1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 1 - 1995 "SIEDLUNG GELLENDINER WEG" DER HANSESTADT ANKLAM

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 BauGB M-V vom 18 April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 26.04.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1-1995 „Siedlung Gellendiner Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Anklam, den 26.04.2007

Bürgermeister

Planzeichnung **Teil A** M 1 : 1000

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ § Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ § Abs. 1 Ff der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § § 16 BauNVO)

- z 0, 5 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
- z 0, 5 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- z 3 — Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — Einzelhäuser
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a 1 — abweichende Bauweise (1) Gebäudelänge darf höchstens 56 m betragen
- a 2 — abweichende Bauweise (2) Gebäudelänge darf höchstens 64 m betragen

4. Verkehrsflächen
(§ § Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Einzelfahrgrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Touristische Kiesbahn
- Bushaltestelle
- vorhandene Einfahrt
- Einbahnfahrbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Anlagenbindung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen
(§ § Abs. 1 Nr. 11, 14 und Abs. 5 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Standort für Container
- Elektrostat (Trafo)

6. Grünflächen
(§ § Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ § Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 9 BauO M-V)

Zeichenbestimmung:
- St — Stellplätze
- GGA — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen

- N — Nebenanlagen (Nebengebäude)
- Carport

- Grenze räumlicher Geltungsbereich

UM Gem., Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ Abs. 1 Nr. 21 und § 9 BauGB)

- 1 — Begünstigter - jeweiliger Bauwerbiger siehe gesonderte Tabelle

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO), von Flächen für Nutzung mit Anlagen eines Baugebietes (LB § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)

8. Erhaltung Schutzmaßnahmen

- WA oder WR — Trinkeiswer auf die jeweilige Verkehrsflächen
- GRZ — Geschossigkeit
- Baumreihe — Eschform, Dachneigung

10. Nachrichtliche Übernahme

- GW — Gewässer
- SW — Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung (Wasserschutzzone III)

11. Mineralien

- Flurstücksgrenze
- 1,6 — 0,0 — Flurstücksnummer
- zulässige Dachformen
- SO — symmetrisches Satteldach
- KO — symmetrisches Krüppelwalmdach
- WD — symmetrisches Walmdach
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Gebungsbereich der 1. Änderung (§ § Abs. 7 BauGB)

Gemeinschaftsstellplätze

- GG 1 Gemeinschaftsstellplätze für Dr. Külz-Straße 14h und 17x
- GG 3 Gemeinschaftsstellplätze für Dr. Külz-Straße 18b und x
- GG 4 Gemeinschaftsstellplätze für Gellendiner Weg 19

Gem., Fahr- und Leitungsrechte

- 2 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner des Gellendiner Weges 1 a - c
- 3 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner des Gellendiner Weges 2 a - f
- 4 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner des Gellendiner Weges 4 a, c
- 5 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner des Gellendiner Weges 5 a - d, 7a - e
- 6 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner des Gellendiner Weges 19 und Dr.-Külz-Straße 14 a - d
- 7 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner des Gellendiner Weges 18 a - c und 22 a - e
- 8 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 1 a - d
- 9 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 3 a - d und 5 a - e
- 10 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 8 f und 8 k
- 11 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 10 a - d
- 12 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 11 a - d, 11 f, k, l
- 13 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 11 c, e und 11 x - z
- 14 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 14 a - d und 16 a
- 15 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 15 b - d und 16 a - c
- 16 — Gemeinschaftsstellplatz für Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 16b
- 17 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 17a - c
- 18 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Dr.-Külz-Straße 18 a - c
- 19 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Gellendiner Weges 2 a - e
- 20 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Gellendiner Weges 3 a, 3 a, 3 a, 3 a, 3 a und 7 a, 3
- 21 — Gem. und Fahrrecht für Bewohner der Gellendiner 2 a - c, e - x - x, 6 a - c
- 22 — Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
- 23 — Hauptbetriebe (Gebäude)
- 24 — Die Hauptbetriebe (Gebäude) sind nur mit den in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Geschossigkeiten zulässig.
- 25 — Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- 26 — Traufhöhe von Hauptbetrieben (Gebäuden)

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze und dem Schnitt der Außenwand mit der jeweil zugehörigen dach abgewandten Mauerwerk der Außenwände der Hauptbetriebe (Gebäude). Die obere Abschlußkante der Traufe ist die Schnittkante der Außenwand mit der oberste Abschluss der Außenwand.

Die Traufhöhe wird als maximale Höhe (in Metern) bezogen auf die Verkehrsfläche - Straße (Fußweg oder Gehweg (Gb) festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

- 27 — Hauptbetriebe (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO
- 28 — Zulässige Hauptbetriebe: Reihenhäuser
- 29 — Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Abweichende Bauweise wird festgesetzt: Die Gebäudelänge darf 56 m betragen.

- 30 — Die Länge der zulässigen Bauabschnitte ist in der abweichenden Bauweise a, b zulässig. Die Gebäudelänge darf 64 m betragen.
- 31 — Die Länge der zulässigen Bauabschnitte darf in der abweichenden Bauweise a, b nicht kleiner 16 m betragen.

4. Gebäudeteilen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 32 — Gebäudeteile in Bauwerken, Loggien und Balkonen, Terrassen, Kellerausgängen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 41 — Anbauten
- 42 — Anbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig
- 43 — Anbauten sind nur zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäude um mindestens 0,50 m zurückspringen
- 44 — Die Länge der Anbauten wird mit maximal 4,00 m festgesetzt.
- 45 — Die Tiefe von Anbauten wird mit maximal 3,50 m festgesetzt.
- 46 — Anbauten sind nur unterhalb des Traufgesimses der Hauptgebäude zulässig.
- 47 — Anbauten in einer von öffentlichen Flächen abgewandten Seite sind bis zu einer Länge von 4,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Höhe von Anbauten ist bis einschließlich durch die Dachkante, der über dem Traufgesims beginnen soll.
- 48 — Gem., Fahr- und Leitungsrechte dürfen durch Anbauten nicht beeinträchtigt werden.
- 49 — Vorhandenes ist einer Eingrenzen Kunststoffen in mild oder Metall sind zulässig.
- 50 — Das Recht auf ein Fahrdach wird als genügend, an den Hauptbauten angebrachtes Pultdach mit einer Neigung von 10° bis 20° ausgebildet.
- 51 — Loggien und Balkone
- 52 — Loggien und Balkone sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.
- 53 — Loggien und Balkone sind nur zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäud um mindestens 0,50 m zurückspringen. Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.
- 54 — Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.
- 55 — Loggien und Balkone sind nur zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäud um mindestens 0,50 m zurückspringen. Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt. Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.
- 56 — Loggien, Dachgeschosse zur Ausführung von Dachterrassen und Dachvorbauten, bei die sich zu einem Dachaufbau ohne Sattel, sind unzulässig.
- 57 — Gem., Fahr- und Leitungsrechte dürfen durch Loggien und Balkone nicht beeinträchtigt werden.
- 58 — Brüstungen von Balkonen und Loggien aus Blech-, Kunststoffplatten oder anderen Materialien in Plattenform sind nicht zulässig.
- 59 — Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 20°.
- 60 — Terrassen
- 61 — Terrassen sind nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudefront zu errichten.
- 62 — Terrassen innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen und zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäude um mindestens 0,50 m zurückspringen.

Die Länge von Terrassen wird mit maximal 4,00 m festgesetzt.

- 63 — Die Tiefe von Terrassen wird mit maximal 3,50 m festgesetzt.
- 64 — Gem., Fahr- und Leitungsrechte dürfen durch Terrassen nicht beeinträchtigt werden.
- 65 — Kellerausgänge
- 66 — Kellerausgänge sind außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen nur im Bereichgrenzen der Einzelgrundstücken zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn Gem., Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

Festsetzungen zu Nebenanlagen (Nebengebäude), Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 67 — Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
- 68 — Nebenanlagen (Nebengebäude), Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- 69 — Zulässig sind ausschließlich Carports in Holzbauweise.
- 70 — Die Traufhöhe wird als maximale Höhe, bezogen auf die verkehrsmäßige - Straße (Fußweg oder Gehweg (Gb) festgesetzt. (Ausnahmefälle besonderer Zweckbestimmung (Vo.), Neigungen).

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren der zum Grundstück gelegenen verkehrsmäßigen (Straße S, Gehweg G, Trockenfußweg Z oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V) und der Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut (Traufgesims) gemessen. Die Traufhöhe wird als maximale Höhe festgesetzt (DN 2° - 1°) zulässig: die zulässige Traufhöhe 2,80 m.

Die Hausdrücken (DN gleiche 5 °) beträgt die zulässige Traufhöhe 2,40 m und die zulässige Traufhöhe 3,20 m.
Bei Flachdächern ist die zulässige Traufhöhe 2,80 m und die zulässige Firsthöhe 3,50 m.
Bei Flachdächern ist zusätzlich der Traufhöhe die oberste Außenwandhöhe festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschrägen.

- 5.5 — Außerhalb der in Ziffer 5.1 festgesetzten Bereiche, jedoch innerhalb von Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen ausnahmsweise zulässig
  - 1) Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten sowie Nebenanlagen, jedoch keine Gebäude nicht mehr als 10 m² Bruttorauminhalt haben
  - 2) Gewächshäuser bis 30 m² Grundfläche und einer Höhe bis 2,50 m
  - 3) Spielgeräte
  - 4) Bienäuser für wanderbare Bienen und einem Fassungsvermögen von weniger als 3 Tonnen
  - 5) Wasserbecken bis 100 m² Beckeninhalt
- 6 — **Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
  (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 6.1 — Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten zu halten.
- 6.2 — In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (entlang Grünflächen und Gärten, außer hier die Grundstücksbereiche Straße, Gehweg, Trockenfußweg Gebäudefront, sind nach folgende Anlagen zulässig:
  - 1) baulichte Anlagen, die der Gartenutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie z. B. Beete, Stützmauern und Treppen
  - 2) Einfriedungen sind nur als Gärten dürfen nicht höher sein als einer Höhe von max. 1,20 m oder als Strauchhecke in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Einfriedungen, die zum Schutz vor Wildverbiß, Wildschäden und unzulässig.
Oberhalb dieser Einfriedungshecke sind unzulässig.

- 9.2 — **Stichstraßen**

Stichstraßenzäune ausbilden und durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen, jedoch nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudefront, Straße, Gehweg, Trockenfußweg Gebäudefront, und nach folgende Anlagen zulässig: Die Stichstraßen sind nur mit den in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Geschossigkeiten zulässig.

- 3.3 — Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- 26 — Traufhöhe von Hauptbetrieben (Gebäuden)

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze und dem Schnitt der Außenwand mit der jeweil zugehörigen dach abgewandten Mauerwerk der Außenwände der Hauptbetriebe (Gebäude). Die obere Abschlußkante der Traufe ist die Schnittkante der Außenwand mit der oberste Abschluss der Außenwand.

Die Traufhöhe wird als maximale Höhe (in Metern) bezogen auf die Verkehrsfläche - Straße (Fußweg oder Gehweg (Gb) festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

- 31 — Hauptbetriebe (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO
- 32 — Zulässige Hauptbetriebe: Reihenhäuser
- 33 — Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Abweichende Bauweise wird festgesetzt: Die Gebäudelänge darf 56 m betragen.

- 34 — Die Länge der zulässigen Bauabschnitte ist in der abweichenden Bauweise a, b zulässig. Die Gebäudelänge darf 64 m betragen.
- 35 — Die Länge der zulässigen Bauabschnitte darf in der abweichenden Bauweise a, b nicht kleiner 16 m betragen.

4. Gebäudeteilen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 36 — Gebäudeteile in Bauwerken, Loggien und Balkonen, Terrassen, Kellerausgängen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 37 — Anbauten
- 38 — Anbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig
- 39 — Anbauten sind nur zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäud um mindestens 0,50 m zurückspringen
- 40 — Die Länge der Anbauten wird mit maximal 4,00 m festgesetzt.
- 41 — Die Tiefe von Anbauten wird mit maximal 3,50 m festgesetzt.
- 42 — Anbauten sind nur unterhalb des Traufgesimses der Hauptgebäude zulässig.
- 43 — Anbauten in einer von öffentlichen Flächen abgewandten Seite sind bis zu einer Länge von 4,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Höhe von Anbauten ist bis einschließlich durch die Dachkante, der über dem Traufgesims beginnen soll.
- 44 — Gem., Fahr- und Leitungsrechte dürfen durch Anbauten nicht beeinträchtigt werden.
- 45 — Vorhandenes ist einer Eingrenzen Kunststoffen in mild oder Metall sind zulässig.
- 46 — Das Recht auf ein Fahrdach wird als genügend, an den Hauptbauten angebrachtes Pultdach mit einer Neigung von 10° bis 20° ausgebildet.
- 47 — Loggien und Balkone
- 48 — Loggien und Balkone sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.
- 49 — Loggien und Balkone sind nur zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäud um mindestens 0,50 m zurückspringen. Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.
- 50 — Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.
- 51 — Loggien und Balkone sind nur zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäud um mindestens 0,50 m zurückspringen. Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt. Die Tiefe von Loggien und Balkonen wird mit maximal 1,50 m festgesetzt.
- 52 — Loggien, Dachgeschosse zur Ausführung von Dachterrassen und Dachvorbauten, bei die sich zu einem Dachaufbau ohne Sattel, sind unzulässig.
- 53 — Gem., Fahr- und Leitungsrechte dürfen durch Loggien und Balkone nicht beeinträchtigt werden.
- 54 — Brüstungen von Balkonen und Loggien aus Blech-, Kunststoffplatten oder anderen Materialien in Plattenform sind nicht zulässig.
- 55 — Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 20°.
- 56 — Terrassen
- 57 — Terrassen sind nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudefront zu errichten.
- 58 — Terrassen innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen und zulässig, wenn diese gegenüber dem Gebäude um mindestens 0,50 m zurückspringen.

Die Länge von Terrassen wird mit maximal 4,00 m festgesetzt.

- 59 — Die Tiefe von Terrassen wird mit maximal 3,50 m festgesetzt.
- 60 — Gem., Fahr- und Leitungsrechte dürfen durch Terrassen nicht beeinträchtigt werden.
- 61 — Kellerausgänge
- 62 — Kellerausgänge sind außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen nur im Bereichgrenzen der Einzelgrundstücken zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn Gem., Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

Festsetzungen zu Nebenanlagen (Nebengebäude), Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 63 — Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
- 64 — Nebenanlagen (Nebengebäude), Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- 65 — Zulässig sind ausschließlich Carports in Holzbauweise.
- 66 — Die Traufhöhe wird als maximale Höhe, bezogen auf die verkehrsmäßige - Straße (Fußweg oder Gehweg (Gb) festgesetzt. (Ausnahmefälle besonderer Zweckbestimmung (Vo.), Neigungen).

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren der zum Grundstück gelegenen verkehrsmäßigen (Straße S, Gehweg G, Trockenfußweg Z oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V) und der Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut (Traufgesims) gemessen. Die Traufhöhe wird als maximale Höhe festgesetzt (DN 2° - 1°) zulässig: die zulässige Traufhöhe 2,80 m.

Für die Bauplatzfassung gelten die Festsetzungen analog Punkt 5.1.3.

Dachziegel:
- Hartdachpfanne (Corma etika)
- Falzdachziegel (Alpe Carpatica)
- Flachdachpfanne (Alpe Carpatica)
- Brudwasche (Delta Engobe)
- Kanzlerfenster (Rose Isola-Ultra)
- Dachfenster (Velux Integra)
- Deckfaßdrehe (Rose-Isola-Ultra)
- Sohlbrettdrehe (Sunporkonstruktion beigetzkur)
- Dachrinnen (Rose Isola-Ultra)
- Fallrohre (Rose Isola-Ultra)
- Wasserablauf (Physaxpunkt opratively)
- Dachrinnenkasten (Rose)
- Fallrohrkasten (Rose spitzkur)
- Hardbuche (Carbona tetkaus)
- Fledbom (Schlüterschienen Schienen)
- Dachrinnenhaken (Chemnitz)

Traufe Straßuffahrung gelten die Festsetzungen analog Punkt 8.1.3.

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

- 9 — **Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften**
- 9.1 — **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur hinter der vorderen Gebäudefluchtlinie zulässig.

Einfriedungen sind nur als Gärten dürfen nicht höher sein als einer Höhe von max. 1,20 m oder als Strauchhecke in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Einfriedungen, die zum Schutz vor Wildverbiß, Wildschäden und unzulässig.
Oberhalb dieser Einfriedungshecke sind unzulässig.

- 9.2 — **Stichstraßen**

Stichstraßenzäune ausbilden und durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen, jedoch nur im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Gebäudefront, Straße, Gehweg, Trockenfußweg Gebäudefront, und nach folgende Anlagen zulässig:
Die Stichstraßen sind nur mit den in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Geschossigkeiten zulässig.

- 9.3 — **Gestaltungsvorschriften**

Gestaltungsregeln sind durch natürliches Mauerwerk ausgeführten verlen kön- ten, und E. R. durch Hauptgebäude, also, oder Betonpreßsteinen, entsprechenden Betonmauern und sowie oder ordnen mit Lava Elements sind nicht zulässig.

- 9.4 — **Flächenversiegelung**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Belagsmaterialien, wie z. B. wasserjuges Pflasterbelagsmaterial, Rasenpflastersteine, Schotterrasen und Schotterrasen Ortbeton, wird ausgebaute Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege, Stellungnahm und Freisitze, zulässig. Beim Einsatz versiegelungsfreier Belage entgegenstehen.

Die Kabelschutzverwaltung der Deutschen Telekom AG ist zu beteiligt.

- 10 — **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 (1) BauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.1 Einfriedungen errichtet,
- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.2 Stichstraßenzäune errichtet,
- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.3 Gestaltungsregeln verstoßen,
- entgegen der Festsetzung Ziffer 9.4 Flächenversiegelungen verstoßen.

Allgemeine Hinweise

- 1 — **Bodenbrüche**

Beim Bau der Siedlung wurden 1956 und 1958 insgesamt 59 Urnen eines germanischen Urnenfeldes entdeckt und geborgen. Es muss deren ausgegangen werden, dass weitere daher nach nicht entdeckte Teile des Gräberfeldes im Oddal der Siedlung vorhanden sind. Diese Gräberfeld ist wie gem. § 2 Abs. 1 und § 3 DSchG M-V geschützte Bodendenkmal. Bei Erdarbeiten können daher jederzeit weitere Funde und Bodenverfärbungen auftreten.
Gem. § 7 DSchG M-V ist dafür Sorgfalt zu tragen, dass Funde zwischen Entdeckung und § 19 eine denkmalschützliche Genehmigung erfassbar.

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

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Brandsteinen, Knochenreste, Holzkohle, Erdverfärbungen, Steinsetzungen, Steinpackungen, Wurzeln u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, Ausbeulungen, Brandstellen, Steinansammlungen, Steinpackungen, Pfahlreihen, Holzkohlen, Knochen, Scherben, Metallgegenstände, Münzen, Waffen, Schmuck, Urnen, Knochen und Skelettreste gefunden werden, ist gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14. 1.1998, S. 12ff, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.12.2005 GVOBl. M-V S. 547) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht auch für den Fall, dass die Funde bereits entdeckt sind. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf der Anzeigepflicht, die der Wert des Gegenstandes erkennen, unverändert zu erhalten.

Der Fund und die Fundstelle sind gem.§ § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt nach Zugang der Anzeige.

- 2 — **Umgang mit Kampfmitteln**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach an Kampfmittel bestehen Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erkenntnisse ist nicht ausgeschlossen, dass auch in für den Wohnbebauungsplanes als nicht kampfmittelfreie bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbaubeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen, der Kampfmittelbereich zu umgehen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Notfallpersonal ist die Polizei und gilt die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

- 3 — **Abfallentwicklt**

Bewohnte sowie gewerblich oder sonstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind gemäß § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom Landkreis (Abfallbesitzer) den Anschluss und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Unmittelbar nach Fertigstellung und die Grundstücke sind gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom Landkreis (Abfallbesitzer) der Entsorgungsträger mit Entsorgungsbehältnissen zu versehen. Es sind ggf. (Bestandteile) für die Aufhebung von Recycling- und Wertstoffen (Papier, Pappe, Kartonagen, Glas, Leichtverpackungen, Bioabfälle) von Dem und Reinigungs- softe die Regelung der Abfuhrung Bestandsordnung finden, wovon die Grundstückseigentümer die Reinigungsfeld, ein Aufkrieg ein Sinnbezwerd bereitstellen müssen. Bei der Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallgrundsatzsatzung für Abfallsorgungsfeldern Meer gt. die Abfallgebührensatzung des Landkreises Ostvorpommern zu beachten. Grundsätzlich ist die Gebäude (bebaubar) der Straßen bestehen einer Verkehrsanschluss. Hinweisfolm weisen zu bestimmten Hinterlieferer zur Unbaubarkeit und die Einhaltung einer Belagsgrenze der Entsorgungsfahrzeuge.

Die Stellung über die Verwaltung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern ist in der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreis Ostvorpommern veröffentlicht in Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Reihe Erlöse Nr. 12, vom 05.12.2005, S. 4 ff, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Landratsamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

Die Mülltonne, Wertstoffcontainer/-sammelplatz sind zweckmäßig und barrierefreiheit zu gestalten. Die Mülltonnen sind an der Straße (Straße, Gehweg, Trockenfußweg) zur Abfallentsorgung bereitzustellen und zu entleeren. Hinweis zur Mülltonnenplatz nach erforderlich ab § 10 Abfallwirtschaftsgesetzes/VR VBG 125.

Bei der Errichtung von Einzelhäusern ist eine Stellfläche sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Entsorgung (RAS-E)" zu bemessen. Die Stellfläche muss mindestens 3,50 m breit sein und 12,00 m lang sein zuzüglich Wendeschleife mit einem Lastmesser von 10 m angelegt werden müssen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 3 Abs. 1 und 2 Nr. 1 KrWG in Verbindung mit Art. 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) sind detaillierte Informationen zu Art, Menge, Verbleib und Entsorgungsnachweis bei Abfuhr, Entsorgung, Immissionen und Abfallschutz, Kofer und Entsorgungsnachweis erforderlich.

- 4 — **Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsgegenden bekannt.

Sollten sich im Falle von Bauarbeiten Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Landesverwaltungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LVwG M-V) sowie mit dem Landrat des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdacht oder schädliche Bodenveränderungen (Geruch, Verfärbungen, Ablagerungen, Überfüllen und Druckwasserzu u. &) sind der zuständigen Anhaltsbehörde des Landrateiss Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu einstellen.

- 5 — **Trinkwasserschutzzonen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Anklam. Die Trinkwasserfassung ist auf die Belieferung und die Versorgung innerhalb der Stadtzone ausgerichtet und ist der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil II, Schutzgebiete für Grundwasser (DVGW Regelwerk W 101).

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern.

- 6 — **Elektroenergie und Elsewer-ungung**

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien: 20-kV- und 0,4-kV-Kabel sowie Erdgasanschlußleitungen der EON edis AG. Die wird gebeten, den Leitungsverlauf und Anschlußpunkt der Versorgungsleitungen bei der Bauausführung entsprechenden Anfeuerung erhält, das Unternehmen E.ON edis AG, Bereich Ausbau/Planung, Anschlußpunkt und Leitungsverlauf zu sichern.

Die Bauarbeiten sind so zu planen und zu durchführen, dass der Bestand der Versorgungsanlagen und deren weiteren Betrieb nicht beeinträchtigt wird.

- Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG
- Richtlinien zum Schutz von energiegeführ Gasleitungen der E.ON edis AG und Hinweise zur Gas Verhalten bei Beschädigung an Gasleitungen der E.ON edis AG

- 7 — **Telekom**

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.

Zur bestmöglichen/effektiven Verlegung der Telegrafenlinien durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung dieser Telekommunikationslin