Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Bebauungsplansatzung Nr. 24 "2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck"

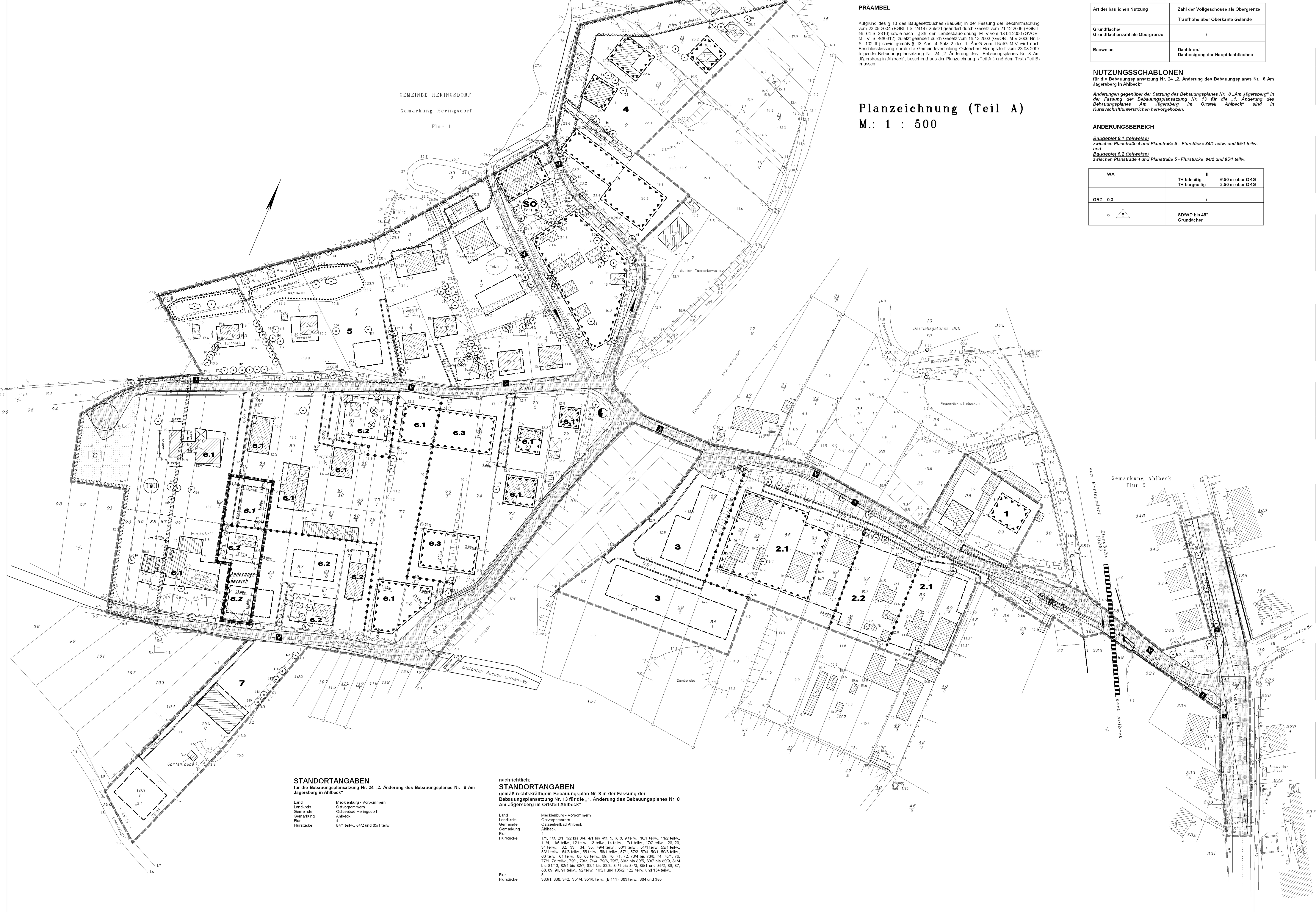
(vormals Bebauungsplan Nr. 8 "Am Jägersberg" der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck)

PRÄAMBEL

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 (GVOBl. M-V S. 468,612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V 2006 Nr. 5 S. 102 ff.) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 23.08.2007 folgende Bebauungsplansatzung Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Planzeichnung (Teil A)

M.: 1 : 500



NUTZUNGSSCHABLONEN

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

NUTZUNGSSCHABLONEN

für die Bebauungsplansatzung Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck"

Änderungen gegenüber der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Jägersberg" in der Fassung der Bebauungsplansatzung Nr. 13 für die „1. Änderung des Bebauungsplanes Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck" sind in Kursivschrift/unterstrichen hervorgehoben.

ÄNDERUNGSBEREICH

Baugebiet 6.1 (teilweise)
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 – Flurstücke 84/1 teilw. und 85/1 teilw.
und
Baugebiet 6.2 (teilweise)
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Flurstücke 84/2 und 85/1 teilw.

WA	II TH talseitig 6,80 m über OKG TH bergseitig 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o E	SD/WD bis 49° Gründächer

NACHRICHTLICH: NUTZUNGSSCHABLONEN

des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 in der Fassung der Bebauungsplansatzung Nr. 13 für die „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck"

Baugebiet 1
nördlich Planstraße 1 - Flurstücke 28, 29 und 32 teilw.

WA	II TH talseitig 4,80 m über OKG TH bergseitig 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o E	SD/WD bis 49° Gründächer

Baugebiet 2.1
südlich Planstraße 1 - Flurstücke 49/4 teilw., 50/1 teilw., 53/1 teilw. , 54/3 teilw., 55 teilw., 57/4 teilw. und 57/3

WA	II TH 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o/a E	SD/WD bis 49° Gründächer

Baugebiet 2.2
südlich Planstraße 1 - Flurstücke 51/1 teilw. und 52/1 teilw.

WA	II TH 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o/a E/D	SD/WD bis 49° Gründächer

Baugebiete 3 und 5
Baugebiet 3 — südlich Planstraße 1 - Flurstücke 56/1 teilw., 59/1, 59/3 teilw., 60 und 61 teilw.
Baugebiet 5 — nördlich Planstraße 4 - Flurstücke 1/1, 1/3, 2/1, 3/2 - 3/4, 4/1 - 4/3

WA	III TH talseitig 6,80 m über OKG TH bergseitig 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o E	SD/WD bis 49° Gründächer

Baugebiet 4
nordöstlich Planstraße 2 - Flurstücke 8, 9 teilw., 10/1 teilw., 11/2 teilw., 11/4 und 12 - 14 teilw.

WA	II TH 4,50 m über OKG
GRZ 0,3	/
o E	SD/WD bis 49° Gründächer

Baugebiet 6.1
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Flurstücke 71 teilw., 72, 73/4 - 73/8, 76 teilw., 77/1, 79/6, 79/7, 80/4, 80/8, 80/9, 81/5, 81/9, 81/10, 82/6, 82/7 teilw., 83/1, 84/1, 85/1, 85/2 und 86 - 90

Baugebiet 6.2
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Flurstücke 79/1, 79/4, 80/5, 80/7, 81/6, 81/7, 81/8, 82/4, 82/5, 82/7 teilw., 83/2 und 84/2 und 85/1

WA	II TH talseitig 6,80 m über OKG TH bergseitig 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o E	SD/WD bis 49° Gründächer

Baugebiet 6.3
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Flurstücke 74 und 75/1

WA	II TH talseitig 6,80 m über OKG TH bergseitig 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
a D	SD/WD bis 49° Gründächer

Baugebiet 7
südlich Planstraße 5 - Flurstücke 105/1 und 105/2

WA	II TH 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o E	SD/WD bis 49° Gründächer

Ferienhausgebiet
zwischen den Planstraßen 2 und 3 - Flurstück 5

SO Ferien	I TH 3,50 m über OKG
GR je FH 70 m² GR Hauptgebäude 240 m²	/
o ED	SD bis 49°

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8 in der Fassung der Bebauungsplansatzung Nr. 13 für die „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck" und gemäß der Bebauungsplansatzung Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck" (keine Zusätze und Präzisierungen gegenüber der Ursprungssatzung)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt werden:

- das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) und 4 (3) Punkt 2 BauNVO.

  Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) für
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltung,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

  sind nicht zulässig.

- das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
  Im Ferienhausgebiet sind zulässig:
  - Ferienhäuser
  - Haupt- und Rezeptionsgebäude
  - Grün- und Freianlagen
  - Gemeinschaftsstellplätze

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Die Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen und die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen gelten nicht für Grundstücke innerhalb der TWSZ II.

Die Wohngebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

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

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

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

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird wie folgt festgesetzt:
F mind. bei Einzelhausbebauung 800 m²
F mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m²
Im Teilplangebiet 6.2 werden aufgrund der Grundstückszuschnitte Einzelgrundstücke für Einzelhausbebauung mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen."

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

Im Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

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

Je Wohngebäude werden maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Einliegerwohnung je Wohngebäude.

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

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der B 111 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
Innerhalb der Flächen des genehmigten reduzierten Waldsicherheitsabstandes von 12,0 m dürfen, mit Ausnahme des mit Baugrenzen gekennzeichneten Gebäudebestandes auf den Flurstücken3/4, 4/3 und 5, keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien, errichtet werden.

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

- 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. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind.1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen. Vorhandene Sträucher sind zu erhalten bzw. bei Abgang im gleichen Umfang zu ersetzen.
- Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Grundstücken vermieden werden.
- Vorschlagliste der Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister		
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Roß-Kastanie	-	Aesculus hippocastanum
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Rot-Buche	-	Fagus silvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sand-Birke	-	Betula pendula
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia plathyphyllos
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra
Kleinkronige Bäume und Heister		
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher		
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

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

- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.
- Die Planstraße 5 ist mit 11 St. Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 8 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern.
- Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.
- Die mit Anpflanzgebot und unter Erhalt gesetzten Bäume und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

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

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

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

Die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet und die Gebäude im Ferienhausgebiet innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8 geforderten Schalldämm-Maße erf R'_w aufweisen.
Die Einhaltung der Werte ist bei Um- und Neubau nachzuweisen.
Bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind an den Fenstern integrierte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI- Richtlinie 2719 zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung

Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.
Für Garagen und Nebengebäude wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.
Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports und Nebenanlagen.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
- naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Betonpfannen
- Glaskonstruktionen für Wintergärten
- Hartdachschindeln
- Zinkblecheindeckung
- Gründächer

Bei Carports mit Flachdach und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m².
Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden.
Holz- bzw. Betonpalisaden und Betonwinkelstützelemente sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung in den Hanglagen erforderlich ist.

3. Hausmüllbehälter, Gas- und Heizölbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sowie Gas- und Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte bzw. -mulden).
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhochdrucklampen einzusetzen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
  Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei Rodung festgelegt:
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 35-50 cm (10-15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 50-100 cm (16-30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 100-150 cm (31-50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit Stammumfang 150-200 cm (51-65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten aller heimischen, wildlebenden Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen wildlebender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.
  Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB). Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde Ahlbeck durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Festsetzungen zum Trinkwasserschutz (§ 9 (6) BauGB)

Die Flurstücke 87-92 befinden sich in der TWSZ II der WF Ahlbeck – Jägersberg.
Die Flurstücke 78 und 154 befinden sich teilweise in der TWSZ II.
Die übrigen Flurstücke des Plangeltungsbereiches liegen in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ahlbeck- Jägersberg.
Gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz i.d.F.d.B. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695) sowie entsprechend DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" - 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) - sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzonen verboten bzw. eingeschränkt.
Bei geplanten Straßenbaumaßnahmen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten die Punkte 5, 6 und 7 der RiStWag sind besonders zu beachten.

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone II ist das Errichten und Erweitern baulicher Anlagen einschließlich deren Nutzungsänderung sowie die Neuausweisung von Baugebieten untersagt.
Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern kann gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) auf Antrag von den Verboten und Nutzungseinschränkungen Ausnahmen erlassen, wenn die dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
Die konkrete Antragstellung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

HINWEISE

Definition der Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante Gelände vor Baubeginn und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
In hängigem Gelände erfolgt eine Differenzierung in talseitig bzw. bergseitig zulässige Traufhöhe.

Belange der Bodendenkmalpflege

1.
Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt , deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg – Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Maßnahmeplan:
Im östlichen Teil des Vorhabenbereiches sind Einzelfunde jungsteinzeitlicher Großgeräte (Flintbeil und Steinaxt) bekannt, die auf zerstörte Grabstellen oder einen Siedlungsplatz hindeuten. Für das Baufeld 3 (Flurstück 56, 59/1 – 2, 60 – 61) wird festgelegt, dass die Erschließungsarbeiten archäologisch begleitet und die vorhandene Technik für Sondagen in den Baufeldern genutzt werden sollen. Die bei Sondagen entdeckten Bodendenkmale sollen sofort untersucht werden, soweit es der gegebene Zeit- und Kostenrahmen erlaubt.
Die mit dem Baufeld 3 vergleichbare topographische Situation des Baufeldes 6.1 (Flurstück 74 – 76, 77/1) an einem Südhang, nur getrennt durch die Bahngleise der UBB, macht das Auftreten von Bodendenkmalen auch in diesem Bereich des B- Plans sehr wahrscheinlich. Neben der Erschließung, die ebenfalls archäologisch begleitet werden soll, werden auch hier Sondagen in den Baufeldern durchgeführt, die der Sichtung des Erhaltungszustandes dienen. Es schließt sich, wie in Baufeld 3, die sofortige Bergung an.

2.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grünordnerische Hinweise

- Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich C nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 3-6 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu errichten (§ 8 (3) LBauO).
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

Belange des Munitionsbergungsdienstes

Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann nahezu ausgeschlossen werden.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sich Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Eine Teilnahme an der Bauanlaufberatung bleibt aus der Sicht des Munitionsbergungsdienstes deshalb zwingend erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

ZEICHENERKLÄRUNG

STANDORTANGABEN