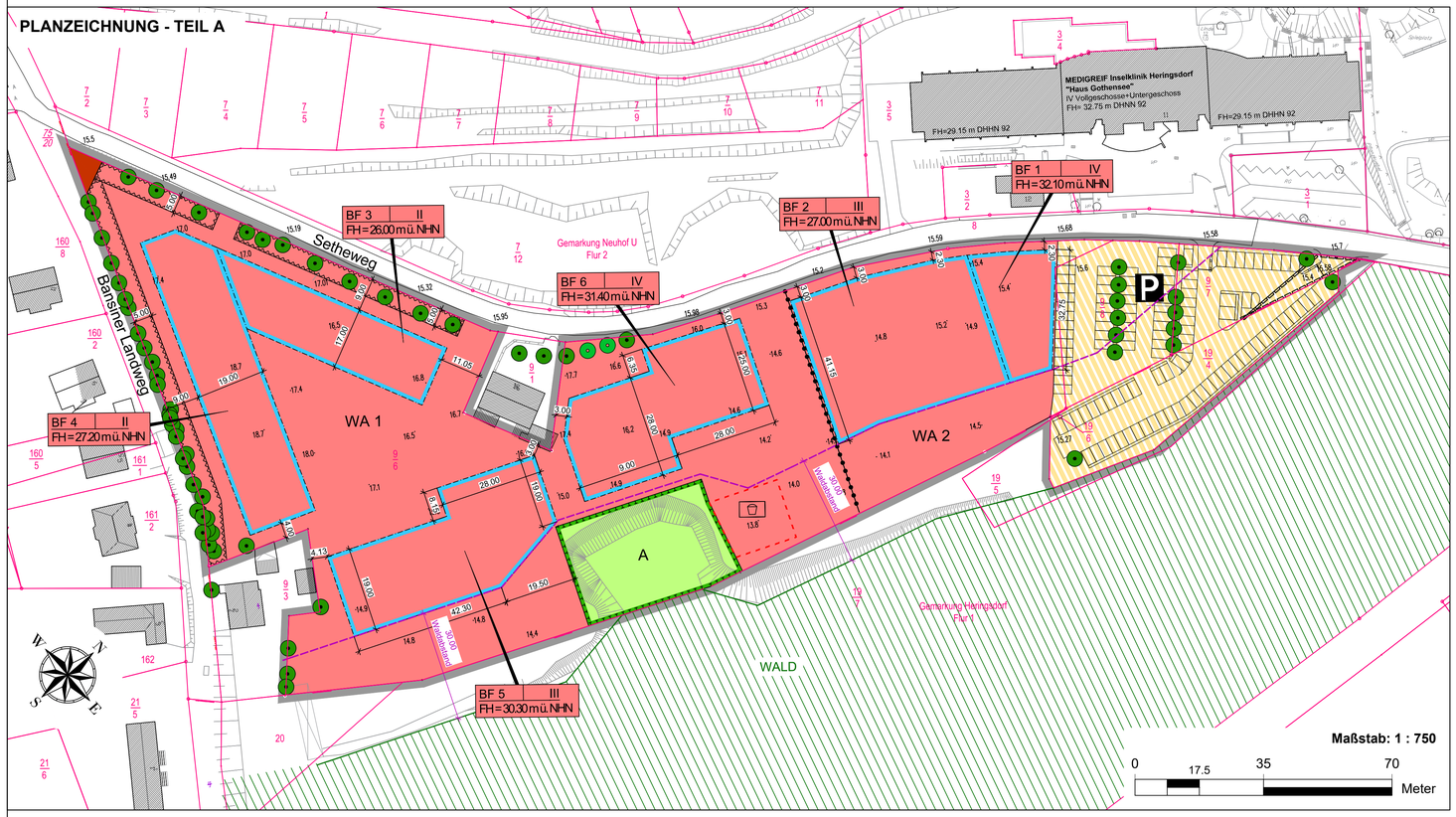
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 26 WOHNGEBIET AM SETHEWEG"

PLANZEICHNUNG - TEIL A



TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind ausschließlich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig.

1.2. Ferienwohnungen sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unzulässig.

1.3. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 0,4 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 überschritten werden.

3. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

3.1 In den Baufeldern 5 und 6 des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 dürfen Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz heimischer Strauch- und Baumarten zu erhalten.

6. Belange des Artenschutzes in Anlehnung an § 44 BNatSchG

6.1 V1 Vermeidung von Neuansiedlungen

Die beräumte Fläche wird, um Neuansiedlungen zu vermeiden, bis zur Bebauung auch in der Vegetationsperiode offen gehalten. Dazu wird die Fläche ab Mitte April ca. alle 14 Tage gemäht (kein Mulchen, Schnitthöhe mind. 10 cm).

6.2 V2 Erhalt der bestehenden Ausweichlebensstätten

Die Nischenbrüterkästen und die Fledermaus-Rocket-Box werden bis zur Bebauung und Anlage von integrierten dauerhaften Ersatzlebensstätten erhalten, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren und falls erforderlich ersetzt. Ein ggf. gewünschter Rückbau ist erst nach einer positiven Erfolgsprüfung möglich.

6.3 V3 Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision an Glas

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben der Neubauten werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme verwendet werden, z. B. Außenjalousien oder Isoliergläs mit eingelegtem Holzgeflecht. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

6.4 V4 Vermeidung von Lichtemissionen

Um Störungen durch Lichtemissionen zu minimieren, werden diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

7. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Anlehnung an § 44 BNatSchG

7.1 Dauerhafte Ersatzbrutplätze für Nischenbrüter

Innerhalb des WA 2, BF 1 werden für Nischenbrüter drei dauerhafte Brutplätze durch Integration im Neubau angelegt. Es können z. B. Brutkammern im Traufkasten angelegt werden oder spezielle Kästen in einer Fassade integriert werden.

7.2 Dauerhafte Ersatzquartiere für Fledermäuse

Für Fledermäuse sind innerhalb des WA 2, BF 1 zwei dauerhafte Quartiermöglichkeiten durch Integration im Neubau anzulegen. Es können z. B. Quartiere in Sparrenfelder mit Zugang von außen oder spezielle Kästen in Fassadenbereiche integriert werden.

8. Geh, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

9. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) gemäß DIN 4109.2018-01 von 30 dB aufweisen.

Hinweise

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur **Sicherung von Bodendenkmalen** zu ergreifen:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

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.

Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

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

Die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 resultierenden Eingriffe konnten nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten eines anerkannten Ökokontos ausgeglichen.

3. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden. Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

4. Stellplätze

Die in der Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 12.10.2006 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind anzuwenden.

5. Sonstiges

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

Präambel

Aufgrund der §§ 10, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 "1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf** in der aktuellen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den ..... Siegel .....

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat in Ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 "1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder-Bote" am ..... .

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... in den Amtsräumen der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf der Homepage der Gemeinde unter www.gemeinde-ostseebad.heringsdorf.de öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder-Bote" bekannt gemacht worden.

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den ..... Siegel .....

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den ..... Siegel .....

4. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ: ..... mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den ..... Siegel .....

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den ..... Siegel .....

5. Die Genehmigung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 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 am ....., ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs, 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den ..... Siegel .....

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

II — Zahl der Vollgeschosse

FH=32.10 m ü. NHN — Firsthöhe, Höhe baulicher Anlage in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 92

3. Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Flächen für Gemeinbedarf
hier: Löschwasserentnahme

5. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: P — Private Parkfläche

6. Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 20 BauGB

A — Bezug zur textlichen Festsetzung 5.1

Erhalt von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Zweckbestimmung: Spielplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

10.00 — Bemaßung in Meter

Kataster

BF — Baufeld

BF | II
FH = 32.10 m — Nutzungsschablone

III. Nachrichtliche Übernahme

14.00 — vorhandene Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92

Linie Waldabstand — § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 LWaldG

Geltungsbereich

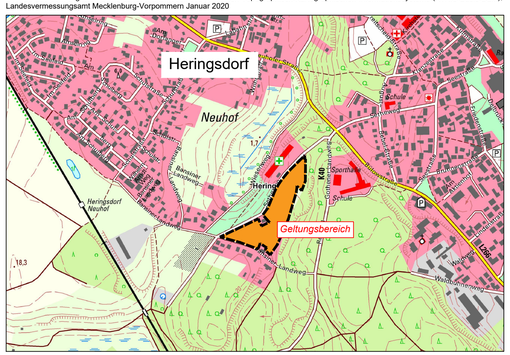
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg" umfasst auf einer Fläche von rund 2,3 ha die Flurstücke 9/6, 9/7 und 9/8 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhof U sowie die Flurstücke 19/4 und 19/6 der Flur 1, Gemarkung Heringsdorf.

Plangrundlage

- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohngebiet am Setheweg" in Kraft getreten mit Ablauf des 27.09.2017
- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Andreas Frank Böhme, 17454 Ostseebad Heringsdorf (Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN 92) vom Juni 2017
- Ergänzende Entwurfsvermessung nach Baufeldberäumung des Vermessungsbüro Frank Sauder, 17033 Neubrandenburg (Lagebezug ETRS 89; Höhenbezug DHHN 92) vom März 2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom August 2020

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern Januar 2020



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67
"1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 Wohngebiet am Setheweg" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30638

Entwurf
August 2020