

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

## "Schulstraße im Ortsteil Heringsdorf"

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf Grundlage des aktuellen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Krawutschke - Meißner von 02-2009

**Prüfbericht**  
Aufgrund des § 10 Vm, § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), § 86 der Landesverordnung - M.-V. vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M.-V. 2006, Nr. 5, 102 ff.), § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. Rechtsanwalts-Gesetzes (RA-Gesetz) vom 12.10.2006 und der Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) BauGB (Stellplatzsatzung Ostseebad Heringsdorf) vom 12.10.2006 wird nach Beschaffung durch die Gemeindeverwaltung Ostseebad Heringsdorf vom ... folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Schulstraße im Ortsteil Heringsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/
Bauweise	/

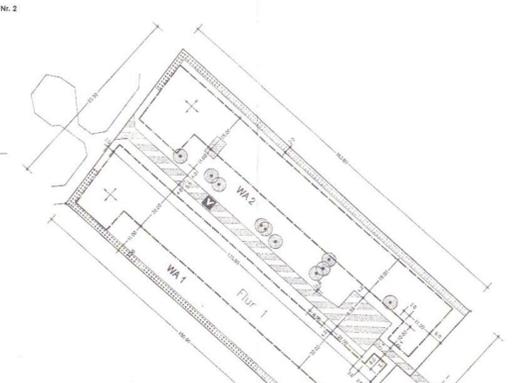
### NUTZUNGSSCHABLONE für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

WA	/
GRZ 0,25	/
o	/

### NACHRICHTLICH PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2



### NACHRICHTLICH ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlansVVO

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	ALLOMESSES WOHNGEBIET (§ 4 BauGB)
	ZAHLE DER VOLLSCHOSSE (§ 16 und 19 BauGB) z.B. II (Höhenmaß)
	GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 16 und 19 BauGB) z.B. 0,25
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauGB)
	BAUGRENZE (§ 20 Abs. 3 BauGB)
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFRISCHTRICHTUNGEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HAUPT- UND NEBENFRISCHTRICHTUNGEN
	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	VERKEHRSBEREICH
	FUSSWEG / RADWEG

	ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
	SONSTIGE DARSTELLUNGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	HÖHENPUNKT
	VORHANDENE BÄUME
	ZÄUNE

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise
WA 1	0,25	o
WA 2	0,25	o

### TEXT (Teil B)

für den Bebauungsplan Nr. 2 und die 1. Änderung

Zusatz und Aktualisierungen gemäß der 1. Änderung sind durch Fettdruck und in Kursivschrift hervorgehoben und betreffen die Dachneigung und Fassadengestaltung.

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen zulässige Nutzungen unzulässig:
    - Gartenbauweibee,
    - Tankstellen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über der natürlichen Geländeoberfläche wie folgt festgesetzt:
    - Zulässige Traufhöhe (m) WA 7,5
    - Zulässige Firsthöhe (m) 13,0(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaus zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Zusatz gemäß der 1. Änderung:**
  - Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte zulässige Hauptfrischtrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstappen u.a.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstappen u.a.) um bis zu 1,5 m ist zulässig. (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, freistehende Garagen und Carports auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für die Einreihung sind nicht zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Das auf den Dachflächen sowie auf den Baugrundrücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundrücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangenen 250 m Grundstücksfläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Auf die erforderliche Anzahl von Bepflanzungen sind vorhandene Bäume, sofern sie die Pflanzliste sowie den festgesetzten Mindeststammumfang entsprechen, anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste anzupflanzen. Je angefangene 15 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen. Je angefangene 2 cm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Auf die Festsetzung anzurechnen sind vorhandene Bäume und Sträucher, sofern sie den festgesetzten Mindeststammumfang entsprechen (Art, Stammumfang) oder nach anderen Festsetzungen gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher langfristig zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Je angefangene 15 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen. Je angefangene 2 cm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Auf die Festsetzung anzurechnen sind vorhandene Bäume und Sträucher, sofern sie den festgesetzten Mindeststammumfang entsprechen (Art, Stammumfang) oder nach anderen Festsetzungen gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 5 hochstammige Wildäpfel (*Malus sylvestris*, 'Chanticleer') mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB betroffene Bäume und Sträucher sowie vorhandene Sträuhergrünreie und gehobene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu ersetzen. Die Nachpflanzung eines abgängigen festgesetzten Baumes kann um bis zu 2 m vom ursprünglichen Standort abweichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hornbuche
Morus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelbeere
Prunus cerasus	Sauerfische
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Wildrose
Prunus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Silber-Eiche
Salix caprea	Eberesche
Sorbus intermedia	Oxalebene
Sorbus domestica	Spatelring

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO M-V)

- DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit 15° bis maximal 55° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dächer, wie Eingangsbaldachin, Erker und Giebel sowie für Carports.

**Zusatz gemäß der 1. Änderung:**  
DACHNEIGUNG  
Für die Dächer der Wohnhäuser ist nur Reddeckung zulässig.

**Zusatz gemäß der 1. Änderung:**  
FASADENGESTALTUNG  
Für die Fassadenoberflächen der Wohnhäuser sind nur in Putz zulässig. Glasbepflanzungen sind erlaubt.
- STELLPLÄTZE**

Die Befestigung von Fußwegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist ausschließlich in wasserundurchlässigen Asphalt, herzförmigen Pflasterplatten, Trogplatten, Rasengittersteinen o.ä. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonsteine, Fugensteine o.ä. sind unzulässig.
- WERBEGANGEN**

Werbegänge sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen den Weggedächtsbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit feststehenden, beweglichen und laufendem Licht sind unzulässig.
- Zusatz gemäß der 1. Änderung:**  
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 BauO M-V)  
Ordnungswidrig handelt, wer den Bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Text (Teil B) zu Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Stellplätzen und Werbeanlagen vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### HINWEISE

- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V), wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 1 bis 3 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 BauO M-V geahndet werden.
- AKTUALISIERUNG DER 1. ÄNDERUNG: ARCHÄOLOGISCHE VORBEREITUNG**

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

**2.2**  
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Einschlüsse, Steinsetzungen, Mauerreste, Hütten, Holzbohlen, Bestattungen, Skelettfunde, Münzen u.a.) oder geologische Bodenschichten, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. vom 18. April 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M.-V. 2006, Nr. 5, 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVBl. M.-V. 2006, S. 176) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker oder Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder sonstige Leuten, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- AUSTRITT**

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Unterganges angetroffen werden, ist der Antragsteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gem. § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Altstoffen (AltstoffsG - ADIG) vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 1994 (BGBl. I S. 2771) in Verbindung mit § 24 Abs. 2 AltStoffG M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.
- MUNITION**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbereichsplan als nicht kompromittierten Bereichen (Bauarbeiten, Erdarbeiten) aufgefunden werden. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kompromittierte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist das Sicherheitsgremium die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsplan zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- ABFALL**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 04.11.2009 (Abfallwirtschaftsordnung - AwO), veröffentlicht im Amts-Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2009, S. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 29.10.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatts der Gemeinde Heringsdorf am 27.12.2009 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Stadtplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LFVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beauftragt worden.
- Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 02.04.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 02.04.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 02.04.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2009 bis zum 18.05.2009 während folgender Zeiten:
  - montags, mittwochs und donnerstags von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 14:00 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 Uhrnach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können und nicht fristgebunden abzugeben sind, zu versehen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 unabsichtlich irrtümlich sein könnte und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit im Anwendungsbereich geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatts der Gemeinde Heringsdorf öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 02.04.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2009 bis zum 18.05.2009 während folgender Zeiten:
  - montags, mittwochs und donnerstags von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 14:00 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 Uhrnach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können und nicht fristgebunden abzugeben sind, zu versehen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 unabsichtlich irrtümlich sein könnte und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit im Anwendungsbereich geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatts der Gemeinde Heringsdorf öffentlich bekannt gemacht worden.

### ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlansVVO

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

- I. Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Bauformen, Bauarten § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 BauNVO

o Bauformen § 23 BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

zulässige Haupt- und Nebenfrischtrichtungen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

o öffentlich

Verkehrsberuhigter Bereich

FR Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Zweckbestimmung: Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB

Zweckbestimmung: Erhalten: Bäume

Sonstige Pflanzen § 9 (1) 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entorgung zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorh. Flurstücksgrenzen

Höhenangaben über HN

Vermaßung in Meter

Numerierung der angedachten Parzellen

### STANDORTANGABEN

Land Mecklenburg - Vorpommern  
Gemeinde Ostvorpommern  
Gemarkung Heringsdorf  
Flur Neuohr  
Flurstücke 32/7 bis 32/13, 32/14, 32/15, 32/16 bis 32/29 und 32/30, 32/31

### ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:10.000



Satzungsfassung	07-2009	Hoch	Lang	Maßstab:
Entwurfssatzung	03-2009	Hoch <td>Lang<td>1 : 500</td></td>	Lang <td>1 : 500</td>	1 : 500
Planungsphase	Datum	Geschieht	Beauftragt	1 : 1000

Projekt:  
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schulstraße im Ortsteil Heringsdorf"

Planung:  
UPEG USEDDOM Projektentwicklungsges. mbH  
Brandstrasse 1a, 17467 Rowohlschütz  
Tel: 03837 1265-0, Fax: 03837 1262-6

