

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "ALTER SPORTPLATZ AHLBECK" DER GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF



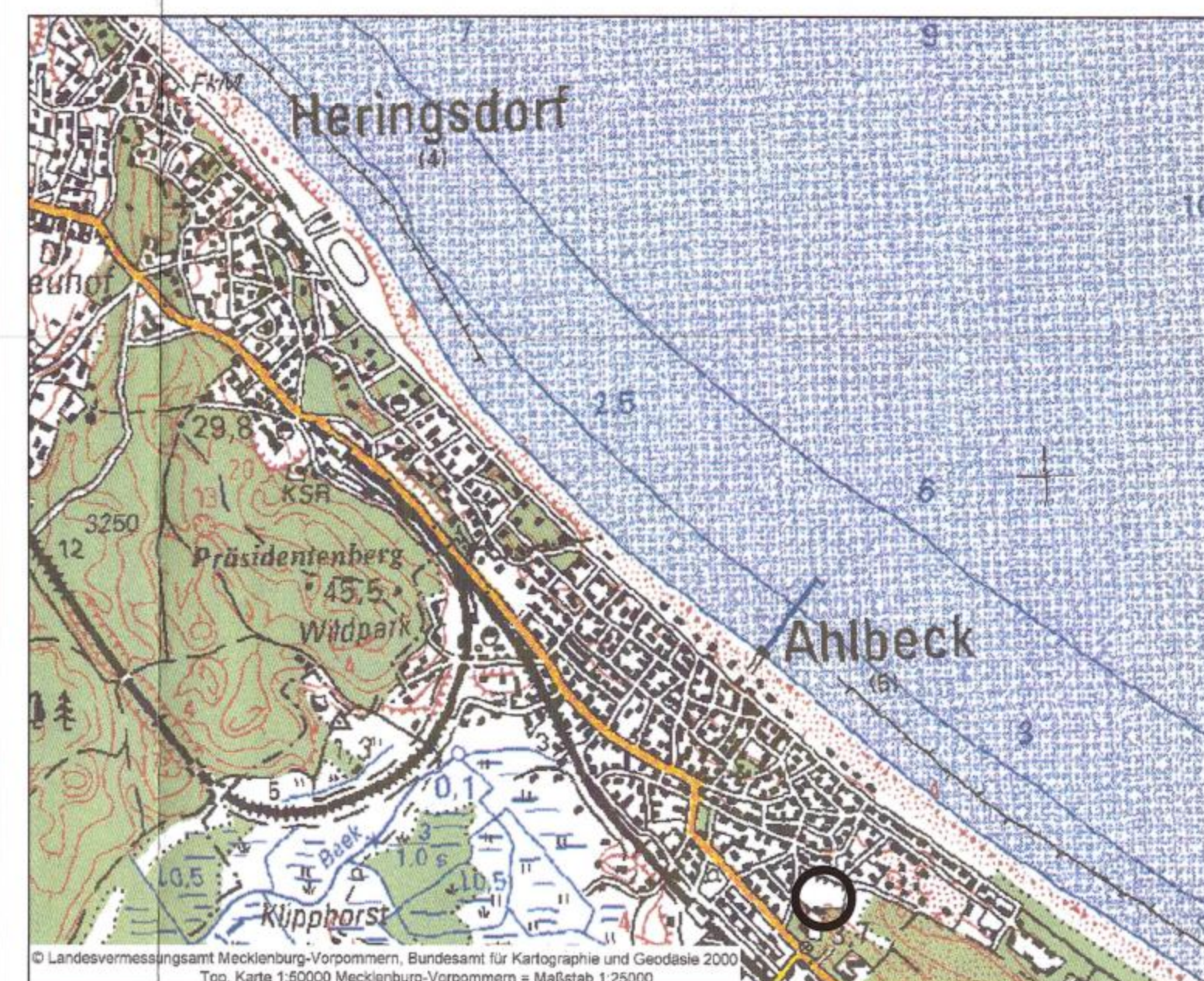
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4
 - II Zahl der max. Vollgeschosse
 - OK max. Höhe baulicher Anlagen über HN 76
16,50 m ü. HN 76
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - B** Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - unterirdische Abwasser-Druckrohrleitung
- Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereich III (LPB III) i. V. mit Festsetzung 1.8
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstück mit Flurstücksbezeichnung
- eingemessener Baum
 - Baumart U 2,5 Stammumfang D 10,0 Kronendurchmesser
- Fällung von Bäumen, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind
- Fällung von Bäumen, die nach der Gehölzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt sind
- Aufnahmepunkt (AP) des Kataster- und Vermessungsamtes des LK OVP mit Nr. 011
- Bemaßung in Meter
- geplantes Grundstück (informell)
- Bezeichnung der Baufelder
- Umverlegung Abwasser-Druckrohrleitung
- Nutzungsschablone / Erläuterung
 - GRZ 0,4 o
 - I
 - OK 13,50 m ü. HN 76
 - Grundflächenzahl Bauweise
 - Vollgeschosse Haustyp
 - max. Höhe ü. HN 76



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Alter Sportplatz Ahlbeck" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst den alten Sportplatz in Ahlbeck und die in diesem Bereich angrenzenden Erschließungsstraßenabschnitte der Ferdinand-Egelinski-Straße im Norden und Osten sowie der Siedlung Ostend im Westen.

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
 - Die ansonsten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen.
 - Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
 - Ausnahme: können zugelassen werden:
 - die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Anlagen für Bewaltungen
 - Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellenwerden ausgeschlossen.
 - Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - Ferienwohnungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Die Hauptfrischrichtung der Wohngebäude ist nur senkrecht oder parallel zur Baugrenze entlang der Erschließungsstraße zulässig.
- Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Einzelhausgrundstücke haben mindestens eine Grundstücksgröße von 500 m² aufzuweisen.
 - Doppelhausgrundstücke haben mindestens eine Grundstücksgröße von 350 m² aufzuweisen.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Baufeldern mit der Bezeichnung A sind Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - In den Baufeldern mit der Bezeichnung B sind Wohngebäude mit maximal 8 Wohnungen zulässig.

- Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Auf den zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind auf den Restflächen zur Hälfte Decksträucher und Großsträucher 2 x verpflanzt. Höhe: 100 - 250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Ligustrum vulgare, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Hippophae rhamnoides) und zur anderen Hälfte Heister 2 x verpflanzt Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 St/m² von außen nach innen ansteigend gemischt zu pflanzen. Alle Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten.
- Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal in einer Höhe von 5,80 m über HN 76 befinden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden auf der Basis des maßgeblichen Außenlärms festgesetzt, der sich aus der Summe für den Straßenlärm, für Gewerbe und die Sportanlage berechnet. Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von nachfolgender Tabelle der DIN 4109 eingehalten werden.

Erforderliche Schalldämm-Maße nach der DIN 4109			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _w res (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und Ähnliches
III	61 - 65	35	30

- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeselten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Flächen oder Maßnahmen i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Als vorsorglicher Ersatz für eventuell verloren gehende Sitzplätze sind 5 Halbhöhlenbrüter- bzw. Nischenbrüter- Kästen (Holz- oder Pflanzenfaserbeton) an Bäumen in der Umgebung zu montieren.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
 - Als Dachformen werden Krüppelwalmdächer ausgeschlossen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 - Die Dacheindeckung hat durch harte Bedachungen zu erfolgen. Zulässig sind:
 - Dachsteine aus Ton oder Beton, Stehfalzeindeckung aus Zink oder Kupfer, begrünte Dächer(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - Die Farbe der Dachdeckungen aus Ton- oder Betondachsteinen wird ausschließlich in rot, braun und anthrazit festgesetzt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - Fassaden sind ausschließlich als Putzfassaden oder mit Verblendmauerwerk zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe bis maximal 0,5 m² zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - Warenautomaten sind unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)
 - Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecken oder blickdurchlässige Zäune von 1,20 m Höhe zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)
- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
 - Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den in Punkt 2.1 getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

HINWEISE

- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BVOB. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff. zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GVOB. M-V 2006 S. 576 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf ist anzuwenden.
- Die Gehölzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist anzuwenden.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten 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 hinzuziehen. Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Ziff. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der o. g. Landesverordnung) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf am ... ortsüblich erfolgt.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Weiterführung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgte am 25. März 2010. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf mit dem Hinweis, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 25. Mai 2010 bis 11. Juni 2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf informieren und sich innerhalb dieser Frist zu dieser Planung äußern kann.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) beteiligt worden.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2011 bis 10.06.2011 während der Dienstzeiten im Bauplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass 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. 33 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Abs. 2a Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf bekannt gemacht worden.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 07.06.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Rechtspunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den 07.06.2011 Kataster- und Vermessungsamt
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.06.2011 gebilligt.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ostseebad Heringsdorf, den 10.06.2011 Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, 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 am 07.06.2011 im Amtsblatt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und 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) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.06.2011 in Kraft getreten.
Ostseebad Heringsdorf, den 23.06.2011 Der Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "ALTER SPORTPLATZ AHLBECK" DER GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

Erstellt: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 05/2011
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395)5442560, Fax: (0395)5442566