

# OSTSEEHEILBAD AHLBECK - SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 " WALDSIEDLUNG AN DER SWINEMÜNDER CHAUSSEE " M 1:1000

## RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

**Grund**

- des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001; der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446);
- des § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bauverfahrens des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Juni 2002 (GVBl. M-V S. 234-6);
- des Gesetzes über die Umwandlung der Gemeinde in die Form der Bauerschaft vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2900);
- des Landes-Umwelt-, Flächen- und Energiegesetzes vom 18. August 2002 (GVBl. M-V S. 61), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landes-Umwelt-, Flächen- und Energiegesetzes vom 18. August 2002 (GVBl. M-V S. 61);
- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1990 (BGBl. I S. 2394), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331) sowie
- des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Oktober 1998, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.02.1999.

Vord nach der Beschlussfassung durch die Gemeinderatung vom 16.12.2002 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 06.03.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Waldsiedlung an der Swinemünder Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

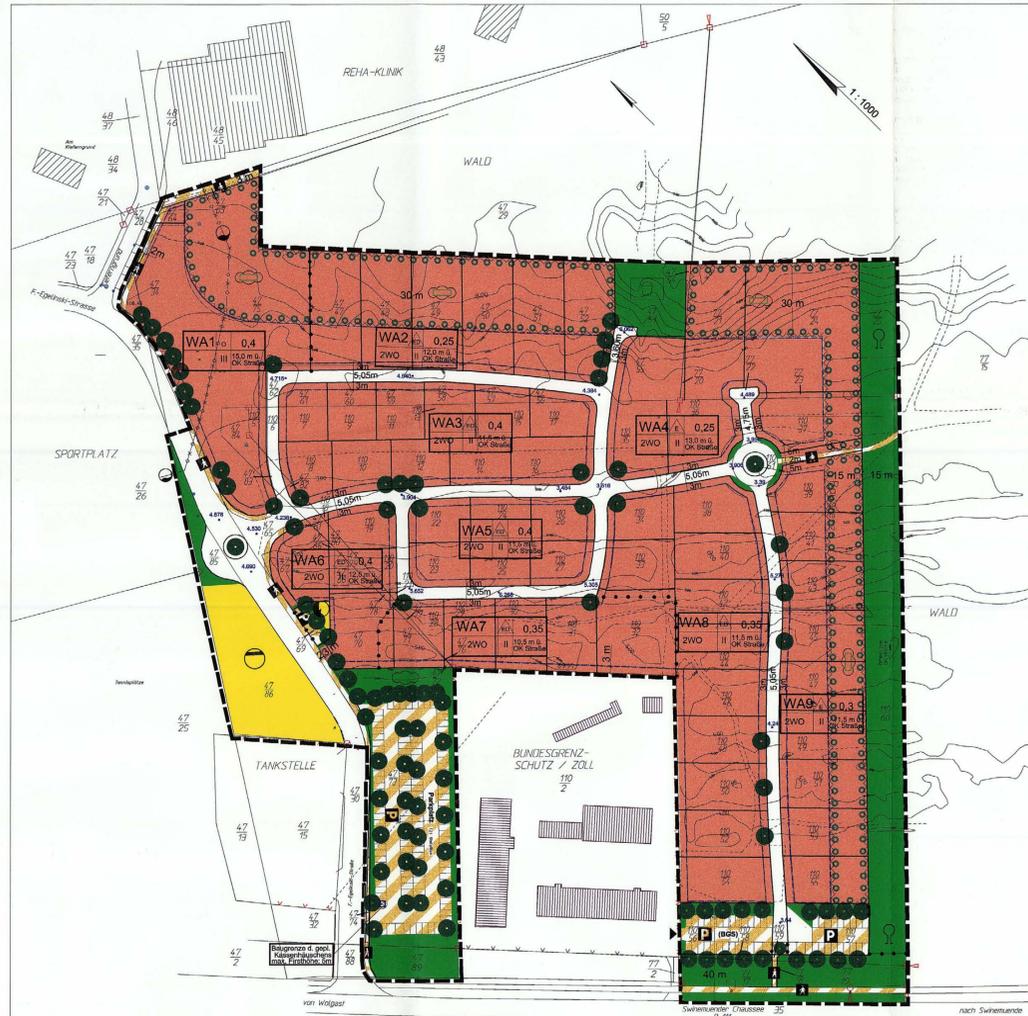
Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000  
 Es gelten die BauVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 sowie die PlanVO vom 18.12.1999.

## Teil B

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
- III. Standortrechtliche Festsetzungen
- IV. Festsetzungen, die auf Landschaft beruhen
- V. Naturökologische Festsetzungen
- VI. Hinweise

Ostseeheilbad Ahlbeck, den 07.03.2003

## TEIL A Planzeichnung



## Planzeichen

Planzeichen entsprechend der PlanVO 90 vom 18.12.1999

0. Kartengrundlage: Lage- u. Höhenplan vom 10.11.1999 erstellt vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. K. Sprick - Urban

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 46 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 8 BauGB; § 16 BauNVO)
 

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ
Beschreibung der Art der baulichen Nutzung in Wohngebieten	Zahl der Voll- oder Teilsparcels	max. zulässige Firsthöhe, OK, Einseh- oder Sichtweite
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
  - O Offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - P Öffentliche Parkfläche
    - P (bes) Parkfläche Bundesgrenzschutz
    - A öffentlicher Fußweg / Gehbahn
    - Ein- / Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
  - Trafostation
  - Versickerung von Niederschlagswasser
- 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Trinkwasserleitung DN 200 (künftig wegfallend)
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitende Grünfläche)
  - öffentliche Grünfläche (Waldpark, Teil des Waldsiedlungsgebietes)
  - öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- 8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - anpflanzende Bäume auf festgesetzten Einzelstandorten
  - anpflanzende Sträucher
  - anpflanzende sonstige Bepflanzung
- 9. Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 9 BauNVO)

## TEIL B

### Textliche Festsetzungen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, Gärtnerbetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
- Oberbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen in folgenden Fällen zulässig:
    - bei ebenerdigem Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 4,00 m
    - bei Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m.
  - Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen gilt die Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)
  - Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Durch Stellplätze dürfen in den allgemeinen Wohngebieten höchstens 50 % der Fläche der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudekante (Vorgarten) in Anspruch genommen werden.
  - Sonstige Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und deren seitliche Verläufe bis zur Grundstücksgrenze zu errichten.
  - In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind, sind neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In den Wohngebieten WA 2 bis WA 9 sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude bzw. je Gebäudeteil bei Doppelhäusern zulässig. Von diesen 2 Wohnungen je Gebäude bzw. Gebäudeteil darf maximal eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden.
- Verkehrsflächen und Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 BauGB)
  - Für öffentliche Erschließungsanlagen notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der Baugrenzen bis zur nächstgelegenen Verkehrsfläche zulässig.
  - In den freizuhaltenen Schichten an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind hochstämmige Bäume mit einem Kronensatz von mindestens 2,80 m über OK der Verkehrsfläche zulässig.
- Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)
  - Einfriedungen der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungsline) und entlang des Parzellensatzes der Egelstein-Str. mindestens 0,8 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, um ein entsprechend breites Leitungsrechte für die Leitung, Drainage, TV- und Telekommunikationskabel zu gewährleisten und diese Fläche für die Gemeinde bzw. deren Beauftragten und die zuständigen Versorgungsunternehmen dauernd zugänglich zu halten. Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
- Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen die in der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend der Raumentwürfen Außenbauteile die erforderlichen Schalldämm-Maße mit R<sub>w</sub> aufweisen. Für Schallschirm- und Windschirmmaßnahmen mit Nachbaurücklagen „Außen“ von mehr als 45 dB(A) ist eine ausreichende Luftdichtheitsrate zu gewährleisten, die zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen darf.

#### II. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Sämtliche Park- und Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind in Material und Ausführung wasserdurchlässig zu gestalten, wobei der Abflussbeiwert nicht größer als 0,9 sein soll. (z.B. Rasengitterplatten, Koppflaster, Schotter, Kies, ...)
  - Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu verwerten oder schadlos gegen Anlieger zu versickern.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)
  - Der öffentliche Spielplatz ist nach einem qualifizierten Freizeitanlagenprojekt landschaftsrechtlich zu gestalten, fachgerecht zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
  - Die in der öffentlichen Grünfläche (Waldsiedlungsgebiet) noch vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung Gründen der Verkehrserschließung (Bauverfahren) erforderlich wird, im Verhältnis 1:1 mit Bäumen der festgesetzten Artenliste in folgender Plananzahl: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
  - In den Grünflächen an den Parkplätzen sowie innerhalb der Kreisverkehrsanlagen sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Rotbuchen (Fagus sylvatica) und Traubeneichen (Quercus petraea) in folgender Plananzahl: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu pflanzen, wobei die unversiegelte Fläche (Bauerschutt) pro Baum mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen muss. In Schichten an Kreuzungen und Einmündungen sind diese Bäume als Hochstämme mit einem Kronensatz von mind. 2,80 m über Oberkante Straße zu pflanzen.
  - Parkplätze im Grünbereich sind außerdem zu dem Wohngebiet mit einer mind. 1,5 m breiten, dichten, freizuhaltenen Hecke entsprechend der Artvorgabe einzuräumen.
- Festsetzungen für nicht bebauete Flächen innerhalb der Wohnbaufelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
  - Die nicht überbauten oder vorselektierten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Hiervon soll der Anteil der Gehölzflächen 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden. Die verwendeten Gehölze sollen sich wie folgt verhalten:
    - Pro 100 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Baum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm anzupflanzen.
    - Die verbleibenden Gehölzflächen sind mit Sträuchern 2 x verpflanzt 90 bis 100 cm zu bepflanzen.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Baugrenze sind mit der Baumart Traubeneiche (Quercus petraea) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, mit Ballen in Kreuzungen- und Einmündungsbereichen mit einem Kronensatz von mind. 2,80m über Oberkante Straße) zu bepflanzen. In allen anderen Grundstücken ist auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungsline und der Baugrenze ein Baumstandort (Baum 2. Ordnung entsprechend der Artenliste) zu realisieren. Diese Plananzahl ist auf die Festlegung dieses Festsetzungsgebietes anzuwenden.
  - Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 (Waldsiedlungsgebiet) noch vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung aus Gründen der Verkehrserschließung (Gesundheitszustand) erforderlich wird, im Verhältnis 1:1 mit Bäumen der festgesetzten Artenliste in folgender Plananzahl: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
  - In den freizuhaltenen Schichten an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Ausnahmsweise sind Hochstämme mit einem Kronensatz von mind. 2,80 m über OK Straße zulässig.
  - Für hochstammige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
  - Vorgefällene (abzüglich der Zufahrten, Zugänge und der entsprechend festgesetzte 1,3. zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze) sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden.
  - Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern, aus Gabeln oder bepflanzenbaren Elementen (zertifiziert) zu errichten.
  - Eine Begrünung der Wände baulicher Anlagen mit Kletterpflanzen ist zulässig.
  - Die Ausführung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

#### III. Standortrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB IV. M. § 6 BauO M-V)

- Gestaltung baulicher Anlagen
  - Fassade:**
    - Als Fassadenoberfläche der Hauptgebäude ist nur glatter oder feinkörniger Putz bzw. eine Kombination mit Naturstein im Sockelbereich bzw. Naturholzwerksteinen im Gebälkerbereich zulässig. Im Sockelbereich sind außerdem Klinker bzw. Verblendermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante des Geländes an der jeweiligen Außenwand zulässig. Ausnahmsweise ist bei gebälkerten Häusern (zur öffentlichen Verkehrsfläche) eine zeitlich vorübergehende Verkleidung des Obergeschosses zulässig.
    - Klinkermauerwerk, Kalksandstein- und Fachwerkfassaden sind unzulässig, ebenso keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Metallanstrichungen sowie glänzende, spiegelnde Materialien oder glänzende, spiegelnde Anstriche. Ausnahmsweise ist bei Carports offenes Fachwerk zulässig.
    - Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
    - Fassadenbegrünungen sind zulässig.
  - Dach:**
    - In den Wohngebieten WA 2 bis WA 9 sind Krüppelwalmdächer auf Hauptgebäuden nicht zulässig.
    - Auf Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 25° bis maximal 45°, außerdem GONDACHEN mit einer Neigung von 7° bis 15° zulässig.
    - Die Dachneigung der Hauptgebäude, außer Grundränder, hat mit ungeliebten Ziegeln oder Betonsteinen bzw. mit Schiefer oder Kunstschiefer zu erfolgen.
    - Es sind nur Materialien mit rotem, braunem oder anthrazitfarbigen Farbton zu verwenden.
    - Zinkblechdächer sind ausnahmsweise zulässig.
    - Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind außerdem Dächer mit einer Dachneigung bis 25° und Dachhöhe von max. 2,00 m zulässig. Die Dachneigung ist bei Carports offenes Fachwerk zulässig.
    - Photovoltaikanlagen sind bindung in die Dachfläche einzubauen. Die Rahmen dieser Anlagen sind in der Farbgebung des Daches anzupassen.
- Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für bewegliche Abo-Behälter
  - Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
  - Bei überdachten Stellplätzen hat eine Eingrünung durch Kletterpflanzen oder Sträucher zu erfolgen.
  - Standorte für Müllbehälter sind so auf dem Grundstück anzulegen, dass sie von öffentlichen Fläche aus nicht einsehbar sind.
- Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen der Grundstücke
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen bis als Hecken oder Zäune auszuführen, sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, Maschenröhrlänge sind nicht zulässig.
  - Mauern oder Wälle dürfen zu öffentlichen Flächen hin nicht ausgeführt werden.
  - Ausgenommen sind hiervon durch den Geländeverlauf bedingte Stützmauern. deren Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.
- Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen
  - Werbeanlagen sind als Sammelwerbeanlage im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet und darüber hinaus nur an der Stelle der Leistungen zulässig.

#### IV. Festsetzungen, die auf Landschaft beruhen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Naturschutzrechtliche Festsetzungen
  - Der Einsatz von Kunstgeräten und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Die Planungsgebiete liegen in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Ahlbeck-Zirchowberg. Die Schutzgebietenverordnung ist zu beachten.
- Hinweise
  - Bodendenkmale:**
    - Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Sachverständigen für Bodendenkmale anzuzeigen.
    - Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Urnenscherben, Steinzeugen, Mauern, Mauerreste, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreis, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1, 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
    - Anzeigepflichtig besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
    - Der Fund der Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Altlasten:**
    - Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlastenverdachtsflächen ergeben, sind bauleitende Untersuchungen durchzuführen, die vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermark sowie dem Landratsamt abzustimmen sind.
  - Kampfmittelbelastung:**
    - Im Planungsgebiet ist trotz erfolgter Sondersortierungsmaßnahmen eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Einzelfunde können auftreten. Die bauseitigen Firmen sind vor Baubeginn über den Umgang mit Fundmaterial zu belehren. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind die Arbeiter sofort einzustellen und der Munitionsdienstleister zu benachrichtigen.
  - Versorgungsleitungen:**
    - Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten.
    - Die Lage und Höhen sämtlicher Versorgungsleitungen ergeben sich aus den Fachplänen. Besonders die Höhenlage des Schutzwasserkanals ist bei der Einzelbauplanung zu berücksichtigen.

#### Standortgerechte Strauchgehölze (Mindestanzahlqualität Strauch oder leichte Heister)

Corallago monogyna	- Weißdorn	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kleeblättriger Rhamnus
Cornus sanguinea	- Hainbuche	Rhamnus frangula	- Felsenrhamnus
Corylus avellana	- Haselnuß	Rosa canina	- Hundrose
Cytisus scoparius	- Esensengesträuch	Rosa rubiginosa	- Schw. Zaunrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkrähe	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Prunus mahaleb	- Weischedelweide		

#### Klettergehölze

Clematis vitiflora	- Gem. Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Parthenocissus tricuspidata	- Kletterweiden
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt	Viola vinifera	- Weinrebe

Hinweis: Die unterstrichenen Gehölzarten sind für die Belange des Naturschutzes besonders zur Verwendung zu empfehlen.

#### III. Standortrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB IV. M. § 6 BauO M-V)

##### 1. Gestaltung baulicher Anlagen

- Fassade:**
  - Als Fassadenoberfläche der Hauptgebäude ist nur glatter oder feinkörniger Putz bzw. eine Kombination mit Naturstein im Sockelbereich bzw. Naturholzwerksteinen im Gebälkerbereich zulässig. Im Sockelbereich sind außerdem Klinker bzw. Verblendermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante des Geländes an der jeweiligen Außenwand zulässig. Ausnahmsweise ist bei gebälkerten Häusern (zur öffentlichen Verkehrsfläche) eine zeitlich vorübergehende Verkleidung des Obergeschosses zulässig.
  - Klinkermauerwerk, Kalksandstein- und Fachwerkfassaden sind unzulässig, ebenso keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Metallanstrichungen sowie glänzende, spiegelnde Materialien oder glänzende, spiegelnde Anstriche. Ausnahmsweise ist bei Carports offenes Fachwerk zulässig.
  - Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- Dach:**
  - In den Wohngebieten WA 2 bis WA 9 sind Krüppelwalmdächer auf Hauptgebäuden nicht zulässig.
  - Auf Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 25° bis maximal 45°, außerdem GONDACHEN mit einer Neigung von 7° bis 15° zulässig.
  - Die Dachneigung der Hauptgebäude, außer Grundränder, hat mit ungeliebten Ziegeln oder Betonsteinen bzw. mit Schiefer oder Kunstschiefer zu erfolgen.
  - Es sind nur Materialien mit rotem, braunem oder anthrazitfarbigen Farbton zu verwenden.
  - Zinkblechdächer sind ausnahmsweise zulässig.
  - Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind außerdem Dächer mit einer Dachneigung bis 25° und Dachhöhe von max. 2,00 m zulässig. Die Dachneigung ist bei Carports offenes Fachwerk zulässig.
  - Photovoltaikanlagen sind bindung in die Dachfläche einzubauen. Die Rahmen dieser Anlagen sind in der Farbgebung des Daches anzupassen.

##### 2. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für bewegliche Abo-Behälter

- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Bei überdachten Stellplätzen hat eine Eingrünung durch Kletterpflanzen oder Sträucher zu erfolgen.
- Standorte für Müllbehälter sind so auf dem Grundstück anzulegen, dass sie von öffentlichen Fläche aus nicht einsehbar sind.

##### 3. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen der Grundstücke

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen bis als Hecken oder Zäune auszuführen, sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, Maschenröhrlänge sind nicht zulässig.
- Mauern oder Wälle dürfen zu öffentlichen Flächen hin nicht ausgeführt werden.
- Ausgenommen sind hiervon durch den Geländeverlauf bedingte Stützmauern. deren Oberflächen sind durch Bepflanzung zu verdecken.

##### 4. Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind als Sammelwerbeanlage im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet und darüber hinaus nur an der Stelle der Leistungen zulässig.

##### Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten

- In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nach an der Einfriedung oder - sofern auf eine Einfriedung verzichtet wird - am Hausanhang anzubringen. Sie dürfen eine Höhe von 0,4 m und eine Breite von 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen nur einmal verwendete Zeichen oder Symbole bis zu 0,50 m hoch sein.
- Lichtwerbung ist unzulässig.

##### Werbeanlagen und Hinweiswandschilder am Parkplatz, Egelstein-Strasse

- Werbeanlagen sind unzulässig.
- Hinweiswandschilder auf dem Parkplatz sind nach der Außenwand des Kassengebäudes oder an der Einfriedung anzubringen.
- Hinweiswandschilder am Kassengebäude dürfen eine Höhe von 0,40 m und eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Einmal verwendete Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,50 m hoch sein.
- An den Einfriedungen angebrachte kleine Hinweiswandschilder dürfen eine Höhe von 0,60 m und eine Gesamtbreite von 2,00 m nicht überschreiten.
- Die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Werbeanlagen muss unter der Fassadenoberfläche erfolgen.

##### 5. Baugeldvorschrift bei Verstößen gegen ordnungsrechtliche Festsetzungen

- Verstöße gegen die nach § 6 BauO Mecklenburg-Vorpommern getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden nach § 94 Abs. 1, Ziffer 1 BauO M-V geahndet.

#### IV. Festsetzungen, die auf Landschaft beruhen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

##### 1. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Der Einsatz von Kunstgeräten und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

##### V. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Die Planungsgebiete liegen in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Ahlbeck-Zirchowberg. Die Schutzgebietenverordnung ist zu beachten.

#### VI. Hinweise

##### 1. Bodendenkmale

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Sachverständigen für Bodendenkmale anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Urnenscherben, Steinzeugen, Mauern, Mauerreste, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreis, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1, 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Anzeigepflichtig besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
- Der Fund der Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

##### 2. Altlasten

- Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlastenverdachtsflächen ergeben, sind bauleitende Untersuchungen durchzuführen, die vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermark sowie dem Landratsamt abzustimmen sind.

##### 3. Kampfmittelbelastung

- Im Planungsgebiet ist trotz erfolgter Sondersortierungsmaßnahmen eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Einzelfunde können auftreten. Die bauseitigen Firmen sind vor Baubeginn über den Umgang mit Fundmaterial zu belehren. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind die Arbeiter sofort einzustellen und der Munitionsdienstleister zu benachrichtigen.

##### 4. Versorgungsleitungen

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten.
- Die Lage und Höhen sämtlicher Versorgungsleitungen ergeben sich aus den Fachplänen. Besonders die Höhenlage des Schutzwasserkanals ist bei der Einzelbauplanung zu berücksichtigen.

#### 6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende, unverschlusste Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisterna ist mit 25 l/m<sup>2</sup> versiegelte Fläche zu ermitteln, soll jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> pro Wohngebäude betragen.

#### 8. Erhalt bestehender Grünstrukturen

- Im Vorfeld erfolgt eine Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Baumbestand wurde weitestgehend abgeholzt.
- Im südlichen und nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches noch erhaltene Großgehölze (Baumgruppen) sind in der Baulast entsprechend DIN 18520 zu schützen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz von Immissionsbelastungen im Sinne des BImSchG

- In den Wohngrundstücken unmittelbar an der F. Egelstein-Strasse (WA 1, WA 8) sowie den Wohngrundstücken unmittelbar in den südwestlich des WA 8 und WA 9 gelegenen Parkplatz wird empfohlen, schutzbedürftige Schafräume und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzuräumen.

#### 8. Bodenschutz

- Versiegelte und überbaute Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Zum Bau der Gebäude und Verkehrflächen notwendiger Oberbodenabtrag ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Unterdieser Erdaustrub ist vorzugsweise zur Geländereduktion in den Grundstücken, ansonsten einer anderen Verwertung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, Egelsteinstraße 2, 17389 Ahlbeck, Tel.: 03071/25121, zu verbringen. Um unnötige Bodenverfärbungen zu vermeiden, sind Baustraßen in den Trassen der späteren Planstraßen und Grundstückszufahrten anzulegen.
- Im Hinblick auf die Verwertung von Bodenaushub und mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Arbeit (LAGA) Stand 6. November 1997 zu beachten.