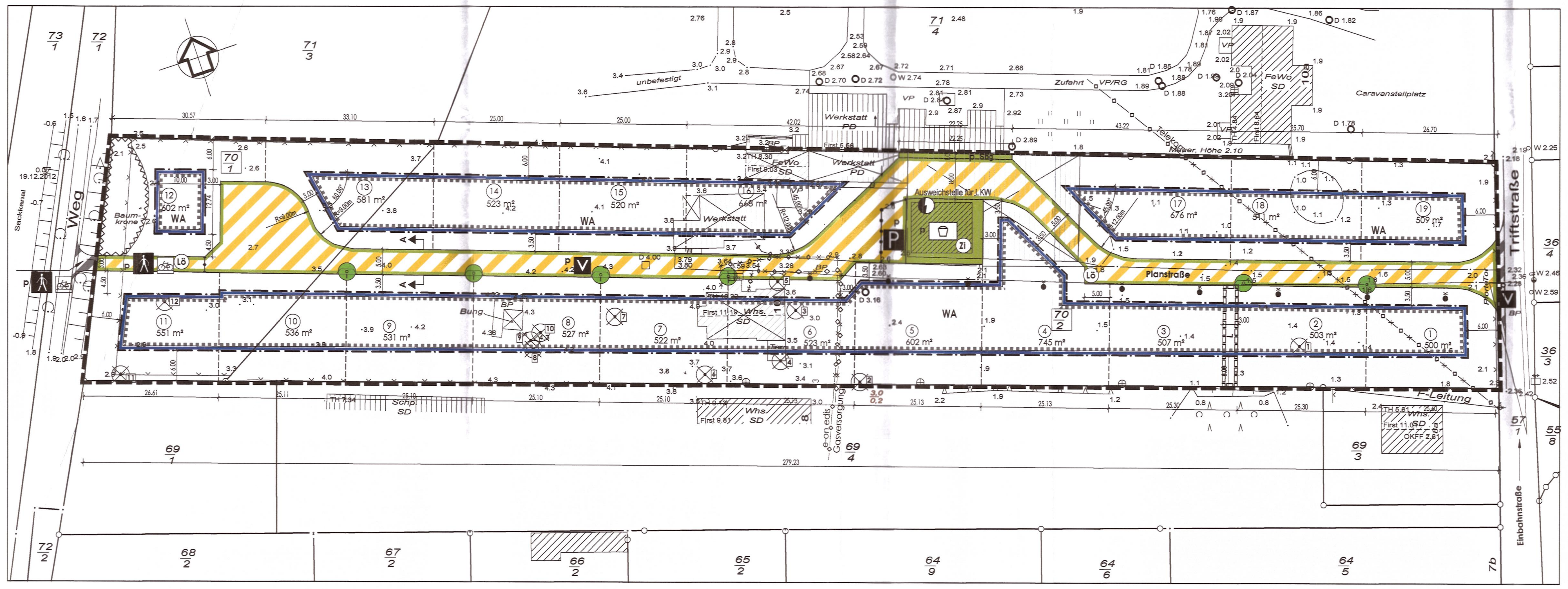
Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 52 „Wohngebiet Triftstraße - ehemalige Gärtnerei“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne von 12-2012

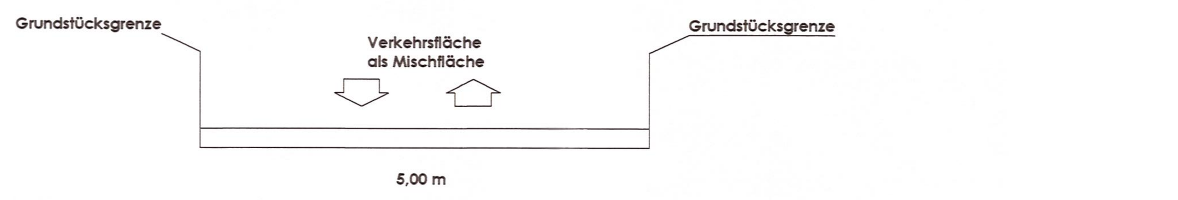
Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954) geändert wurde sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Heringsdorf vom 29.10.2014 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern- Greifswald vom 18.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 „Wohngebiet Triftstraße - ehemalige Gärtnerei“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

Schnitt A - A (Planstraße)



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden (OK FF) im Erdgeschoß über HN als Mindestmaß Gebäudehöhe (GH) über HN als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
WA	I OK FF über HN 2,75 m GH über HN 13,00 m
GRZ 0,3	o E (Dreieck)

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 25.10.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 19.12.2012 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

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

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 29.08.2013 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

4.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.10.2013 bis zum 08.11.2013 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, 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. 52 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, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 25.09.2013 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

5.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 mit Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht hat in der Zeit vom 03.02.2014 bis zum 07.03.2014 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 52 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, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 22.01.2014 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

8.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand am 0?.01.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 08.01.15

[Unterschrift]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 28.08.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

11.
Der Bebauungsplan Nr. 52 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 29.10.2014 von der Gemeindevertretung Heringsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Heringsdorf vom 29.10.2014 gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

12.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 18.12.2014 Az.: 06682-14-44 mit Hinweisen und Auflagen erteilt.
Die Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

13.
Der Bebauungsplan Nr. 52 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

14.
Die Bebauungsplansatzung Nr. 52 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 21.01.2015 - ortsüblich 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 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 21.01.2015 in Kraft getreten.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg/Vorpommern), den 22.01.2015

i.V. [Unterschrift]
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
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
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E (Dreieck)	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
p	privat		
V	Verkehrsberuhigter Bereich; P Besucherparkplatz		
	Geh- und Radweg		
Flächen für Ver- und Entsorgung		§ 9 (1) 12, 14	BauGB
	Vorhaltefläche Trafostation		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
	Versorgungsleitungen unterirdisch, umzuverlegen, näher bezeichnet		
Grünflächen		§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
p	private Grünflächen		
	Spielplatz; Sbg Straßenbegleitgrün		
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 25	BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
	Anpflanzen: Bäume		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Freihaltung Kronentraufenbereiche)	§ 9 (1) 10	BauGB
L	Fläche mit Leitungsrecht zur Verlegung einer Regenüberlaufleitung zugunsten des Flurstückes 69/4	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz)	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Bedeutung	Planzeichen	Bedeutung
70/1	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
.3.3	Höhenangaben über HN		angedachte Parzellierung
	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet zu beseitigen	D 3.16	vorhandene Schächte
	zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste	10.00	Vermaßung in Meter
	vorhandene Zäune		Leuchten
Lö	Löschwasserbrunnen	Zi	Vorhaltefläche zur Anlage unterirdischer Zisternen
1 - 19, 500 m²	Parzellenbezeichnung mit Flächenangabe		Sichtdreieck
		BP	Betonplatten

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52

Planzeichen	Bedeutung	Planzeichen	Bedeutung
72/1	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
2.2	Höhenangaben über HN		vorhandene Böschungen
	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet	D 1.82	vorhandene Schächte
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		vorhandene Zäune
		VP	Verbundpflaster
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	BP	Betonplatten
p	privat		Schaltkasten
V	Verkehrsberuhigter Bereich Anbindung Triftstraße		
	Geh- und Radweg Anbindung Gehweg am Sackkanal		

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Neuhof
Flur	6
Flurstücke	70/1 und 70/2

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,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
4. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

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

sind nicht zulässig.
(4)
Ferienwohnungen sind unzulässig.

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

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
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 zulässig.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
- Je Wohngebäude bzw. je Einheit für einen Freiberufler ist jeweils nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

(3)
Unterkellerungen sind unzulässig.

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

(1)
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.
(2)
Carports und Garagen sind auf den Parzellen 2 bis 11 und 13 bis 18 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Einschränkungen für die Parzellen 1 und 19:
Carports und Garagen sind nicht in den Bereichen zwischen der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen zulässig.
(3)
Folgende Anlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden:
- Nebenanlagen
- maximal ein nichtüberdachter Stellplatz je Grundstück
- Nebengebäude

Einschränkungen:
- Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen zulässig.
- für Parzelle 12:
Nebenanlagen, der nichtüberdachte Stellplatz und Nebengebäude sind nicht innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauungen freizuhaltenden Fläche zulässig.

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

Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 500 m² festgesetzt.

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

(1)
Zulässig sind nur nichtüberdachte Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen.
(2)
Überdachte Stellplätze sind je Grundstück wie folgt maximal zulässig:
- ein Carport mit einem Einstellplatz

oder
- ein Carport mit zwei Einstellplätzen

oder
- eine Garage mit maximal einem Einstellplatz

(3)
Tiefgaragen sind unzulässig.

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)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

8. Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche, die von Bebauungen freizuhalten ist, werden nichtüberdachte Stellplätze, Nebengebäude, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche ist zur Begrünung der sich nördlich anschließenden fensterlosen Außenwände eine Pflanzung von Rank- und Kletterpflanzen in der Artenauswahl der Pflanzliste 4 (maximal 2 Pflanzen pro lfd. Meter) oder von geschnittenen Sträuchern umzusetzen.
(2)
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist mit Spielgeräten für Kleinkinder auszustatten. Der Spielplatz ist mit artenreichen Wiesen sowie auf einer Fläche von mindestens 10% mit Pflanzbeeten mit Sträuchern und Bäumen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

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)
Die Stellplätze und Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.
(2)
Im Kronentraufbereich der sich in Angrenzung zum Plangebiet befindenden Eichen, der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauungen freizuhalten ist, sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderun gen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

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)
Je 500 m² Grundstück ist 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. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangeltungsbereich.
(3)
Entlang der privaten Verkehrsfläche sind an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten 6 Bäume mit der Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2 mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Der Standort der Bäume kann zu gestalterischen Zwecken um max. 2 m verschoben werden.
(4)
Im Bereich des Spielplatzes sind 5 Bäume gemäß Pflanzliste 3 mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(5)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Baumscheiben in den Belagsflächen sind so auszugestalten, dass sie als überfahrbare Baumscheiben mit verdichtbaren Spezialsubstraten ausgebildet werden. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

12. 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 Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

13. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht zugunsten des südlich angrenzenden Flurstückes 69/4 zur Verlegung einer Regenüberlaufleitung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen sowie
- auf maximal 40 % der Fassadenflächen Verbretterungen sowie Flächen mit Schiefer- und Faserzementstrukturen

(2)
Für Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachformen und Dachneigungen

(1)
Zulässig sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer.
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 32° und maximal 50°.
(2)
Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.
(3)
Benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.3 Dacheindeckungen

(1)
Für die Wohngebäude und Garagen sind ausschließlich zulässig:
- Rohreindeckung und
- Hartbedachung in anthrazit

(2)
Für die untergeordneten Dachflächen der Wohngebäude sind zusätzlich zulässig:
- Metalleindeckungen aus verzinktem Stahl, Zink und Kupfer sowie
- Glas- Holz und Glas - Metallkonstruktionen

(3)
Für Carports und Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.
(4)
Benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.
(5)
Eindeckungen mit Kunstrohr sind unzulässig.

1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.
(2)
Werbeanlagen dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.
Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

(3)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.5 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

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

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

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

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. abzuschirmen, so dass diese von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (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 Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Gebäudeabbrüche und die Rodung der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen Oktober bis Februar durchzuführen. Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden.
(3)
Es ist zeitnah vor dem Gebäudeabbruch und der Rodung der Gehölze durch einen Artenschutzbeauftragten der Bestand auf einen möglichen Besatz von Nist- und Brutplätzen zu kontrollieren. Der Abbruch der Gebäude darf erst nach Bestätigung der Untersuchungsergebnisse durch die für den Artenschutz zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfolgen.

HINWEISE

1. Belange des Bodenschutzes und der Behandlung des Regenwassers

(1)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen und der Grundstücke ist über eine Regensammlerleitung in den Sackkanal einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.
(2)
Das Errichten, Erweitern und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und –kollektoren in der Trinkwasserschutzzone III bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann nur auf der Grundlage einer (hydro-) geologischen Standortbeurteilung als Einzelfallentscheidung erteilt werden. Der Antrag auf Ausnahme von den in den Trinkwasserschutzzonen geltenden Verboten und Nutzungseinschränkungen ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen.

2. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Es sind jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich.
Aus archäologischer Sicht sind daher 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, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind 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. MV S. 383, 392), 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 Fundes erkennen. 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 noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 86 (1) LBauO M-V (Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf) vom 12.10.2006 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

4. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die sich westlich des Plangebietes befindende Gehölzfläche und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

5. Gehölzschutz

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden.
(1)
Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 30 cm aufweist. Die Baumschutzsatzung berücksichtigt die über den gesetzlichen Mindestschutz des § 18 NatSchAG gehenden Schutzkriterien.
Der Ersatz wird entsprechend § 8 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf festgesetzt.
(2)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

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

(3)
Bei Fällungen gesetzlich und gemeindlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

6. Artenlisten 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	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
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 im Bereich der Verkehrsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre \`Elsrijk\`	Feld- Ahorn
Crataegus laevigata \`Paul\`s Scarlet\`	Echter Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen- Esche
Pyrus calleryana \`Chanticleer\`	Chinesische Wildbirne

Pflanzliste 3: Pflanzung von Bäumen im Bereich des Spielplatzes

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Carpinus betulus	Hain- Buche
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 4: Rank- und Kletterpflanzen zur Begrünung fensterloser Außenwände

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis montana i.S.	Waldrebe i.S.
Hydrangea petiolaris	Kletter- Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

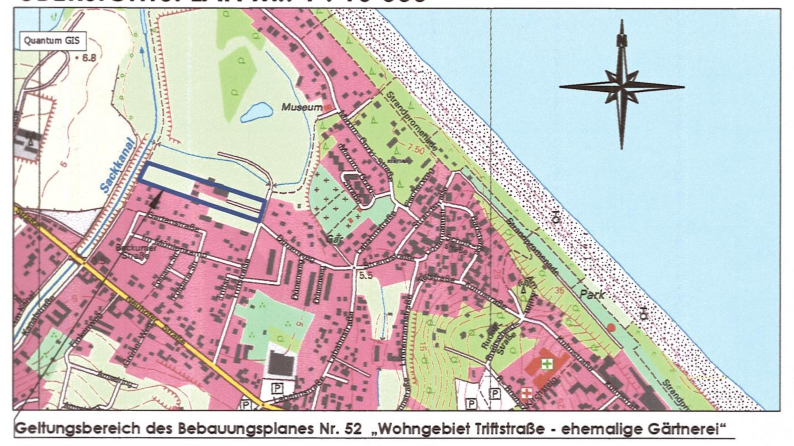
7. Gehölzliste des Plangebietes

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen ø in m	Stamm-umfang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1	Weide	Salix spec.	6,0	90 / 90	Fällung	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
2	Birke	Betula pendula	10,0	157	Fällung	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
3	Birke	Betula pendula	8,0	126	Fällung	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
4	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	2,5	63	Fällung	Gehölzschutzsatzung	1 Baum
5	Scheinzypresse	Chamaecyparis spec.	1,5	63	Fällung	Gehölzschutzsatzung	1 Baum
6	Walnuß	Juglans regia	14,0	157	Fällung	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
7	Schwarzkiefer	Pinus nigra	4,0	63	Fällung	Gehölzschutzsatzung	1 Baum
8	Pappel	Populus spec.	11,0	120 / 120 / 120 / 120	Fällung	§18 NatSchAG M-V	3 Bäume
9	Pappel	Populus spec.	5,0	94	Fällung	Gehölzschutzsatzung	2 Bäume
10	Birke	Betula pendula	4,0	63	Fällung	Gehölzschutzsatzung	1 Baum
11	Linde	Tilia cordata	4,0	94	Fällung	Gehölzschutzsatzung	2 Bäume
12	Eiche	Quercus robur	8,0	126	Fällung	§18 NatSchAG M-V	1 Baum

8. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

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

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 10 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohngebiet Triftstraße - ehemalige Gärtnerei“

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Endgültig ausgefertigte Planfassung	01-2015	Hogh	Lange
Satzungsfassung	03-2014	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	11-2013	Hogh	Lange
Vorentwurf	05-2013	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 52 „Wohngebiet Triftstraße - ehemalige Gärtnerei“

UPEG

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

H/B = 735 / 1350 (0.99m²)

Allplan 2014