

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: Ende

Einstellung in das Internet

Beginn: Ende

Öffentliche Auslegung

Beginn: Ende

Unterschrift / Siegel

Anlage 1:

Nachrichtlich Darstellung der Textlichen Festsetzungen in der rechtskräftigen Fassung der 5. Änderung

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreieck) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über der Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtfläche sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

I.2) Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO)

I.2.1) Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Bau NVO sowie Gebäude / Gebäudeteile, die gemäß § 6 Abs. 7, 12 LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

I.2.2) Lagerbehälter (z.B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch und innerhalb von Gebäuden angelegt werden.

I.3) Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind nicht zulässig.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.4.1) Pflanz- und Maßnahmegebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

A1 Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von standortheimischen Einzelbäumen am in der Planzeichnung angegebenen Standort in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

A2 Erhalt eines gehölzgeprägten Waldrandes: Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am in der Planzeichnung angegebenen Bereich (1.842 qm) der Gehölzbestand derart zu erhalten bzw. wieder herzustellen, dass mindestens 60% der Grundfläche durch Baumkronen überdeckt sind. Gehölze zur ergänzenden Pflanzung sind den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen. Eine Gartennutzung ohne Errichtung von ortsfesten Einbauten bzw. jeglichen festen Installationen ist zulässig.

Das Grundstück ist gegenüber dem Wald einzuzäunen.

Pflanzenliste 1 Bäume

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Sand- Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot- Buche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Moor- Birke (Betula pubescens), Quercus robur (Stiel- Eiche), Pyrus communis (Wild- Birne), Pinus nigra (Schwarzkiefer)

Pflanzenliste 2 Sträucher

Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Johannisbeere (Ribes alpinum 'Schmidt'), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Stechpalme (Ilex aquifolium), Holunder (Sambucus nigra), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Rosa canina (Hunds- Rose), Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)

I.5) Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.5.1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von mindestens 2,0 m HN aufweisen. Eine höhere Höhenlage ist zulässig, sofern die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens nicht mehr als 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegt. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,0 m HN) sind unzulässig.

I.6) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

I.6.1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Äußere Gestaltung (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

II.1.1) Gestaltung der Stellplätze, Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Für die Befestigung der Stellplatzflächen sind zulässig: Materialien, die eine Wasserdurchlässigkeit von mind. 20 % sicherstellen.

II.1.2) Als Material für die Wandoberflächen der Außenwände sind Blech, Holzverkleidung und glänzende Fassaden bis zu 20 % zulässig.

II.2) Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 und 4 LBO M-V)

II.2.1) Dächer von Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Dächer von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als flache bzw. flach geneigte Sattel-, Walm- oder Zeltfächer mit einer Dachneigung bis maximal 25 Grad auszuführen.

II.2.2) Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach oder mit flacher geneigtem Dach als für das dazugehörige Wohngebäude vorgeschriebenen ausgeführt werden.

II.2.3) Dachdeckungen sind nur in roten bis rotbraunen sowie dunkelgrau bis schwarze Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien ausgeschlossen. Metalleindeckungen sind bis 20 % zulässig.

II.2.4). Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen und bekiest oder begrünt werden.

II.2.5) Drepel sind nur bis 0,5 m, gemessen von Deckenoberkante bis Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut statthaft.

II.2.6) Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens

2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

II.3) Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 und 4 LBO M-V)

II.3.1) Einfriedungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken und / oder Holzzäunen von max. 0,60 m Höhe zulässig.

II.3.2) Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen (WR-Gebiet) mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m eingefriedet werden.

II.4 Vorgärten

Die Vorgartenflächen sind als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Gehölzanzpflanzungen zu gestalten. Die max. Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Einzelbäume als Hochstämme sind zulässig.

II.5) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.4 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000, - EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis III.3) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE (III.4)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2008 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

III.3) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Vor Umsetzung der Baumaßnahme sind die zu rodenden Bäume auf mögliche Fledermausquartiere zu prüfen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (Anbringen von Fledermauskästen an geeigneten Stellen).

III.4) Leitungen

Die Trinkwasserhauptleitung DN 200 AZ liegt nördlich der vorhandenen Straße „Bungalowsiedlung“. Ein konkreter Bestandsplan für diesen Abschnitt liegt nicht vor. Da die vier östlichen Baufelder relativ dicht an die Straße reichen, sind vor der Erschließung Querschläge vorzunehmen, um die konkrete Lage der Leitung festzustellen, ggf. Ist in diesem Abschnitt eine Umverlegung notwendig.