SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DEN BEREICH "FRIEDENSSTRAßE - 30ER JAHRE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

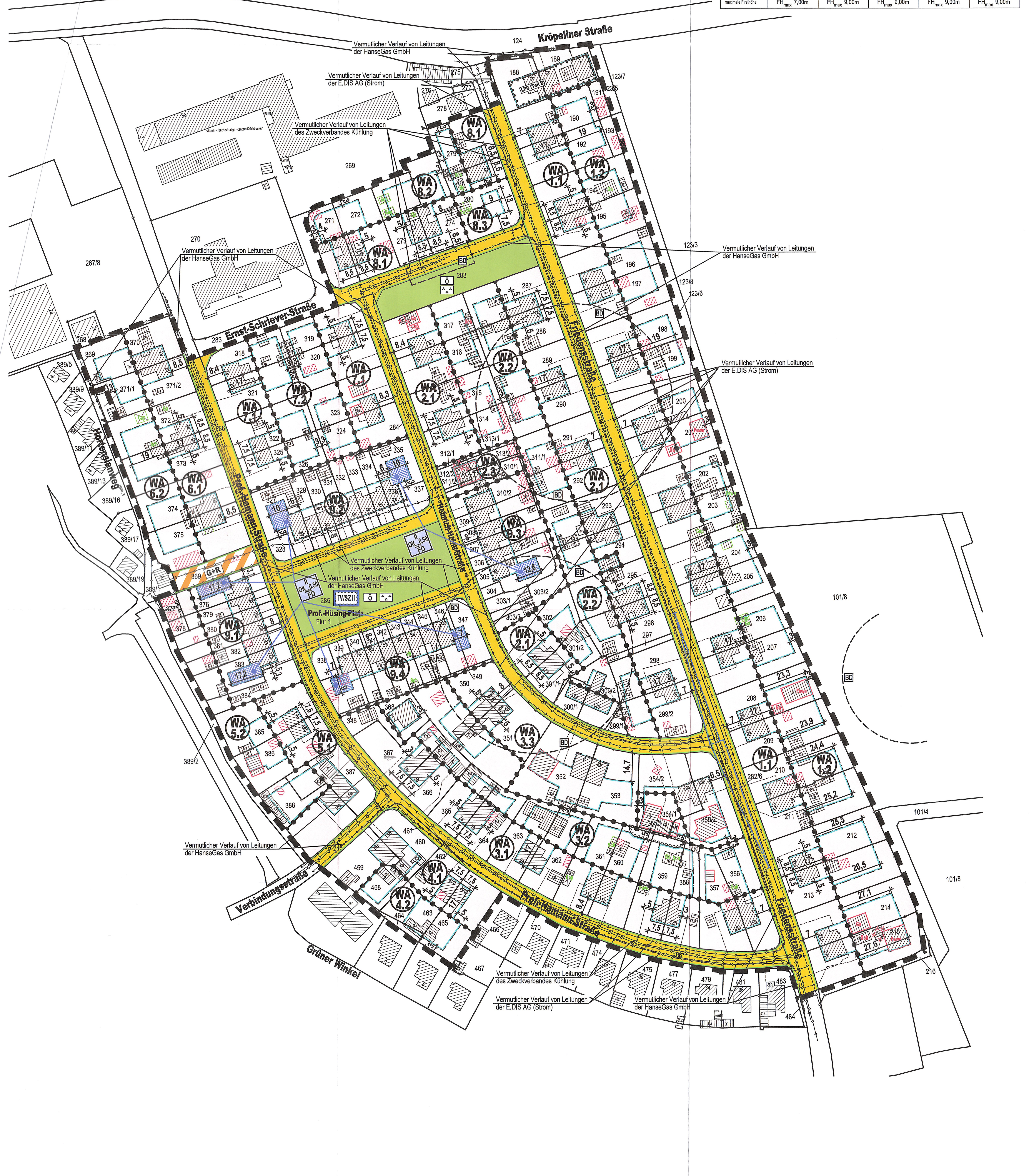
Vermesser:	LANDKREIS ROSTOCK -Der Landrat- Außenstelle Bad Doberan Kataster- und Vermessungsamt, SB Katasterbenutzung August-Bebel-Straße3, 18209 Bad Doberan Tel.: 03843 / 755-0
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	26.10.2016 16AUS5297 S4283.dxf (Übergabe email am 15.11.2016)
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1.2 + WA2.2 WA3.2 + WA4.2 WA5.2 + WA6.2 WA7.2 + WA8.2	WA3.3	WA1.1 + WA2.1 WA3.1 + WA4.1 WA5.1 + WA6.1 WA7.1 + WA8.1	WA9.1 + WA9.2 WA9.3 + WA9.4	WA2.3 WA8.3
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	—	—	—	—
GRZ-Grundflächenzahl	—	—	—	—	—
GR- Grundfläche	—	—	—	—	—
Bauweise	ED o	ED o	D o	H a	E o
maximale Traufhöhe	TH_{max} 3,50m	TH_{max} 3,80m	TH_{max} 3,80m	TH_{max} 3,80m	TH_{max} 3,80m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 7,00m	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 9,00m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis Par. 18 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. I	
TH_{max} 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK_{max} 6,50m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
D	nur Doppelhäuser zulässig	
H	nur Hausgruppen zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
G+R	Geh- und Radweg	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
LPB (Teil B)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Ostseebad Rerik	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
273	vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücks-Nr. und Gebäude mit Haus-Nr. aus der ALKIS-Präsentationsausgabe
	künftig entfallende Gebäude, Abriss
	Gebäude gemäß Baugenehmigung
	Gebäude gemäß Bestandserhebungsbögen
	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild, Lage ungenau
5	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
II OK_{max} 6,50 FD	Bereich II-geschossig, Oberkante maximal 6,50m, Flachdach
WA 1.1	Kennzeichnungen des WA-Gebietes mit lfd. Nr. (z.B. Nr. 1.1)

Fewo	Ferienwohnung
Cap	Carport
Sch	Schuppen
Bg	Bungalow
Ga	Garage
Ghs	Gartenhaus
Wi	Wintergarten
Ter.	Terrasse

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
BD	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 7 DSchG M-V
TWSZ II	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone II	Par. 9 Abs. 6 BauGB und i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FD Flachdach (FD)

SATZUNG

DER STADT OSTSEEBAD RERIK ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DES GEBIET "FRIEDENSSTRAßE - 30ER JAHRE" GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik vom 02.08.2018 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet „Friedensstraße – 30er Jahre", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DEN BEREICH „FRIEDENSSTRASSE – 30ER JAHRE" DER STADT OSTSEEBAD RERIK

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO))

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Ostseebad Rerik haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

1.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 8.2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 8.2 können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 1 BauNVO

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 8.2 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden und Läden und Schank- und Speisewirtschaften, nicht zulässig.

1.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 8.2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Für die festgesetzten Trauf- First- und Gebäudehöhen ist der untere Bezugspunkt maßgebend.

2.2 Als unterer Bezugspunkt wird die Fahrbahnoberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Außenwand, zu messen in der Straßenachse senkrecht zu ihr, festgesetzt. Bei Eckgrundstücken gilt die jeweils längere Gebäudeseite.

2.3 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden.

2.4 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, bei Zeltdächern der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches).

2.5 Die Oberkante des Gebäudes ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Oberkante des Gebäudes die Oberkante der Attika.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind im Vorgartenbereich Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 8.2 je Wohngebäude auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude aller Art, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

7.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm sind bei Neu-, Um- und Ausbauten die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109[1], Schallschutz im Hochbau, in den dafür umgrenzten Flächen einzuhalten. Innerhalb des Baugebietes WA 1.1 ist in den dafür festgesetzten Flächen der Lärmpegelbereich IV für die nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten ohne Geschossdifferenzierung einzuhalten. Für die vollständig von der Kröpeliner Straße abgewandten Gebäudeseite kann die Anforderung um eine Lärmpegelbereichsstufe auf den LPB III bzw. 5 dB abgemindert werden.

7.2 Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz: Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1[1] „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, mindestsens folgenden Anforderungen genügen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von: zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen und Ähnliches in dB	Büroräumen und Ähnliches in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Rollladenkästen, Dach, Lüftungseinrichtungen) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Der Nachweis der Anforderung ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie die Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109-2[1] „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Ausgabe Juli 2016, zu führen.

7.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzten Flächen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV einzuhalten. Es sind im Bereich der Lärmpegelbereiche III und IV für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht durch andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen, sichergestellt werden kann. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

[1] Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Teil 1 und Teil 2 kann im Amt Neubukow-Salzhaff, Panzower Landweg 1, Bauamt, in 18233 Neubukow, eingesehen werden. Zudem ist sie bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Die Festsetzungen der Satzung über die Ortsgestaltung für Teilbereiche des Stadtgebietes-Siedlungen der 1930-er Jahre der Stadt Ostseebad Rerik gelten nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 sind die nachfolgend getroffenen Festsetzungen maßgebend.

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Lage des Baukörpers zur Straße
Die Straßenfassade der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 9.1 und WA 9.3 muss in der Bauflucht der Nachbargebäude liegen. Die Bauflucht ist eine Linie, die sich zwischen zwei in der Reihe aufeinanderfolgenden Gebäuden ergibt, oder die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verlängert wird.

1.2 Dächer

1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken. Die Dachflächen von Flachdächern sind aus bituminösen Dachbahnen und als Metalleindeckung zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind nur die Walmdachgaube (Typ A – Walmdachgaube, historischer Gaubentyp, stehendes Format, flacher Walm, Seitenverkleidung überwiegend mit Holz, zum Beispiel Professor-Hüsing-Platz 7a-d), die Schleppgaube (Typ B – Schleppgaube, stehendes oder breit liegendes Format, Seitenverkleidung meist mit Kunststoffplatten in Dachfarbe, aus Holz oder Pappschindeln, zum Beispiel Professor-Hamann-Straße 13) und die Trapezgaube (Typ C – Trapezgaube, liegendes Format, Gaubenwand meist mit weißen Kunststoffplatten verkleidet, zum Beispiel Friedensstraße 4a/b) zulässig. Die Größe der Gauben ist nur in den für die Siedlungsbereiche typischen Abmessungen zulässig.

1.2.3 Die Dachneigung benachbarter Hauptgebäude (Doppelhaushälften) muss gleich sein bzw. darf maximal 2° nach oben oder unten abweichen.

1.2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 8.2 sind eingeschossige Gebäude mit flachen Sattel- Walm- und Pultdächern sowie Zeltdächern mit einem Neigungswinkel bis maximal 30° zulässig.

1.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Dies gilt auch für Garagendächer. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Es sind Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

1.2.6 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sowie für Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen gelten die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung und Material nicht. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.3 Fassaden

1.3.1 Die Straßenfassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind durch Wandöffnungen zu untergliedern.

1.3.2 Das Regelformat für Öffnungen in Straßenfassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 ist das rechteckige Format. Einzelne nichtrechteckige Öffnungen sind als besonderes Fassadengestaltungselement zulässig.

1.3.3 In der Straßenfassade müssen vertikale Achsen erkennbar sein, auf die sich alle Öffnungen beziehen.

1.3.4 Die Fassaden der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind als verputzte Wandflächen herzustellen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 ist für die Anbauten an die Reihenendhäuser Holz zur Akzentuierung der Fassaden in einem Anteil von maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

1.3.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind gestrichene Putzfassaden in einem hellen Farbspektrum von weiß bis hellgrau oder hellgelb bis beige herzustellen. Grelle und leuchtende Farben in Anlehnung an das RAL-Farbsystem in den Farbspektren von Leuchtgelb (gleich RAL 1026), Leuchtorange (RAL 2005), Leuchthell-Orange (RAL 2007), Leuchtrot (RAL 3024) bis Leuchthellrot (RAL 3026) sind unzulässig. Giebelausfachungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1, WA 8.1, WA 8.3, WA 9.1, WA 9.2, WA 9.3 und WA 9.4 sind unzulässig.

1.3.6 Die Fassaden der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2, WA 8.2 sind als verputzte Wandflächen oder Holzflächen in einem hellen Farbspektrum von weiß bis hellgrau oder hellgelb bis beige oder in Ziegelsichtmauerwerk in einem Farbespektrum von ziegelrot bis rotbraun herzustellen. Holz ist zur Akzentuierung der Fassaden in einem Anteil von maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Grelle und leuchtende Farben in Anlehnung an das RAL-Farbsystem in den Farbspektren von Leuchtgelb (gleich RAL 1026), Leuchtorange (RAL 2005), Leuchthell-Orange (RAL 2007), Leuchtrot (RAL 3024) bis Leuchthellrot (RAL 3026) sind unzulässig.

1.3.7 Die Errichtung von Blockhäusern (Blockbohlenhäuser) ist unzulässig.

1.3.8 Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen). Es sind Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

; (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

2.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Vorgärten dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangeltungsbereich wurden Bodendenkmale bekannt gegeben.
Es handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Be-stimmungen 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

3. STELLPLATZSATZUNG DER STADT OSTSEEBAD RERIK

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Rerik in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.2012.

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. ARTENSCHUTZ

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

5. SICHERUNG DER DAUERWOHNLICHEN NUTZUNG

Die Sicherung der dauerwohnlichen Nutzung ist in der Baugenehmigung als Nebenbestimmung zu verankern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 01.07.2004 bis zum 16.07.2004 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.06.2015 beschlossen, den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

3. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.06.2015 den Vorentwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 ist vom 07.06.2016 bis zum 07.07.2016 durch öffentliche Auslegung im Amt Neubukow-Salzhaff durchgeführt worden. Der Verfahrenswechsel und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind durch Aushang vom 20.05.2016 bis zum 04.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll.

5. Die berührten Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

7. Die Stadtvertretung hat am 04.10.2017 den Entwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 und die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 07.11.2017 bis einschließlich 07.12.2017 während folgender Zeiten: montags – freitags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr; montags und mittwochs 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, dienstags 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr donnerstags 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt; öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 20.10.2017 bis zum 04.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird sowie die wesentlichen Gründe hierfür. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff eigesehen werden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Rerik, den 15.08.18 (Siegel) STADT OSTSEEBAD RERIK .... Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Friedensstraße – 30er Jahre" der Stadt Ostseebad Rerik am 14.08.2018 .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan ...., den 14.08.2018 (Stempel) Landkreis Rostock Der Landrat Außenstelle Bad Doberan Kataster- und Vermessungsamt August-Bebel-Str. 03 18209 Bad Doberan .... Unterschrift

11. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 20.10.2016/02.08.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der einfache Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am 02.08.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.08.2018 gebilligt.

Ostseebad Rerik, den 15.08.18 (Siegel) STADT OSTSEEBAD RERIK .... Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

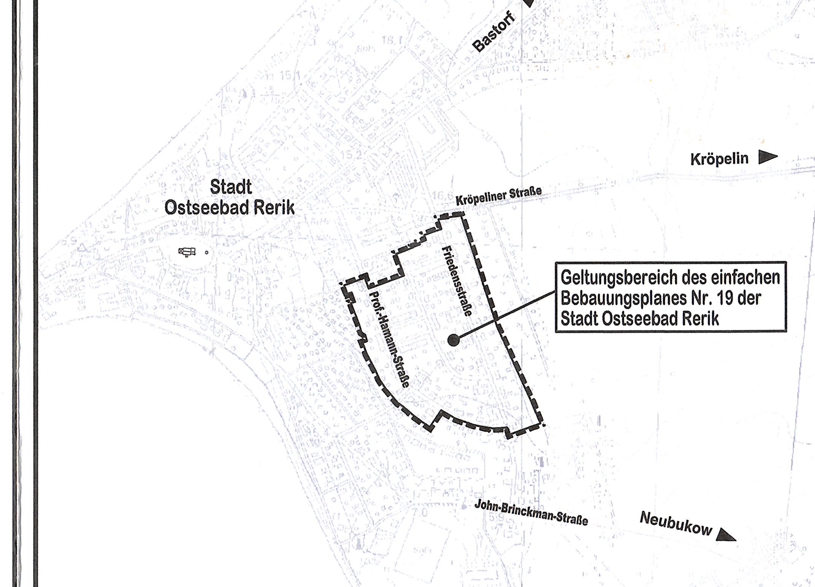
Ostseebad Rerik, den 15.08.18 (Siegel) STADT OSTSEEBAD RERIK .... Bürgermeister

14. Der Beschluss der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet „Friedensstraße-30er Jahre" durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse des Amtes Neubukow-Salzhaff und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 17.08.2018 bis 01.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Der einfache Bebauungsplan Nr. 19 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Rerik, den 07.09.18 (Siegel) .... Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DEN BEREICH "FRIEDENSSTRAßE - 30ER JAHRE"

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB



Übersicht M 1 : 10.000

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 02. August 2018

SATZUNG