

- Art der baulichen Nutzung
- Mischgebiet (M) - zulässig nach § 6 BauNVO, mit Einschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO, das § 4 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO (Garagenbauweise) - Zulässigkeit nicht zulässig ist
- Stellplätze - Garagen im MI nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur in den ausgewiesenen Flächen zu -
- Für die Baufelder 6.1, 6.2, 7, 8.1 und 8.2 wird für die Nutzung der Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO vorgeschrieben
- Mäß der baulichen Nutzung
- Höhe der Gebäude
- Freihöhe (FH) - die Angaben der Freihöhe beziehen sich auf den Bezugspunkt. Der Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der Null-Punkt (örtliche Höhe 0,00 m - N 0,00) des Vermessungsplanes, bezogen auf die OK Bordstein Kennung L 21 - Grenzweg (auf der Nordseite); - alle Höhenangaben sind als Höchstmaß der Bebauung festzulegen
- Abstände/Erweiterungen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) Abstände und Erweiterungen an den Gebäuden in Form von Veranda, Wintergarten und ähnlichen Anbauten in landschaftlicher Gestaltung, entsprechend der Gestaltungssetzung, sind als Ausnahme bis zu einer Größe von 10 % der Baufeldfläche zulässig. Anbauten und Erweiterungen in dieser Form können nach außerhalb der ausgewiesenen Baufelder liegen.

- Gestaltung (§ 9 BauGB i.V.m. § 36 LBO M-V) Grundsätzlich gilt für den Planbereich die rechtskräftige Gestaltungssetzung der Gemeinde vom 25.01.1997.
 - Fassade - Außenwände/Fassaden sind nach Gestaltungssetzung (§ 4-6 - Gebäudeform, Baukörper, Farbgestaltung) als Putzmauerwerk auszubilden - bei Doppelhäusern sind grundsätzlich gleiche Fassaden vorgeschrieben
 - Dachausbauten - entsprechend der einzelnen Haupttypen nach Gestaltungssetzung (§ 4)
 - Anbauten
 - Dach - Hardtdachdeckung ist als Ausnahme zur Festlegung des Bereiches für Rohdach aus Naturholz nach Gestaltungssetzung (§ 9 - u.a. Bereich Am Strom) ausschließlich als Tongehäck (Satteldach oder Krüppelwalmdeckung) zulässig (für die Baufelder 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 auf Grenz-Abstandsflächen) mit der Einschränkung des gläsernen Ziegels nicht zulässig sind: Farbe - braun oder anthrazit
 - Außenstiege - Treppenanlagen in Ober- und Dachgeschosse als Außenstiege am Baukörper sind nicht zulässig
 - Ergebnisse
 - Nebengebäude Dach - Tonnendach oder Pappdach, Dachneigung von 10° - 38° entsprechend Gestaltungssetzung Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich der Anlagengestaltung in die Gestaltung ausweisen. Carports sind alternativ zur Wohnabdeckung nach in Höhenweise möglich. Dabei sind Wandbekleidungen in Block, Kunststoff und gewissen Fasernormenplanen o.ä. nicht zulässig.

- Benennung, Einfriedungen, Stellplätze
 - Benennung: Nicht bebaut oder durch Straßen, Wege oder Terrassen bedingte Flächen sind grundsätzlich zu nennen oder mit Rasen, Bäumen und anderen Gehölzen zu begrünen. Festsetzungen zur Benennung:
 - Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
 - Vorhandener planerischer geländetechnischer Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.
 - Erhaltung- u. Entwicklungsbetretungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Vermeidung des Niederschlagswassers auf den Grundrissflächen ist in den Gärten zu erfolgen.
 - Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Die vorhandene Wiese ist durch zweifelhafte Mähd durchzuführen zu erhalten.
 - Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Begrünung der Verriegelung Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind zu offengründigen Material herzustellen. Stellplätze sind ausschließlich auf den hierfür als Nebenanlagen gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 - Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
 - Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Öffentliche Flächen: Die im Plan dargestellten Strauch-, Feldgehölzfläche und 33 Bäume sind zu pflanzen und zu unterhalten. Private Flächen: Die im Plan dargestellten Strauchflächen und 47 Bäume sind zu pflanzen und zu unterhalten. Die Gärten sind zu 30 % der Fläche mit Hecken und Sträuchern zu gestalten u. zu unterhalten. Für alle Pflanzungen sind die jeweils in der Planliste aufgeführten Arten und Qualitäten zu wählen. Die übrigen Grünflächen sind mit Rasen einzuräumen oder zu begrünen.

- Einfriedungen: Einfriedungen zur Straße sind max. 120 cm hoch in natürlichen Höhen (Laubgehölz) und Zäune entsprechend der Gestaltungssetzung und der Flächenziele zulässig. Zäune aus Metall, Kunststoff oder massivem Mauerwerk sind nicht zulässig.
- Stellplätze (§§ 9 Nr. 4, 22 BauGB) - Zwischen Straße und Gebäudevordere (bis auf Höhe der Baufelder) sind Stellplätze nicht zulässig.

- Zu belastende Flächen
 - Gräben: Für den 1,00 m breiten Schutzstreifen an offenen Gräben 9 der Gemarkungs- und Planungsfläche der B-Pläne wird ein Wasser- und Bodenversickerungs- und Bewässerungs- anfall- und Leitungsrechte festgeschrieben. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

- Immissionschutz Für die in der Planzeichnung A gemäß der üblichen Untersuchung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III-V werden folgende festgesetzt bzw. sind durch folgende Maßnahmen zu schützen:
 - Gewünschte Grundrissformen mit Wärm-, Schallschirmen auf der lärmschutzseitigen Seite
 - Gebäudeformen und -dächerflächen sind mit einem resultierenden besseren Schallschirm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle (siehe auch Tabelle 2 - Seite 9 - Schallschirmmaßnahmen Untersuchung) zu realisieren.

LPB	L _{eq} dB(A)	Aufstandsstärke in Wohnräumen	R _w + C _w dB	Büroräume und Bütteliche
I	bis 55	30	30	30
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	35	30
IV	66 - 70	40	40	35
V	71 - 75	45	40	40

Dabei darf für die lärmschutzseitigen Gebäudevorne der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis gemindert werden um:

- 5 dB (A) bei offener Bebauung
- 10 dB (A) bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen

- Für Fenster ab Schalldämmklasse 3 ist der Einsatz von schalldämmenden Längsprofilen vorzuziehen.
- Terassen im Außenbereich sind im Lärmpegelbereich III - V nur auf den lärmschutzseitigen Gebäudevorne zulässig.
- In Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche und des Anteils der Fensterfläche an den Außenwänden sind nachfolgende Schalldämmklassen/Schalldämm-Maße für die Fenster vorzuziehen:

Lärmpegel	erford. Schalldämm-Maß	Schalldämm-Maß Wand/Fenster in dB bei Fenstermaß von:
III	25 dB	W/F = 10%: 35/30 dB (I) 35/30 dB (I) 35/32 dB (I)
IV	40 dB	40/35 dB (I) 40/35 dB (I) 40/35 dB (I)
V	45 dB	45/37 dB (I) 45/37 dB (I) 45/40 dB (I) 50/40 dB (I)

- Wasser sind für Baugrunderlagen im Lärmpegelbereich III-V Schallschirmmaßnahmen gemäß DIN 4109 für Wohn-Beherbergungs- und Büroareale zu erheben und nachzuweisen.

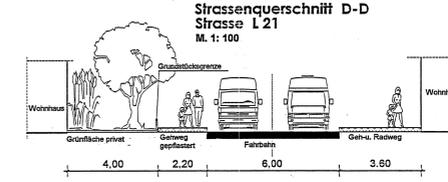
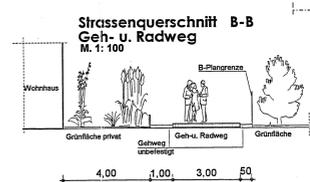
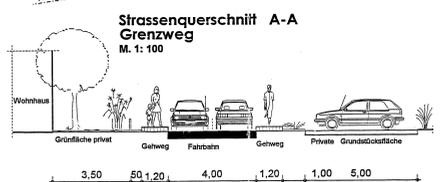
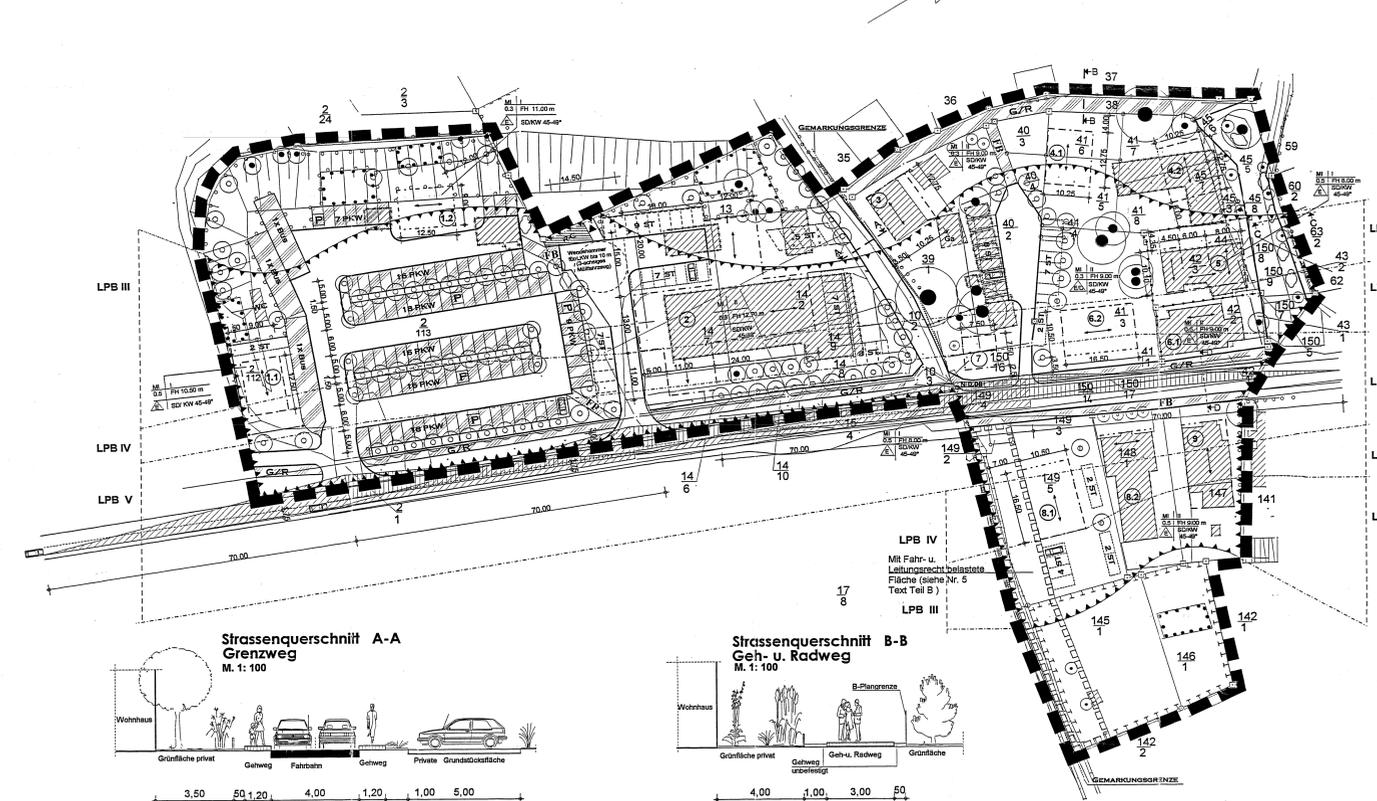
Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DstG M-V die amt. untern. Denkmalbehörde zu benachrichtigen und Fried- und Fundstellen bis zum Einreifen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der untern. Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verlässlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können, um evtl. auftretende Funde gem. § 11 DstG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Vergrößerungen der Bauarbeiten vermieden.

- Festsetzungen**
- Planzeichen Erläuterungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)**
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl 0,5 §§ 16,17,19 BauNVO, § 9 I Nr. 1 BauGB
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 16,18,20 I BauNVO
- FH 9,00 m FH - Freihöhe in m über Bezugspunkt (Null-Punkt) aus dem Vermessungsplan als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- ☐ nur Einzelhäuser zulässig § 22 II BauNVO, § 9 I Nr. 2 BauGB
 ☐ nur Doppelhäuser zulässig
 ☐ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- ☐ Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 ☐ Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 ☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ☐ Fußgängerbereich
 ☐ Geh- u. Radweg
 ☐ Parkplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- ☐ Flächen für die Abfallentsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- R-C Stellplatz für Glas- u. Papiercontainer
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- ☐ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
 ☐ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
 ☐ Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
 ☐ Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 ☐ Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 ☐ Anpflanzen von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 ☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
 ☐ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (13) St - (Anzahl) Stellplätze für PKW § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
 ☐ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen od. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionschutz) § 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB
 ☐ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Gewässererschutzzonen) ist zur Pflege des Grabens von Bebauung freizuhalten § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Planzeichen ohne Norcharakter**
- ☐ Grundstücks- oder Flurstücksgrenzen (Lage-u. Höhenplan - Plangrundlage)
 ☐ Gemarkungsgrenze (Lage-u. Höhenplan - Plangrundlage)
 ☐ Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen
 ☐ Lärmpegelbereich 3
 ☐ Baufeld-Nummer
 ☐ Baugestaltung
 ☐ Firstrichtung
 ☐ Satteldach
 ☐ Krüppelwalmdach
 ☐ Gebäude aus der Kartengrundlage (Lage-u. Höhenplan) - Abbruch vorgeschrieben
 ☐ Gebäude aus der Kartengrundlage (Lage-u. Höhenplan) - Bestand erhalten
 ☐ Böschung (im Gelände vorhanden)
 ☐ Zufahrt (Privatgrundstück) § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
 ☐ Sanitärgebäude (Bestand)
 N 0,00 Bezugspunkt (örtliche Höhe 0,00 m nach Vermessungsplan, OK Bordstein)
- Nutzungsschablone**
- | Baugelände | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Freihöhe über N 0,00 |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung |

BEBAUUNGSPLAN NR: 7 " AM STROM " AHRENSHOOP

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 500



Pflanzliste:

- Sollpflanzen:**
 Qualität: Hochstamm, 3ev, mit StU 16-18
 Jede Art ist mindestens 15 ml zu verwenden
- Öffentliche Fläche**
 1. Feldeibohne
 2. Cornus mas
 3. Forsythia intermedia
 4. Hedera helix
 5. Juniperus communis
 6. Ulex europaeus
 7. Lorbeer in Sorten
 8. Philadelphus erectus
 9. Rosa gallica
 10. Rosa canina
 11. Salix aurita
 12. Salix cinerea
 13. Salix purpurea
 14. Syringa vulgaris
 15. Tamarix baocata
- Private Fläche**
 Sandbirne
 Rindorn
 Kiefer
 Stieleiche
 Silberweide
- Straucher:** 1 Stück/qm
 Qualität: 100-150 cm/ab 2ev
- Öffentliche Fläche**
 Jede Art ist mind. 5% zu verwenden
1. Alnus glutinosa Schwarzwald
 2. Acer campestre Feldahorn
 3. Corylus avellana Haselnuß
 4. Crataegus monogyna Weißdorn
 5. Malus sylvestris Wildpfefel
 6. Prunus spinosa Schlehe
 7. Rosa canina Hundrose
 8. Salix caprea Salweide
 9. Salix fragilis Weidenweide
 10. Salix viminalis Körweide
 11. Sambucus nigra Erläuter

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2252), bezogen auf § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), mit der durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 36 des Landesgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1989 (letzter geändert 28.03.2001) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2001, und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Mischgebiet „Am Strom“ (Bestand aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

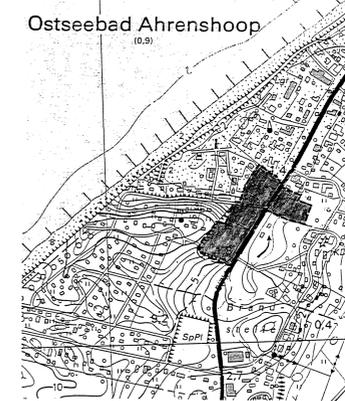
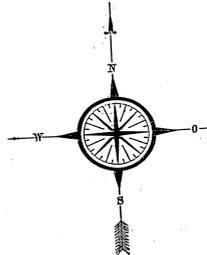
Verfahrensvermerke:

- Aufgrund der Genehmigung der Gemeindevertretung vom 28.03.2001, und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Mischgebiet „Am Strom“ (Bestand aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Behörde ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern mit dem Genehmigungsbescheid vom 28.03.2001 beauftragt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB/M-V ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.03.2001 bis zum 28.03.2001 durchgeführt worden; die erteilte Bebauungsplanung hierzu erhebt in gesetzlicher Weise durch Auslegung an den Bebauungsplanungsinformationen der Gemeinde am 28.03.2001.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2001 die vorgeschlagenen Auslegungen und Belangen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfungsbescheide sind mitgeteilt worden.
- Die Einzelheiten des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2001 bis zum 28.03.2001 nach § 11 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf den Inhalt der Auslegung und die Möglichkeit der Stellungnahme schriftlich oder mündlich vorzubringen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf den Inhalt der Auslegung und die Möglichkeit der Stellungnahme schriftlich oder mündlich vorzubringen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2001 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2001 bis zum 28.03.2001 nach § 11 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf den Inhalt der Auslegung und die Möglichkeit der Stellungnahme schriftlich oder mündlich vorzubringen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf den Inhalt der Auslegung und die Möglichkeit der Stellungnahme schriftlich oder mündlich vorzubringen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2001 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die in dem Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), enthaltenen Änderungen sind in der Begründung des Bebauungsplans mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die, aufgrund der Auslegung, vorgeschlagenen Belangen und Auslegungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.2001 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 28.03.2001, als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.03.2001 gebilligt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beauftragten der Gemeindevertretung am 28.03.2001 erteilt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit dem Beschluß der Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 28.03.2001 bestätigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeführt.
- Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Satzung über den Plan und Text werden während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.03.2001, öffentlich bekannt gemacht worden.

KARTENGRUNDLAGEN:

Lage- und Höhenplan für Bebauungsplan „Am Strom“ Vermessungsbüro Prause vom Januar/Februar 1999 M 1 : 500

- für das folgend eingetragene Gebiet:
- im Norden durch anschließende Bebauung (Wohngebäude)
 - im Westen durch anschließende Bebauung (Wohngebäude)
 - im Süden durch Geh- u. Radweg bzw. Straße (Gemarkung Alt-Niehagen) bzw. unbebaute Fläche, Grünflächen (Gemarkung Ahrenshoop)
 - im Osten durch Grünflächen, Wiesen



Bebauungsplan Nr. 7 - „Am Strom“ Ahrenshoop

- Gemarkung Alt- u. Niehagen - Flur I Flurstücke**
 der Flur I : 2/1; 2/112; 2/113; 10/2; 10/3; 13/1; 14/2; 14/6; 14/7; 14/8; 14/9; 14/10; 15/4
- Gemarkung Ahrenshoop - Flur I Flurstücke**
 der Flur I : 38; 39/1; 40/2; 40/3; 40/4; 41/1; 41/3; 41/4; 41/5; 41/6; 41/7; 41/8; 42/1; 42/2; 42/3; 43/1; 43/2; 44; 45/3; 45/5; 45/6; 45/7; 45/8; 145/1; 146/1; 147; 148/1; 149/2; 149/3; 149/4; 149/5; 150/5; 150/7; 150/8; 150/9; 150/14; 150/16; 150/17