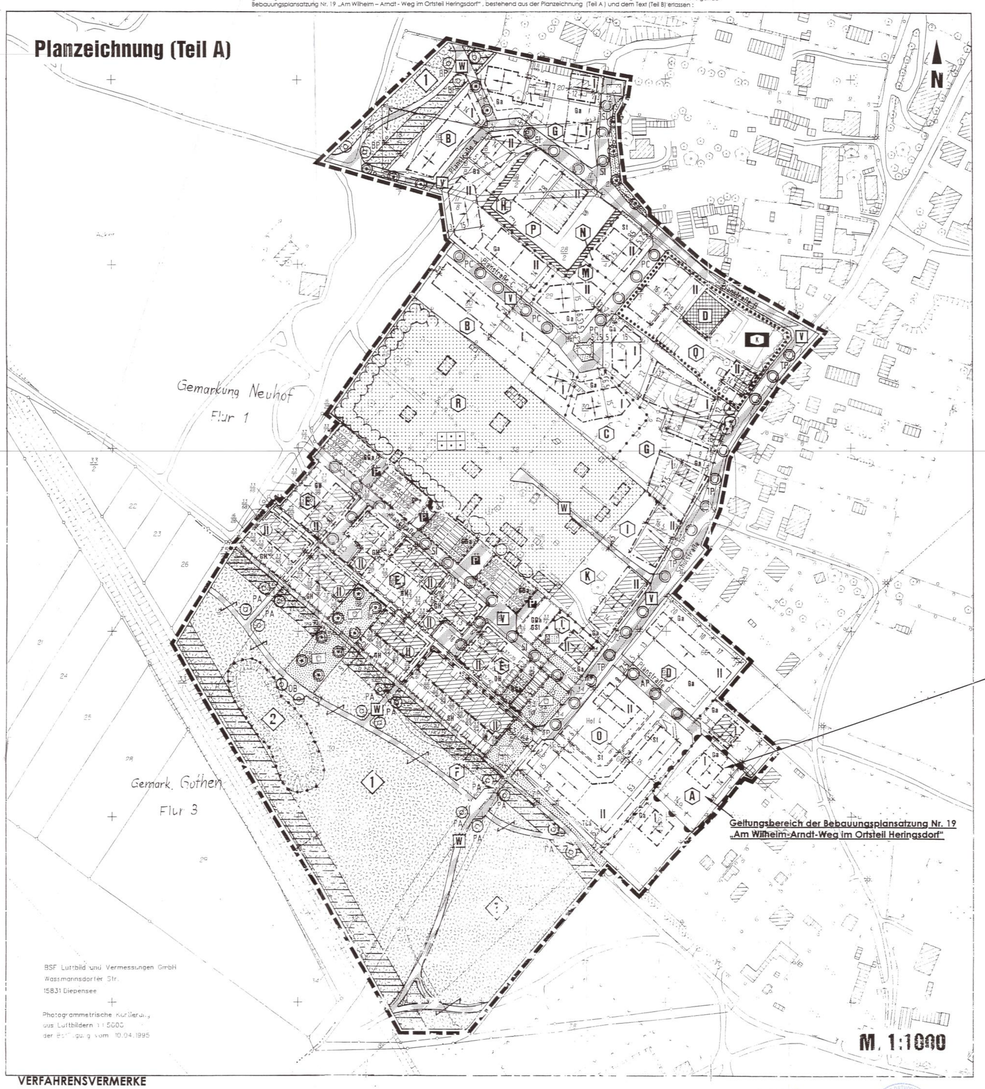
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den

Bebauungsplan Nr. 19„Am Wilhelm- Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“

(2. Änderung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf)

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom **23.09.2004** (BGBl. I S.**2414**), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V. vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5, S. 102 ff.) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des i. ÄndG zum UVPG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom ..... folgende Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“ , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Planzeichnung (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 14.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 19.12.2006 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.03.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Belange, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 27.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 28.03.2007, den Entwurf der Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm - Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm - Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2007, bis zum 18.04.2007, 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, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplansatzung Nr. 19 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 verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 20.04.2007 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 05.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.06.2008 von der Gemeindevertretung Seebad Heringsdorf beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.06.2008 gebilligt.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 06.03.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legislativen Darstellung der Grenzzeichen der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführe im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.03.08 i.A. Beckert

Katster- und Vermessungsamt

Die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm – Arndt - Weg im Ortsteil Heringsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 08.05.2009

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 08.05.2009 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V vom 13.01.1998 (GVOBl. M.-V. S.29) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 08.05.2009 in Kraft getreten.

Seebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den 12.05.2009

Der Bürgermeister

NUTZUNGSSCHABLONE

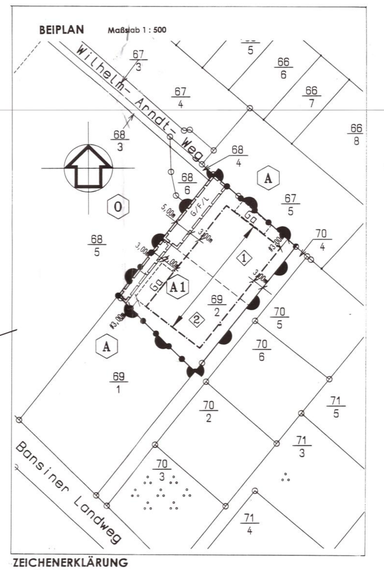
für die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“
(2. Änderung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf

Baugebiet (A 1)

WR 2 WO	I
0,25	0,40
o E	/

BEIPLAN

Maßstab 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

für die Bebauungsplansatzung Nr. 19 „Am Wilhelm-Arndt-Weg im Ortsteil Heringsdorf“
(2. Änderung des vormaligen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Obergrenze	§ 19	BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl als Obergrenze	§ 20	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze	§ 20	BauNVO
Bauweise, baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
	Hauptfirstrichtung		
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		**§ 9 (1) 4**	**BauGB**
WE 2 WO	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Obergrenze		
Sonstige Planzeichen			
Ga GWR	Umgrenzung von Flächen für Garagen	§ 9 (1) 4	BauGB
	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen Auf der mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.	§ 9 (1) 21	BauGB
L	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche Auf der mit Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.	§ 9 (1) 21	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO
II. Darstellungen ohne Normcharakter			
	vorhandene Flurstücksgrenzen		
	geplante Flurstücksgrenzen		
49/2	Flurstücksnummer		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 19		
A 1	Bezeichnung des Baugebietes		
1	Nummer der geplanten Parzellen		
3,00 m	Vermaßung im Meter		

NACHRICHTLICH:

PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTLICHE FESTETZUNGEN

gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Schulstraße“ – Teilbereich B der Gemeinde Heringsdorf

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

(A) BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut Festsetzungsschlüssel:

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß GRZ (GR)	Nutzungsmaß GFZ	Bauweise			Geschoßzahl
A	WR 2 WO	0,2	(0,25)	E			I
B		0,25	0,4	E	(D)	/ 30° (35° - 45 m)	
C		0,25	0,4	E	(D)	/ 30° (35° - 25 m)	
D		0,25	0,8	E	(D)	/ 30° (35° - 25 m)	II
E	WR	0,4	1,0	o	(D)	/ 30° (35° - 25 m)	(II)
F		0,4	1,0	o			
G		0,25	0,4	E	(D)	/ 30° (35° - 12 m)	I
H	WA 2 WO	0,25	0,8	E	(D)	/ 30° (35° - 25 m)	II
I		0,25	0,8	E	(D)	/ 30° (35° - 25 m)	
K		0,25	0,8	o		/ 30° (35° - 25 m)	
L		0,25	0,8	E			
M		0,3	0,7	E	(D)	/ 30° (35° - 25 m)	
N	WA	0,3	0,7	o			
O		0,35	0,7	a^1 (bis 30 m)			
P	SO DBP-T	0,35	0,7	o			
Q	A	0,35	0,8	a^2			
R		(2% m²)					I

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

WA 2 WO BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
z.B. nicht mehr als zwei Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet

SO DBP-T SONDERGEBIET DBP - TELEKOM (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind
Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für die digitale Fernmeldetechnik (Fernmeldedienstgebäude, Antennenträger, Satellitenempfangsanlagen etc.)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 15 und § 20 BauNVO)

als Höchstgrenze, z.B. II

(II) zwingend, z.B. II

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Geländе für die Baugebiete, ausgenommen Baugebiet P, wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
Zulässige Traufhöhen in m	4,0	7,0
Zulässige Firsthöhe in m	10,5	13,0

24 m² ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
z.B. GR 24 m²

Im Baugebiet R (Private Grünfläche - Eigentümergärten) ist eine maximale Überbauung der Grundstücke mit einer Grundfläche von 24 m² (Laube einschließlich überdachten Freisitz) innerhalb der Baugrenzen zulässig.

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,25

0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,4

Gemäß § 20 (3) wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen sind

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

a GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a^1 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 12 m

a^2 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 15 m

a^3 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 20 m

a^4 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 25 m

a^5 offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf 30 m

a^6 offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG
Nebengebäude mit anderer Firstrichtung sind unzulässig. Dachgauben sind hiervon nicht betroffen

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Wohngebieten (WA, WR) sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Anlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO (Gebäude im Sinne der LBauO M-V) nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise auch Laubengänghäuschen mit einer Grundfläche bis max. 12 m² zugelassen werden.

Ga GARAGEN
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m und eine Vorfahrtstiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.
Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Diese sind mit einer berankten Pergola einzugrünen.

GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
Die Flächenanteile der Gemeinschaftsgaragen sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO auf die zugehörigen Grundstücke der innerhalb der Baugebiete E und F gelegenen Grundstücke anzurechnen.

TGa TIEFGARAGE

ZULÄSSIGE TIEFGARAGENRAMPE

St STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit einer berankten Pergola einzugrünen.

GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
Die Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplätze sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO auf die Grundstücksflächen der innerhalb der Baugebiete E und F gelegenen Grundstücke anzurechnen.

GR GARTENHÄUSCHEN
Gartenhäuschen dürfen eine überbaubare Fläche von 12 m² nicht überschreiten.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

KiG KINDERGARTEN

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

W FUSS- UND RADWEG / WIRTSCHAFTSWEG

P ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

T TRAFOSTATION

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

EIGENTÜMERGÄRTEN
Im Baugebiet R sind Lauben, Gerätehäuschen, Schuppen, Freisitze, Terrassen etc. nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bauliche Anlagen müssen zu Parzellengrenzen mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten.

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 FLÄCHE 1: EXTENSIV ZU PFLEGENDE OBSTWIESE
Die Flächen sind als Wiesen anzusäen; die maximal 2 mal jährlich gemäht werden dürfen. das Mähgut muß auf der Fläche kompostiert oder entfernt werden. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In der Fläche ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

2 FLÄCHE 2: OFFENE NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG
Die Fläche ist so ein Bereich zur Sammlung des Niederschlagswassers so auszumulden, daß ein Dauerwasserstau sowie ein Überschwemmungsbereich sichergestellt werden. Der Randbereich ist aufgelockert mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m² Fläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang mit mindestens 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Die restlichen Bereiche sind mit Wildgräsern anzusäen und zweimal jährlich nach dem 30.06. und nach dem 30.09. zu mähen. das Mähgut ist zu entfernen

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Einnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grunanlagen) ist zulässig. Überschussige Wassermengen sind durch einen Überlauf in den Regenwasserrückhaltebecken oder in die Kanalisation abzuführen

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Auf die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Auslufthungen unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege durfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die an die öffentlichen Parkplatzflächen (Planstraße E) angrenzenden Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) bzw. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit so zu belasten, daß eine Erschließung der öffentlichen Parkplatzflächen gewährleistet ist

GEH- UND FAHRRECHT zugunsten der Allgemeinheit
LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsträger

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen allgemein unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von festen Brennstoffen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

BEPFLANZUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, wobei pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste vorzusehen ist.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN
Mindestens 10 % der Gebäudefassaden und mindestens 50 % der Garagenfassaden sind dauernaht mit Kletterpflanzen zu beranken

DACHBEGRÜNUNG
Flachdächer sind extensiv zu begrünen

ANREICHNUNG VON ANPFLANZUNGEN
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:
- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm,
- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende und zu ernaltende Gehölzpflanzungen

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZFESTSETZUNG A: AUFGELOCKERTE BEPFLANZUNG
Die Flächen sind als aufgelockerte, teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren. Die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG B: DICHTE ABPFLANZUNG
Die Flächen sind als dichte, geschlossene Kulisse dicht mit standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Liste zu bepflanzen:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Deutsches Geißblatt
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa agrestis	Ackerrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN
In den Verkehrsflächen (ohne Standortbindung) sind in durchschnittlich 12 m Abstand Laubbäume anzupflanzen. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.

Planstraße A:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Planstraße B:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Planstraße C:	Prunus cerasifera 'Cheniclier'	Wildpflaume
Planstraße D:	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Planstraße E:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Hof 3 und 4:	Sorbus intermedia	Oxelbeere
Schulstraße:	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUMEN
Es sind in durchschnittlich 10 m Abstand hochstämmige Obstbäume anzupflanzen

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
An den festgesetzten Punkten sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Es sind nur Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm (Obstbäume 18/18 cm) zulässig.
Die zulässige Baumart ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und aus der folgenden Baumliste einzelnen:

BP Betula pendula	Hänge-Birke
PA Prunus avium	Vogelkirsche
OB	Obstbäume

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

ZU ERHALTENDE GEHÖLZGRUPPE

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sowie vorhandene standortgerechte und gebietstypische Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls durch standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu ersetzen.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf privaten Bauflächen (Baugrundstücken) zu dulden.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB sowie §§ 6 und 86 LBauO M-V

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 62 und § 63 LBauO M-V auch sämtliche genehmigungsfreien Vorhaben nach § 64 und § 65 LBauO M-V.

1. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 6 Abs. 14 und 15 LBauO M-V)

In den Baugebieten E und F darf, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern an die Baugrenzen herangebaut werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 14 und 15 LBauO M-V).

2. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG
Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

WR- und WA-Gebiete:
Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit 15° bis maximal 55° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind zu begrünen
Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen

DACHDECKUNG

Innerhalb der Wohngebiete (WR und WA) sind Ziegel- und Betondachsteindeckungen in roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen/Eigentümergärten (Baugebiet R) sind zusätzlich rotbesandete Dachdappe und Naturholzschindeln zulässig.

FASSADENGESTALTUNG

WR UND WA-GEBIETE
Für die Fassadengestaltung der Haupt- Nebengebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels allgemein nur folgende Materialien und Farben zulässig:

- Putz und Sichtmauerwerk mit heller Farbgebung (weiß bzw. hell gestönt),
- Kombination Putz-/Klinkermauerwerk in rot, rotbraun oder rotbunt ohne maschinelle Narbung.

Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind Kombinationen von Putz-/Klinkermauerwerk, Naturholzverkleidungen, Naturstein und Sichtbeton

Generell unzulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, kunstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sowie eine Vollverklinkerung der Fassade.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgestaltung einheitlich zu gestalten.

Fenster und Türen sind in weißer oder kräftiger - rotbraunbraun - Farbgebung sowie in hellen Naturholztönen zugelassen.

Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebung sind unzulässig.

PRIVATE EIGENTÜMERGÄRTEN
Für die Außenwandgestaltung sind Holz- und Holzverkleidungen zugelassen. Gedeckte Freisitze müssen in Gestaltung, Material und Farbe den Lauben entsprechen und baulich mit ihnen verbunden sein.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschoßbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselnden, bewegten und laufenden Licht sind unzulässig.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- weiße oder in kräftigen Farbtönen der Farben blaugrünlich/ gehaltene Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 0,8 m Höhe auch in Kombination mit Mauern bis 0,4 m Höhe, Mauerpfeilern bis 0,8 m Höhe in den zulässigen Materialien und Farben der Einfriedungsanlagen.

Einfriedungen der übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig. Je ein Durchgang pro Grundstück zur Obstwiese bzw. zum Wanderweg ist zulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zugelassen werden, sie dürfen die Baugrenze jedoch um nicht mehr als 2,0 m überschreiten. Zulässig sind Ausführungen in den zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung.

4. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBau