhausgebiet sind zulässig:
  - Ferienhäuser
  - Haupt- und Rezeptionsgebäude
  - Grün- und Freianlagen
  - Gemeinschaftsstellplätze

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Die Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen und die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen gelten nicht für Grundstücke innerhalb der TWSZ II.

Die Wohngebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

**3. Bauweise**
**(§ 9 (1) 2 BauGB I.V.m. § 22 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

***Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65:***
***Zulässig ist nur die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO gemäß der Festsetzung in der Nutzungsschablone.***

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

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird wie folgt festgesetzt:
F mind. bei Einzelhausbebauung 800 m²
F mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m²
Im Teilplangebiet 6.2 werden aufgrund der Grundstückszuschnitte Einzelgrundstücke für Einzelhausbebauung mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen."

**5. Nebenanlagen**
**(§ 9 (1) 4 BauGB)**

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

**6. Private Stellplätze, Carports und Garagen**
**(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Im Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

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

Je Wohngebäude werden maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Einliegerwohnung je Wohngebäude.

***Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65:***
***(1)***
***Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.***
***(2)***
***Maximal zulässig sind je Wohngebäude zwei Dauerwohnungen oder eine Dauerwohnung und ausnahmsweise eine Ferienwohnung.***

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

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der B 111 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Flächen des genehmigten reduzierten Waldsicherheitsabstandes von 12 m dürfen, mit Ausnahme des mit Baugrenzen gekennzeichneten Gebäudebestandes auf den Flurstücken 3/4, 4/3 und 5, keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien, errichtet werden.

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

- 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. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind.1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen. Vorhandene Sträucher sind zu erhalten bzw. bei Abgang im gleichen Umfang zu ersetzen.
- Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Grundstücken vermieden werden.
- Vorschlagliste der Gehölzverwendung

| | | |
|---|---|---|
| | Großkronige Bäume und Heister | |
| Spitz-Ahorn | - | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Roß-Kastanie | - | Aesculus hippocastanum |
| Hain-Buche | - | Carpinus betulus |
| Rot-Buche | - | Fagus silvatica |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Stiel-Eiche | - | Quercus robur |
| Sand-Birke | - | Betula pendula |
| Winter-Linde | - | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | - | Tilia plathyphyllos |
| Berg-Ulme | - | Ulmus glabra |
| | Kleinkronige Bäume und Heister | |
| Rot-Dorn | - | Crataegus laevigata |
| Wildapfel | - | Malus communis |
| Vogel-Kirsche | - | Prunus avium |
| Trauben-Kirsche | - | Prunus padus |
| Wildbirne | - | Pyrus communis |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Schwedische Mehlbeere | - | Sorbus intermedia |
| | Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher | |
| Feld-Ahorn | - | Acer campestre |
| Roter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Wald-Hasel | - | Corylus avellana |
| Weiß-Dorn | - | Crataegus monogyna |
| Besen-Ginster | - | Cytisus scoparius |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Trauben-Kirsche | - | Prunus padus |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Hunds-Rose | - | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| versch. Weiden | - | Salix in Arten |
| Gemeiner Schneeball | - | Viburnum opulus |

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

- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Aufhöhungen, 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.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.
- Die Planstraße 5 ist mit 11 St. Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 8 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern.
- Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.
- Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt gesetzten Bäume und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

**11. 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.

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

Die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet und die Gebäude im Ferienhausgebiet innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8 geforderten Schalldämm-Maße erf R'w aufweisen.
Die Einhaltung der Werte ist bei Um- und Neubau nachzuweisen.
Bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Fenstern integrierte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI- Richtlinie 2719 zu verwenden.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
**gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I.V. m. § 86 LBauO MV**

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

**1.1 Fassade**

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in Weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

**1.2 Dachform/Dachneigung**

Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.
Für Garagen und Nebengebäude wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Nebenanlagen.

**1.3 Dacheindeckung**

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

Bei Carports mit Flachdach und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

**1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten**

Zulässig sind nur selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m².
Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.
Warenautomaten sind unzulässig.

**2. Einfriedungen**
**(§ 86 (4) LBauO M-V)**

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden.
Holz- bzw. Betonpalisaden und Betonwinkelstützelemente sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung in den Hanglagen erforderlich ist.

**3. Hausmüllbehälter, Gas- und Heizölbehälter**
**(§ 86 (4) LBauO M-V)**

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sowie Gas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

**4. Ordnungswidrigkeiten**
**(§ 84 LBauO M-V)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 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 § 11 Abs. 3 BNatSchG

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte bzw. -mulden).
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhochdrucklampen einzusetzen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
  Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei Rodung festgelegt:
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 35-50 cm (10-15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 50-100 cm (16-30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 100-150 cm (31-50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 150-200 cm (51-65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten aller heimischen, wildlebenden Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen wildlebender 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.

### IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB). Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde Ahlbeck durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Festsetzungen zum Trinkwasserschutz**
**(§ 9 (6) BauGB)**

Die Flurstücke 87-92 befinden sich in der TWSZ II der WF Ahlbeck - Jägersberg.
Die Flurstücke 78 und 154 befinden sich teilweise in der TWSZ II.
Die übrigen Flurstücke des Plangeltungsbereiches liegen in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ahlbeck- Jägersberg.
Gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz i.d.F.d.B. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695) sowie entsprechend DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete"- 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) - sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen verboten bzw. eingeschränkt.
Bei geplanten Straßenbaumaßnahmen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten die Punkte 5, 6 und 7 der RiStWag sind besonders zu beachten.

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone II ist das Errichten und Erweitern baulicher Anlagen einschließlich deren Nutzungsänderung sowie die Neuausweisung von Baugebieten untersagt.
Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern kann gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern (LWaG) auf Antrag von den Verboten und Nutzungseinschränkungen Ausnahmen erlassen, wenn die dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
Die konkrete Antragstellung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

***Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65:***

***Festsetzungen zum Trinkwasserschutz***
***(§ 9 (6) BauGB)***

***Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ahlbeck (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Trinkwasserschutzzonen für die Wasserfassung Ahlbeck wurden auf Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17. April 1963 festgelegt und sind gemäß § 136 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) weiterhin gültig und haben weiter Bestandskraft.***

***Entsprechend § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen beispielsweise das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotential im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf und sind daher in der Regel nicht genehmigungsfähig.***

***Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen unter anderem von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, die in aufgrund früherer wasserrechtlicher Vorschriften festgelegten Schutzgebieten im Sinne des § 136 LWaG MV fortgelten, wenn die Ausnahmen dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.***

***Dem Antragsteller wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass er einen entsprechenden formlosen Antrag beim Bauamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald einreicht.***

## HINWEISE

**1. Definition der Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante Gelände vor Baubeginn und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
In hängigem Gelände erfolgt eine Differenzierung in talseitig bzw. bergseitig zulässige Traufhöhe.

**2. Belange der Bodendenkmalpflege**

1.
Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg – Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Maßnahmeplan:
Im östlichen Teil des Vorhabenbereiches sind Einzelfunde jungsteinzeitlicher Großgeräte (Flintbeil und Steinaxt) bekannt, die auf zerstörte Grabstellen oder einen Siedlungsplatz hindeuten. Für das Baufeld 3 (Flurstück 56, 59/1 – 2, 60 – 61) wird festgelegt, dass die Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und die vorhandene Technik für Sondagen in den Baufeldern genutzt werden sollen. Die bei Sondagen entdeckten Bodendenkmale sollen sofort untersucht werden, soweit es der gegebene Zeit- und Kostenrahmen erlaubt.
Die mit dem Baufeld 3 vergleichbare topographische Situation des Baufeldes 6.1 (Flurstück 74 – 76, 77/1) an einem Südhang, nur getrennt durch die Bahngleise der UBB, macht das Auftreten von Bodendenkmalen auch in diesem Bereich des B- Plans sehr wahrscheinlich. Neben der Erschließung, die ebenfalls archäologisch begleitet werden soll, werden auch hier Sondagen in den Baufeldern durchgeführt, die der Sichtung des Erhaltungszustandes dienen. Es schließt sich, wie in Baufeld 3, die sofortige Bergung an.

2.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

***Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65:***

***Belange des Denkmalschutzes***
***(§ 9(6) BauGB)***

***Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt.***

***Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.***
***Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:***
***(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.***

**3. Grünordnerische Hinweise**

- Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich C nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 3-6 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu errichten (§ 8 (3) LBauO).
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

**4. Belange des Munitionsbergungsdienstes**

Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann nahezu ausgeschlossen werden.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sich Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Eine Teilnahme an der Bauanlaufberatung bleibt aus der Sicht des Munitionsbergungsdienstes deshalb zwingend erforderlich.

***Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65:***

***5. Stellplätze***

***Die 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 22.11.2006 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist anzuwenden.***

***Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65:***

***6.***
***Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Bauamt, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.***
***Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.***

## Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 25.02.2021 folgende Bebauungsplansatzung Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

**1.**
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 28.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 25.10.2017 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.07.2021

Die Bürgermeisterin

**2.**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.07.2021

Die Bürgermeisterin

**3.**
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 28.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" mit Planzeichnung und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.07.2021

Die Bürgermeisterin

**4.**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 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 Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 18.07.2018 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.07.2021

Die Bürgermeisterin

**5.**
Die vom Bebauungsplan Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.07.2021

Die Bürgermeisterin

**6.**
Der katastermäßige Bestand am 24.02.21 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 24.02.21

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**7.**
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 25.02.2021 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.07.2021

Die Bürgermeisterin

**8.**
Der Bebauungsplan Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" wurde am 25.02.2021 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf vom 25.02.2021 gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.07.2021

Die Bürgermeisterin

**9.**
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.07.2023

Die Bürgermeisterin

**10.**
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 13.07.2023 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 über den Bebauungsplan Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" ist mit Ablauf des 13.07.2023 in Kraft getreten.

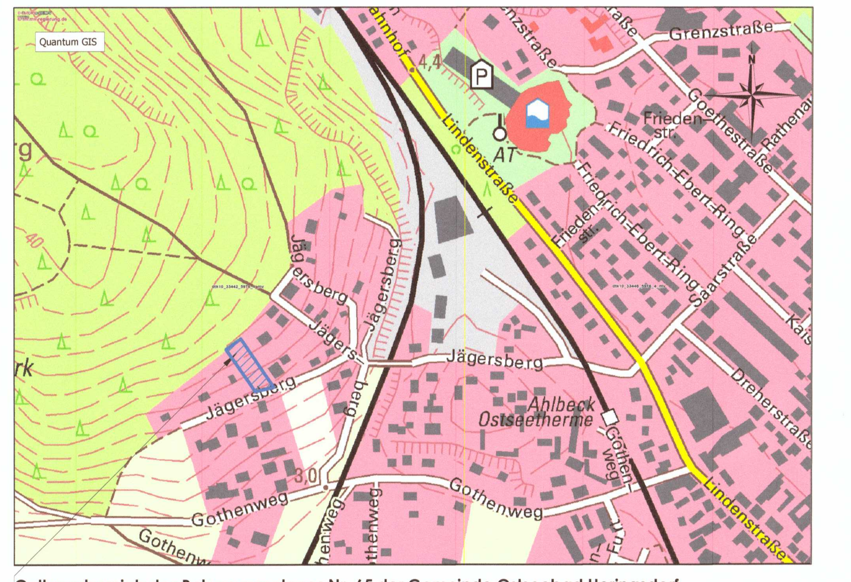
Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

## STANDORTANGABEN

| | |
|---|---|
| Gemeinde | Ostseebad Heringsdorf |
| Ortsteil | Seebad Ahlbeck |
| Gemarkung | Ahlbeck |
| Flur | 4 |
| Flurstück | 2/3 |

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000




Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
„4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck"

| | | | |
|---|---|---|---|
| Satzungsfassung | 11-2020 | Hogh | Lange |
| Entwurfsfassung | 05-2018 | Hogh | Lange |
| Planungsphase | Datum | Gezeichnet | Bearbeitet |

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
**Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 65 „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck"**

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

Projekt Nr.: 17-10

UPEG

H/B = 660 / 1390 (0.92m²)

Allplan 2017