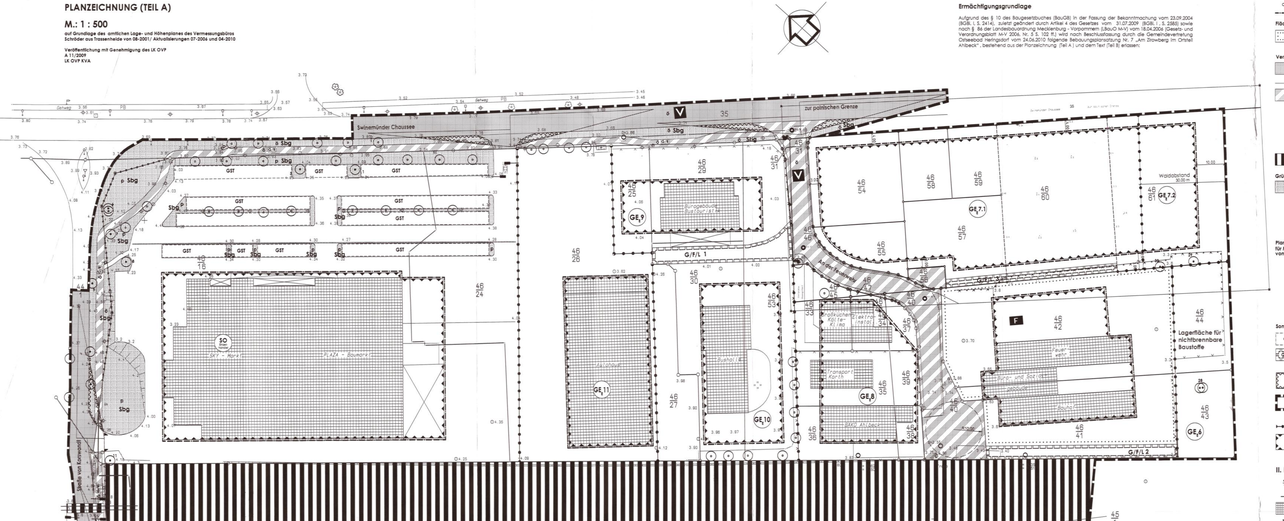
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7
"Am Zirowberg" im Ortsteil Ahlbeck
(vormals Bebauungsplan Nr. 1 "Am Zirowberg" der Gemeinde Seebad Ahlbeck)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Schröder aus Trassenhaide von 08-2007 / Aktualisierungen 07-2006 und 04-2010

Vervielfältigung mit Genehmigung des LK OVP
A 11/2009
LK OVP KVA



Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991) und der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 24.06.2010 folgende Bebauungsplansatzung Nr. 7 "Am Zirowberg im Ortsteil Ahlbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze Traufhöhe über Oberkante Gelände
/	/
Grundflächenzahl	
/	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

SO Einzelhandel Sky - Markt

SO	TH	Ü
		über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/	/
o_1	SD/flachgeneigt und bis 47°	

Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 bis 4 und 8

GE_E	TH	Ü
		über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/	/
o_1/o_2	SD/flachgeneigt und bis 47°	

Eingeschränkte Gewerbegebiete 7.1, 7.2 und 9 bis 11

GE_E	TH	Ü
		über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/	/
$o_1/o_2/o_3$	SD/flachgeneigt und bis 47°	

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Feuerwehr	TH	Ü
		über OKG 7,00 m
GRZ 0,8	/	/
$o_1/o_2/o_3$	SD/flachgeneigt und bis 47°	

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzVO

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO

1.1
Für die in der Planzeichnung dargestellte "Eingeschränkt GE Einzelhandel" wird das Gebiefe festgesetzt:
Im Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt:
Im Sondergebiet Einzelhandel ist maximal zulässiger Verkaufsflächenzuwachs mit Shop-Zone sowie Bau- und Gartenmarktsortiment zulässig.
Zugelassen werden folgende Warensortimente und Sortimente als Obergrenze:

-	Elb-Lebensmittelverbrauchsmarkt	max. 1.819 m² Verkaufsfläche
-	Shop-Zone	max. 1.000 m² Verkaufsfläche
-	Bau- und Gartenmarkt	max. 3.225 m² Verkaufsfläche
	davon: Frischblume	max. 870 m²
-	Gemeinschaftsfläche	

für die Shopeinrichtungen wird nur das angebrannte Angebot des Lebensmittelhandwerks zugelassen, Ausnahmsweise Schnitzel, ICB, der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
folgende Innenstadtrelevante bau- und gartenmarktsyrkische Randsortimente sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig: Gesschenkartikel, Hausrat/Haushaltswaren, Glas, Porzelan, Keramik, Farrnbaer, Weinkaulen.

1.2
Für die in der Planzeichnung dargestellten Teilgebietete GEs1 bis GEs4 und GEs6 bis GEs11 wird das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 PlanzV festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke und gesundheitliche Zwecke
(§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- produktionsgebundener Einzelhandel, wenn es sich um Betriebe handelt, die diese Produkte im Plangebiet herstellen;
- Ausnahmen sind:
  - Ausnahmen Einzelhandelsnutzungen unter 800 m² Verkaufsraumfläche mit folgendem Sortiment:
    - Möbel mit untergeordnetem Randsortiment Haushaltsgegenstände
    - Teppiche, Teppiche, Bodenbeläge
    - Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile
    - Baumarkt
    - Bauartikel

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEs 7.2 sind keine Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
Nicht zugelassen werden die Errichtung von:
- Lagergebäude und Lagerflächen
- Abstellgebäude und Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen und
- Stellflächen für Fahrzeuge.

Nicht zugelassen werden die Errichtung von:
- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Wirbelwindgeringen

1.3
Die Plantiiiiiie 46/41 und 46/42, auf denen sich die bisslehen Anlagen der Feuerwehr und die bisloftes beifinden, werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt.

2. Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a1
In der abweichenden Bauweise a1 dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

a2
In der abweichenden Bauweise a2 dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 (1) 2 BauGB

Die Baugrenzen dürfen durch Dachvorsprünge um max. 1,50 m und durch Werbeanlagen überschritten werden.
Im Sondergebiet Einzelhandel dürfen die Baugrenzen durch Vorsätzher und Eingangsvorbauten in einer Tiefe von max. 2,00 m und in einer Breite von max. 2 x 10,00 m überschritten werden.
Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEs 6 in Plantiiiiiie 46/43 und 46/44, dort zeitgleich als Lagerfläche für nichtbrennbare Baustoffe genutzt werden.

4. Nebenanlagen — § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Eigenart der Plangebietes widersprechen (z. B. Kleinkeinhaltungi), werden nicht zugelassen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden als Ausnahme zugelassen.

5. Stellplätze, Carports und Garagen — § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 13 Abs. 1 BauNVO zugelassen.
Im Sondergebiet Einzelhandel sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der Gekennzeichneten Grundstücksflächen errichtet werden und dürfen nur der eigenen betrieblichen Nutzung dienen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 (1) 10 BauGB

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Swinemünder Chaussee und der Landesstraße 266 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Bäume dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

7. Versorgungsleitungen — § 9 (1) 11 BauGB

Je Grundstück ist nur eine Ein bzw. Ausfahrt zulässig.
Als Ausnahme wird im Sondergebiet Einzelhandel zusätzlich eine Anlieferungsausfahrt von der Landesstraße 266 zugelassen.

8. Maßnahmen zum Ausflarsen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 16a BauGB

8.1 Erhaltung der Swinemünder Chaussee und des straßenbegleitenden Gehweges sind 17.3). Acer pseudoplatanus (Bergahorn) mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 12 m zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Grundstücksvorhaben, öffentliche Erschließe oder Leitungen dies erfordern.

8.2 Mindestens 80 % der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen.

8.3 Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind von Wegbewuchs (Straßen, insbesondre Pflanzen, Gräser) so zu bepflanzen, dass sein Neuaustrieb erfolgen kann, zu pflanzen. 20 cm dick mit Oberboden anzudecken und mit Gebrauchsrasen anzusäen (Saatgut).

8.4 Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

9. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 a, 25 b BauGB

9.1 Die mit Bindungsbepflanzung belegten Bäume sind, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bodenverhältnissen und Bebauten mit Bauzaunsaulen zu schützen. Die Bäume sind mit Ausnahme der Obstbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, Stämmen 10 Vier und Entsorgungsgrenzen im Wurzelbereich und in Handschachtung oder mit Durchdrehung vorzunehmen.

9.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² zu bauen pralzegen und zu begrünen. Wo das technisch nicht möglich ist, ist eine Baumscheibe anzulegen.

9.3 Für das Bepflanzungsgrün und die Ertfernung der Ersatzpflanzungen sind die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

9.4 Die mit Bindungsgrün und unter Strukt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

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

11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 bis 4 und 6 bis 11 sind die Bauvorhaben so zu errichten, dass die Grenzwerte der TA Lärm für die folgenden, nicht eingegebenen Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 wieder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nach nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) Oberschreiten.

Baugebiet	Fläche (m²)	Emissionskontingente LWA,k (dB(A) /m²)	
		tags	nachts (dB(A) /m²)
GEs 1	2.117	57	55
GEs 2	1.273	60	55
GEs 3	1.273	60	55
GEs 4	6.889	62	55
Feuerwehr	4.973	62	55
GEs 6	1.376	62	50
GEs 7.1/7.2	3.665	62	55
GEs 8	2.655	62	55
GEs 9	2.284	62	45
GEs 10	3.053	62	55
GEs 11	4.858	60	55
SO Einzelhandel	15.998	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hochwert / Berechnungsverfahren:

a)
Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel ist aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten zulässigen Immissionswissen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu berechnen.

Der für den Betrieb zulässige immissionsmittel an maßgeblichen immissionspunkten nach TA Lärm v. 26.8.1998 ist aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) zu berechnen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend TA Lärm und ISO 9613-2 Oktober 1999.

Die durch den Betrieb zu erwartende Gesbzschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Gesbzschimmission darf den zulässigen immissionsmittel nach b) nicht Oberschreiten.

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

1.1
Für die in der Planzeichnung dargestellte "Teilgebietgebiet SO Einzelhandel" wird das Gebiefe festgesetzt: Im Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt:
Im Sondergebiet Einzelhandel ist maximal zulässiger Verkaufsflächenzuwachs mit Shop-Zone sowie Bau- und Gartenmarktsortiment zulässig.
Zugelassen werden folgende Warensortimente und Sortimente als Obergrenze:

-	Elb-Lebensmittelverbrauchsmarkt	max. 1.819 m² Verkaufsfläche
-	Shop-Zone	max. 1.000 m² Verkaufsfläche
-	Bau- und Gartenmarkt	max. 3.225 m² Verkaufsfläche
	davon: Frischblume	max. 870 m²
-	Gemeinschaftsfläche	

für die Shopeinrichtungen wird nur das angebrannte Angebot des Lebensmittelhandwerks zugelassen, Ausnahmsweise Schnitzel, ICB, der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
folgende Innenstadtrelevante bau- und gartenmarktsyrkische Randsortimente sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig: Geschenkartikel, Hausrat/Haushaltswaren, Glas, Porzelan, Keramik, Farrnbaer, Weinkaulen.

1.2
Für die in der Planzeichnung dargestellten Teilgebietete GEs1 bis GEs4 und GEs6 bis GEs11 wird das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 PlanzV festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke und gesundheitliche Zwecke
(§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- produktionsgebundener Einzelhandel, wenn es sich um Betriebe handelt, die diese Produkte im Plangebiet herstellen;
- Ausnahmen sind:
  - Ausnahmen Einzelhandelsnutzungen unter 800 m² Verkaufsraumfläche mit folgendem Sortiment:
    - Möbel mit untergeordnetem Randsortiment Haushaltsgegenstände
    - Teppiche, Teppiche, Bodenbeläge
    - Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile
    - Baumarkt
    - Bauartikel

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEs 7.2 sind keine Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
Nicht zugelassen werden die Errichtung von:
- Lagergebäude und Lagerflächen
- Abstellgebäude und Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen und
- Stellflächen für Fahrzeuge.

Nicht zugelassen werden die Errichtung von:
- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Wirbelwindgeringen

1.3
Die Plantiiiiiie 46/41 und 46/42, auf denen sich die bisslehen Anlagen der Feuerwehr und die bisloftes beifinden, werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt.

2. Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a1
In der abweichenden Bauweise a1 dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

a2
In der abweichenden Bauweise a2 dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) 2 BauGB

Die Baugrenzen dürfen durch Dachvorsprünge um max. 1,50 m und durch Werbeanlagen überschritten werden.
Im Sondergebiet Einzelhandel dürfen die Baugrenzen durch Vorsätzher und Eingangsvorbauten in einer Tiefe von max. 2,00 m und in einer Breite von max. 2 x 10,00 m überschritten werden.
Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEs 6 in Plantiiiiiie 46/43 und 46/44, dort zeitgleich als Lagerfläche für nichtbrennbare Baustoffe genutzt werden.

4. Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Eigenart der Plangebietes widersprechen (z. B. Kleinkeinhaltungi), werden nicht zugelassen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden als Ausnahme zugelassen.

5. Stellplätze, Carports und Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 13 Abs. 1 BauNVO zugelassen.
Im Sondergebiet Einzelhandel sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der Gekennzeichneten Grundstücksflächen errichtet werden und dürfen nur der eigenen betrieblichen Nutzung dienen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Swinemünder Chaussee und der Landesstraße 266 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Bäume dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht Oberschreiten.

7. Versorgungsleitungen
§ 9 (1) 11 BauGB

Je Grundstück ist nur eine Ein bzw. Ausfahrt zulässig.
Als Ausnahme wird im Sondergebiet Einzelhandel zusätzlich eine Anlieferungsausfahrt von der Landesstraße 266 zugelassen.

8. Maßnahmen zum Ausflarsen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) 16a BauGB

8.1 Erhaltung der Swinemünder Chaussee und des straßenbegleitenden Gehweges sind 17.3). Acer pseudoplatanus (Bergahorn) mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 12 m zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Grundstücksvorhaben, öffentliche Erschließe oder Leitungen dies erfordern.

8.2 Mindestens 80 % der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen.

8.3 Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind von Wegbewuchs (Straßen, insbesondre Pflanzen, Gräser) so zu bepflanzen, dass sein Neuaustrieb erfolgen kann, zu pflanzen. 20 cm dick mit Oberboden anzudecken und mit Gebrauchsrasen anzusäen (Saatgut).

8.4 Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

9. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) 25 a, 25 b BauGB

9.1 Die mit Bindungsbepflanzung belegten Bäume sind, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bodenverhältnissen und Bebauten mit Bauzaunsaulen zu schützen. Die Bäume sind mit Ausnahme der Obstbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, Stämmen 10 Vier und Entsorgungsgrenzen im Wurzelbereich und in Handschachtung oder mit Durchdrehung vorzunehmen.

9.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² zu bauen pralzegen und zu begrünen. Wo das technisch nicht möglich ist, ist eine Baumscheibe anzulegen.

9.3 Für das Bepflanzungsgrün und die Ertfernung der Ersatzpflanzungen sind die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

9.4 Die mit Bindungsgrün und unter Strukt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB

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

11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) 24 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 bis 4 und 6 bis 11 sind die Bauvorhaben so zu errichten, dass die Grenzwerte der TA Lärm für die folgenden, nicht eingegebenen Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 wieder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nach nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) Oberschreiten.

Baugebiet	Fläche (m²)	Emissionskontingente LWA,k (dB(A) /m²)	
		tags	nachts (dB(A) /m²)
GEs 1	2.117	57	55
GEs 2	1.273	60	55
GEs 3	1.273	60	55
GEs 4	6.889	62	55
Feuerwehr	4.973	62	55
GEs 6	1.376	62	50
GEs 7.1/7.2	3.665	62	55
GEs 8	2.655	62	55
GEs 9	2.284	62	45
GEs 10	3.053	62	55
GEs 11	4.858	60	55
SO Einzelhandel	15.998	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hochwert / Berechnungsverfahren:

a)
Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel ist aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten zulässigen Immissionswissen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu berechnen.

Der für den Betrieb zulässige immissionsmittel an maßgeblichen immissionspunkten nach TA Lärm v. 26.8.1998 ist aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) zu berechnen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend TA Lärm und ISO 9613-2 Oktober 1999.

Die durch den Betrieb zu erwartende Gesbzschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Gesbzschimmission darf den zulässigen immissionsmittel nach b) nicht Oberschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Dachdeckung

Für die Dachdeckung, werden nur Dachziegel, Dachsteine, Schindeln, Trapezblech und Glasconstruktionen zugelassen.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Aufsteller oder am Gebäude bis maximal firsthöhe zulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune. Metallgitterbzäune oder Holzbäune im Abstand von 1,20 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m nicht vorgesetzter Begrünung.

3. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (1) 6. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Hauen, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Teil (B) II. Punkte 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

1. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nish-, Bruh-, Hahn- oder Zuluchtöffnen nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Die Beseitigung von Gehölzen darf außerhalb der Brutzeiten der Vögel (Brutzeit: Anfang März bis Ende September) und unter Naturschutzbehördlicher ungestörtes Schlafmeien im Bereich der Gehölzen Baum muss besonders auf Vorkommen von Redemäusen, Schlafeiraisen, Merlischvögeln, Mauerseglern und Hornissen geschnitt werden.
2. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind mit Ausnahme der Landes Mv-gemäßgem. § 6 sehr folgenden Kompensationsumfang für ca. 10 Jahre Bäume wie:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Baum
> 150 cm – 250 cm	2 Bäume
> 250 cm	3 Bäume

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 18 cm festgesetzt.
3. Für das fällen gesetzlich geschützter Bäume nach §18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des LK OVP erforderlich.
Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135 a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die internen Kompensationsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

HINWEISE

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

1. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde durchzuführen und die entstehungskosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.
2. Ersatzmaßnahme betrifft die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese in einer Größe von 0,3 ha auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Aufnahgrung des Ersatzwies und anschließend gesicherter Nutzung und Pflege im Gaosiina Stoike (Gemarkung Quimmin, Flur 1, Flurstück 350). Die Maßnahme wird in einer Kompensationsverordnung zwischen der UNB des LK OVP, der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und der Eigentümerin des Ökokonto festgeschrieben.
3. Ersatzmaßnahme betrifft die Anlage von 1 ha Feldgehölz, 1 ha Anlage eines Grabensaus zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes der Beziehsdeckung im Bereich der Flächendesinns Grotzlaeswiese bei Ahlbeck ausgeglichen. Die Maßnahme wurde in einer Kompensationsverordnung zwischen der UNB des LK OVP, der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Moser- und Bodenverband „Insel Usedom – Peenestrom" festgeschrieben.

Belange der Bodenkennzeichnungen

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkennzeichnungen anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Lehmgen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Bestattete, Urmenschreiten, Knochen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, Insbesondere Brandreiten, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Denkmalschutzgesetz des Landes MV (DSchG M-V) vom 06.01.1998 gedeckt durch Gesetz vom 23.10.2005, GVOBl. M-V S. 500) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zuläßige Jeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V im unveränderten Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 3 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, im Gewässer oder in Moren verborgen liegende und derhalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstellen und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Footliche Belange

Gemäß § 3 (2) 2. Maßstabsverordnung - WAGV VO M-V können Ausnahmen von der Regelung bei Vorhaben zugelassen werden bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Maßstabsland bezeichnete Schutzbereich nicht beeinträchtigt wird.

Über die Zulassung der Ausnahmen entscheidet die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde.

Tabelle des vorhandenen Baumbestandes

Nr.	Stck.	Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe in m	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Schutzstatus
1	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	10	126	10	§18 NatSchAG M-V
2	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	10	126	8	§18 NatSchAG M-V
4	4	Hain- Buche	Carpinus betulus	8	38	4	
7	1	Fichte	Picea spec.	10	63	4	
8	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	10	251	10	§18 NatSchAG M-V
9	1	Roti- Eiche	Quercus rubra	15	220	8	§18 NatSchAG M-V
10	2	Roti- Eiche	Quercus rubra	15	220	8	§18 NatSchAG M-V
11	1	Stiel- Eiche	Quercus robur	15	126	4	§18 NatSchAG M-V
13	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	6	47	4	
14	1	Spitz- Ahorn	Acer platanoides	7	38	3	
16	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	4	38	3	
17	3	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	10	63	3	
18	2	Birke	Betula pendula	4	38	4	
20	10	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	10	47	4	
21	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	12	63	4	
22	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	14	141	6	§18 NatSchAG M-V
23	1	Sand- Birke	Betula pendula	18	94	8	
24	1	Birke	Quercus spec.	10	110	4	§18 NatSchAG M-V
25	1	Roti- Buche	Fagus sylvatica	12	141	10	§18 NatSchAG M-V
26	2	Birke	Quercus spec.	11	110	10	§18 NatSchAG M-V
27	2	Birke	Quercus spec.	10	110	8	§18 NatSchAG M-V
28	2	Sand- Birke	Betula pendula	14	63	8	
29	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	12	79	6	
30	1	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	12	79	4	

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ahlbeck vom