Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 26
"Wohngebiet am Setheweg"

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geländehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Höchstmaß
Bauweise	Dachneigung der Hauptdachflächen

Baugebiet 1

WA	II GH über OK FF 8.50 m
GRZ 0,4	
o Text (Teil B) I. Pkt. 7 (1)	Text (Teil B) II. Pkt. 1.2

Baugebiet 2

WA	III GH über OK FF 11.50 m
GRZ 0,4	
o Text (Teil B) I. Pkt. 7 (2)	Text (Teil B) II. Pkt. 1.2

STRASSENQUERSCHNITT A - A Planstraßen 1 und 3

M.: 1 : 50

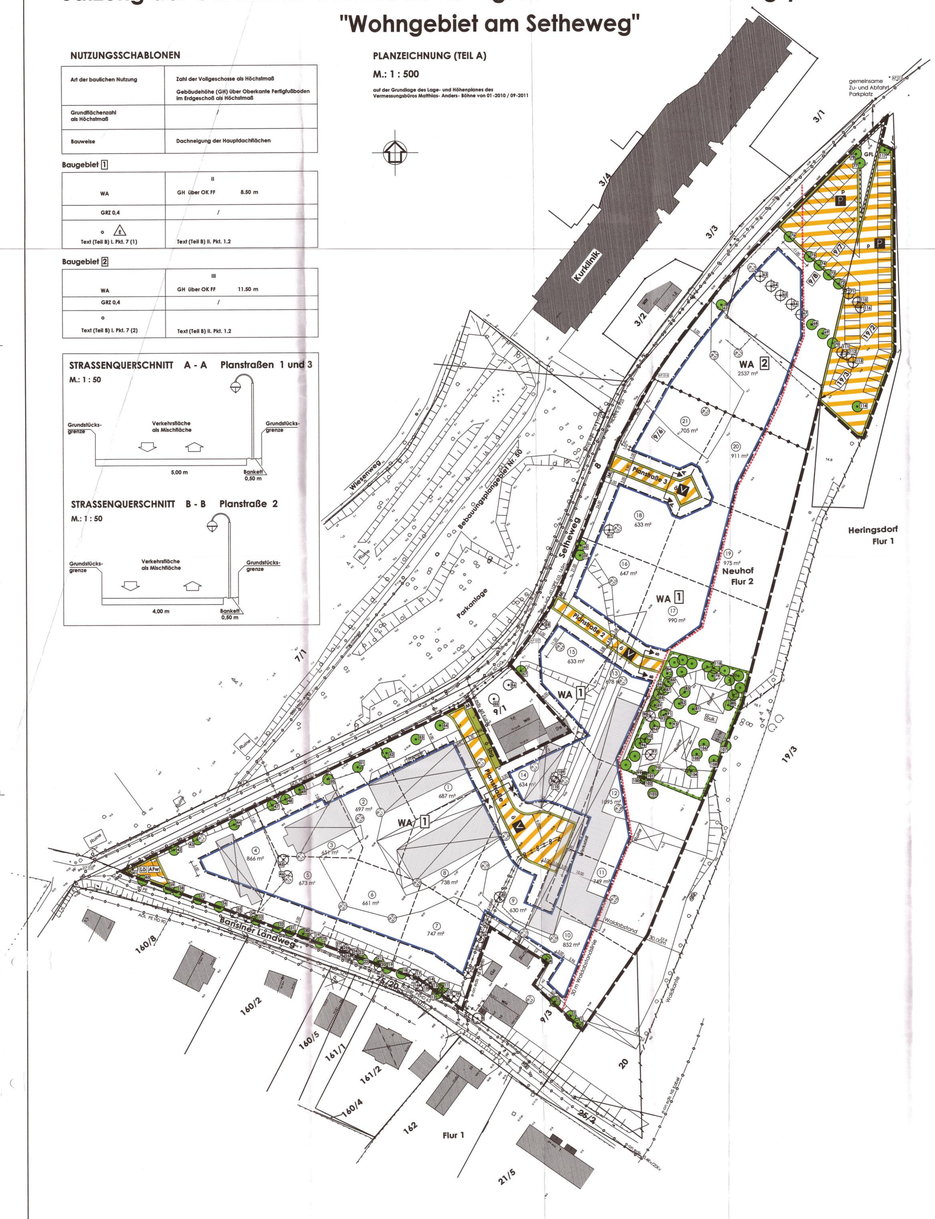
STRASSENQUERSCHNITT B - B Planstraße 2

M.: 1 : 50

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Muffinis - Anders - Böhne von 01-2010 / 09-2011



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.

(1)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind
1. Wohngebäude mit Dauerwohnungen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
3. sonstige nicht störende Gewerbe, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
4. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

(3)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2, BauNVO für Anlagen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind zulässig.
(4)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1, und 3, bis 5, BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.
(5)
Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maße der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
GemäßB § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit mind. Begrünung,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
- im Baugebiet 1 ist je Dauerwohnung jeweils nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen,
- im Baugebiet 2 ist je Wohngebäude nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

(3)
Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Wohngebäude (Sockelhöhe) ist nur mindestens 0,30 m und maximal 0,70 m. Über dem in der Planzeichnung (Teil A) zu dem jeweils nächstliegend festgesetzten Höhenbezugspunkt (HB) zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Baugebiet 1
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(2)
Baugebiet 2
Carports, Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Ausnahmsweise Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht in den Bereichen zwischen dem Setheweg und den vorderen zum Setheweg liegenden Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen - eingeordnet werden.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet 1: 630 m²

Baugebiet 2: 900 m²

5. Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)
Im Baugebiet 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.
(2)
Im Baugebiet 2 werden Stellplätze, Carports und Fertiggaragen zugelassen.
Oberirdische Garagen sind nicht erlaubt.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Carports im Baugebiet 2:
Je Vorhandenheit ist maximal ein Carport zulässig.
Mindestens zwei und maximal vier Carports dirt zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

(1)
Baugebiet 1
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
(2)
Baugebiet 2
Je Wohngebäude werden maximal acht Dauerwohnungen zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. dem Waldabstand
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsichtwaldabstandes dürfen - mit Ausnahme von Zufahrten, Nebenanlagen sowie im Baugebiet 2 von nicht überdachten Stellplätzen - keine baulichen Anlagen errichtet werden.

9. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche entlang der öffentlichen Planstraße 1 erfolgt die Anlage eines artenreichen Zierrasens.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)
Bei dem gemäß zeichnerischer Festsetzung als Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Sukzession" dargestellten Geltungsbereich handelt es sich um einen Ausläufer des sich östlich des Plangebietes befindenden Buchenwaldes. Die sich in der Maßnahmenfläche befindenden baulichen Reste und Ruinen sind zu entfernen und Entsiegelungen vorzunehmen. Der Vegetationsbestand ist einer natürlichen Sukzession zu belassen. In den Randbereichen ist der Geltungsbestand durch Erhaltungsanpflanzungen zu ergänzen. Bruchgefährdete Geltungsbestand ist zu entnehmen.
(2)
Die Stellplätze in den Baugebieten 1 und 2 sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.
(3)
Die Stellplätze im Bereich der Parkplätze im nördlichen Teil sind so herzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund versickern können. Die Verwendung von Imprägnierungsmitteln und Schutzmitteln wassergefährdenden Belagarten ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auszuschließen.

11. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.
(2)
Auf den privaten Grundstücken des Baugebietes 1 ist je Grundstück ein Baum sowie auf den Pflanzflächen des Baugebietes 2 je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.
(3)
An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Bäume mit der Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2 mit dem Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(4)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Norddeutsches Tiefland haben.

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

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.
(3)
Sind Fällungen der zum Erhalt festgesetzten gesetzlich geschützten Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erforderlich, sind diese fachlich zu begründen und eine Ausnahme bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Erlass wird von der unteren Naturschutzbehörde festgesetzten und orientiert sich an den Ersatzregelungen des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

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

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putzbauten,
- Verblendmauerwerk
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen sowie
- auf maximal 20 % der Fassadenflächen Verbinterungen sowie Flächen mit Schiefer- und Faserzementstrukturen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Garagenpaare sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachneigung

(1)
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt maximal 50°.
(2)
Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Garagenpaare sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.3 Dachdeckung

(1)
Für die Hauptgebäude sind zulässig:
- Dachziegel und
- Dachpappe.
- Garagen und Stellplätzen mit mind. Begrünung,
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen für Anbauten und Wintergärten

(2)
Unzulässig sind Weichbedachungen und Eindeckungen mit Eternit- und Faserzementplatten.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Garagenpaare sind jeweils in identischer Dachdeckungsart zu ausführen.

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.
Sie dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.5 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2. Stellplätze
(§ 86 (1) 4, und 86 (2) LBauO M-V)

(1)
Die in der Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Ansicht und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V (Stellplatzsatzung Bestand Heringsdorf) vom 12.10.2006 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Ansicht und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanung Nr. 26 für das Baugebiet 1 anzuwenden:
Gemäß Punkt I.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.
(2)
Abweichend von der Stellplatzsatzung wird für das Baugebiet 2 der Nachweis von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallstegfriedzäune und bepflanzte Feldsteinmauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Außenfernsehantenne
(§ 86 (1) 6, LBauO M-V)

Die Stellflächen für Adofalsammelbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, das sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Teil (Teil B) II. 1. bis 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSCHG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist, Brut, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tieren entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Gebäudeabbrüche sind in den Zeitraumen Oktober bis einschließlich März durchzuführen. Ausnahmen von den Bauaeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine Nist- und Brutstätten für geschützte Tierarten befinden.
(3)
Als CEF- Maßnahmen sind im Plangebiet drei Nistkästen für Nischenbrüter an den vorhandenen Straßenbäumen sowie eine Rockler Box als Fledermaus- Ersatzquartier auf einem zu errichtenden Pfahl anzuordnen. Die Ersatzlebensstätten sind vor dem Abbruch der Gebäude bereitzustellen. Die Nischenbrutenistkästen sind als Zwischenlösung an den Bäumen innerhalb des Plangebietes vor dem 16. Mäz anzubringen. Diese sind sukzessiv durch integrierte Nisthöhlen an den Wohngebäuden im Baugebiet 2 zu ersetzen. Die Entfernung der Brutkästen hat außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen.
Die „Rockler- Box" für Fledermäuse ist innerhalb des Geltungsbereiches des B. Planes vor dem 1. April aufzustellen. Der Standort und die Anlage der Ersatzquartiere erfolgt in Absprache mit dem Sachverständigen für Artenschutz.
(4)
Der Ausführungsnachweis für die Kompensationsmaßnahme sowie ein Kurzbericht des Sachverständigen für Artenschutz sind spätestens am 1. April nach Baueinde der unteren Naturschutzbehörde zu erlangen.
(5)
Alle Ersatzquartiere sind auf Dauer zu erhalten.
(6)
Die Ersatzquartiere sind in den Jahren 2014 und 2016 auf Besatz zu prüfen. Die Funktionskontrolle der Ersatzquartiere ist jeweils im Zeitraum von April bis August durchzuführen. Jeweils Ersatzmaßstäbe im Bruttetraum durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und ein entsprechender Bericht ist der für den Vollzug des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde bis zum 01.10. des Jahres unaufgefordert zu senden.

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

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches, jedoch außerhalb der gesteckten Parzellen, sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und auf den gesteckten Parzellen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer der Parzellen zu tragen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. Anzeiger der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Häuser, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, und diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 390), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten und den Eigentümer des Grundstücks, sowie den Besitzer des Grundstücks. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 I.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb nach nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

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

Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 ausgeglichen werden.
Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden dem ökekonten Ökokonto „Qualitäang Klatzow" zugeordnet. Hierzu wurde am 30.10.2013 ein Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, dem Landkreis Ostvorpommern (Landkreis), der Landgesellschaft M-V mbH sowie der Vorhabenträgerin abgeschlossen.
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind vollständig durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

3. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz von Beeinträchtigungen und von Tierlebensstätten für die zu ahndenden Gebäudetypen sowie Ersatzbaumbrütern durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

Bei Fällungen bzw. Ausnahme von gesetzlichen Geh2bschutz bei den unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Erlass ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

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

5. Artenhilfen für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotdornblüte Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Malus floribunda	Vielblüttiger Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

Pflanzliste 2: Pflanzung von Bäumen an den festgesetzten Standorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hain- Buche
Quercus robur	Stei- Eiche
Tilia cordata	Rotlinde

6. Hinweise zur Regenentwässerung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung Grünflächen zu nutzen.
Ausgenommen davon sind Bereiche mit großen Auffüllungsmächtigkeiten gemäß Baugrundgutachten (Teuteberge; stellcher Bereich ermeidige Schlossen). Hier ist das Regenwasser in Zisternen und Regenwassernetz einzuleiten oder in Flächen außerhalb der Auffüllungen abzuleiten und zu versickern.

7. Hinweise zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gothen. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

8. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Dhv-Vorschriften) können bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Bauamt, Kurpromenade 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU, im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 23 vom 12.05.2017 S. 1057), des § 86 der Landesbauordnung - Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Zehnten Gesetzes zur Änderung des Strafgesetzbuches und der Gemeindeordnung Ostseebad Heringsdorf vom 18.05.2017 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald folgende Bebauungsplansatzung Nr. 26 für das „Wohngebiet am Setheweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 24.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 19.02.2008 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 23.02.2012 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 vom 01-2012 mit Begründung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht und Bebauungsplan-Ausfertigung beschlossen.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

4.
Die Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.04.2012 bis zum 07.05.2012 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 26 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder versäumt geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 21.03.2012 – amtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

5.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 29.11.2012 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 29.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 vom 10-2012 mit Begründung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

8.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.01.2013 bis zum 08.02.2013 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 26 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder versäumt geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten" am 17.12.2012 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

9.
Die von den Planungen berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

10.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurden die Stellungnahmen betroffenen Behörden und Bürger mit Schreiben vom 27.06.2013 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

11.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 28.11.2013 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

12.
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde am 17.12.2013 gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

13.
Im Rahmen der Prüfung des Anlagen auf Genehmigung hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 28.02.2014 bestätigt, dass die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 rechtsfehlerfrei ist. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 für das „Wohngebiet am Setheweg" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der Fassung von 12-2015, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht in der Zeit vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

14.
Die fristgemäßen Stellungnahmen wurden am 19.06.17 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

15.
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 26 vom 17.12.2015 wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf am 18.05.2017 aufgehoben.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

16.
Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind keine Stellungnahmen von Bürgern und Behörden eingegangen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Am 18.05.2017 hat die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf das Ergebnis geprüft.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

17.
Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.05.2017 erneut von der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 18.05.2017 erneut gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Westkennung/Vorpommern), den 13.06.2017

Der Bürgermeister

18.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald mit 17.08.2017 mit Schreiben vom 14.08.2017 Nr. 16 Nr. 1 Nr. 1 Nr. 1