OSTSEEHEILBAD AHLBECK- 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WALDSIEDLUNG AN DER SWINEMÜNDER CHAUSSEE"

M 1:1000

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

Aufgrund

- des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL.I S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBL.I S.137), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz vom 24.06.2004 (BGBL.I S.1359);
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL.I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April. 1993 (BGBL.I S.466)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Bauordnung - LBauO M-V 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.647), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baubenutzerrechtes des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBL.I S.2350)
- des Landes- Umwelt - Richtlinien - Umsetzungsgesetzes vom 9. August 2002 (GS Meckl.-Vorp. Gl. NR.2129-6)
- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBL.I. S.2994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9.September 2001 (BGBL.I S.2331) sowie
- des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1998, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.02.1999

wird im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB und nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2004 folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes 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 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 sowie die PlanzV 90 vom 18.12.1990.

Teil B: Textliche Festsetzungen

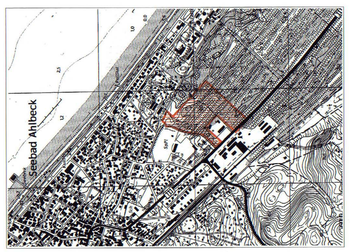
I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
II Grünordnerische Festsetzungen
III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
IV Festsetzungen, die auf Landesrecht beruhen
V Nachrichtliche Übernahme
VI Hinweise

Ostseeheilbad Ahlbeck, den

Siegel

Bürgermeister

TEIL A
Planzeichnung



Planzeichen

Planzeichen entsprechend der PlanzV 90
vom 18.12.1990

0. Kartengrundlage: Lage- u. Höhenplan vom 10.11.1999 / ergänzt April 2002 erstellt vom Vermessungsbüro Dipl. Ing K. Sprick - Urban

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 558/4 Flurstück mit Flurstücksnummer
- 77,00 Höhenlinie
- vorhandene Wege
- aus der Ingenieurplanung nachrichtlich übernommene OK Straße

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4,6 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1,6 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ
Beschränkung der Zahl d. Wohnungen in Wohngebäuden	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	max. zulässige Firsthöhe ü. OK Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung d. baulichen Anlagen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P Öffentliche Parkfläche
- P (BGS) Parkfläche Bundesgrenzschutz
- öffentlicher Fußweg / Gehbahn
- Ein- / Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
- Trafostation
- Versickerung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitende Grünfläche)
- öffentliche Grünfläche (Waldpark,Teil des Waldabstandsbereiches)
- öffentliche Grünfläche Spielplatz

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzende Bäume auf
- anzupflanzende Sträucher
- anzupflanzende sonstige Bepflanzung
- anzupflanzende Bäume auf festgesetzten Einzelstandorten

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
(§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, bzw. unterschiedliche Nutzungen
(§ 16, Abs. 5 BauNVO)

9. Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- vorgeschlagene Grundstücksteilung im WA 1

TEIL B
Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. 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 in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen in folgenden Fällen zulässig:
  - bei ebenerdigen 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.

3. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 10 BauGB)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA 1 sind Garagen und Carports ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur hinter der seitlichen Verlängerung der Gebäudekante, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist.
- Durch Stellplätze dürfen in den allgemeinen Wohngebieten höchstens 50 % der Fläche der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudekante (Vorgärten) in Anspruch genommen werden.
- Sonstige Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich hinter der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten vorderen Gebäudekante und deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zu errichten.
- In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch alle Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- In den Wohngebieten WA 1 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.

5. 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 Baugebiete bis zur nächstgelegenen Baugrenze zulässig.
- In den freizuhaltenden Sichtfeldern 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 Kronenansatz von mindestens 2,80 m über OK der Verkehrsfläche zulässig.

6. Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen, Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB) in Verbindung mit §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Im WA 1,1 ist ein 4m breiter Grundstücksbereich parallel der Straßenbegrenzungslinie und im WA 1.2 ein 1m breiter Grundstücksbereich parallel der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Bebauung freizuhalten, um Leitungsrechte für Wasser, Beleuchtung, Drainage, TV- und Telekommunikationskabel zu gewährleisten und diese Fläche für die Gemeinde bzw. deren Beauftragten und die zuständigen Versorgungsträger dauernd zugänglich zu halten. Pflanzungen in diesem Bereich sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

- Einfriedungen der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und entlang des Parkplatzes an der Egelinski-Str. mindestens 0,8 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten, um ein entsprechend breites Leitungsrecht für Beleuchtung, Drainage, TV- und Telekommunikationskabel zu gewährleisten und diese Fläche für die Gemeinde bzw. deren Beauftragten und die zuständigen Versorgungsträger dauernd zugänglich zu halten. Auf diesen Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

7. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§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 Raumarten aufgeführten Außenbauteile die erforderlichen Schalldämm-Maße erf.R'w aufweisen. Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln „Außen" von mehr als 45 dB(A) ist eine ausreichende Lüftungsanlage zu gewährleisten, die zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen darf.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. 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 0,6 sein soll. (z.B. Rasengittersteinplatten, Ökopflaster, Schotter, Kies ...)
- Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu verwerten oder schadlos gegen Anliegern zu versickern.

2. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

- Der öffentliche Spielplatz ist nach einem qualifizierten Freiflächenprojekt landschaftsgerecht zu gestalten, fachgerecht zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
- Die in der öffentlichen Grünfläche (Waldabstandsbereich) noch vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht (Baumgesundheitszustand) erforderlich wird, im Verhältnis 1: 1 mit Bäumen der festgesetzten Arteniste in folgender Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
- Auf der öffentlichen Grünfläche nordöstlich des WA 1 sind 12 Traubeneichen (Quercus patraea) 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu pflanzen.
- In den Grünflächen an den Parkplätzen sowie innerhalb der Kreisverkehrsanlagen sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Rotbuchen (Fagus sylvatica) und Traubeneichen (Quercus patraea) in folgender Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 15 - 18 cm, mit Ballen zu pflanzen, wobei die unversiegelte Fläche (Baumscheibe) pro Baum mindestens 12 m² betragen muss. In Sichtfeldern an Kreuzungen und Einmündungen sind diese Bäume als Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 2,80 m über Oberkante Straße zu pflanzen.
- Parkplätze an Geltungsbereich sind außerdem zu den Wohnbaugebieten mit einer mind. 1,5m breiten, dichten, freiwachsenden Hecke entsprechend der Artenvorgabe einzugrünen.

3. Festsetzungen für nicht bebaute Flächen innerhalb der Wohnbauflächen. (§9 Abs.1 Nr. 20, 25a BauGB)

- Die nicht überbauten oder versiegelten 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 verteilen:
  - Pro 100 m² Freifläche ist ein Baum 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm anzupflanzen.
  - Die verbleibenden Gehölzflächen sind mit Sträuchern 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Baugebiete sind mit der Baumart Traubeneiche (Quercus patraea) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen (in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen mit einem Kronenansatz von mind. 2,80m über Oberkante Straße) zu bepflanzen. In der zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Fläche des WA 1.1 und WA 1.2 (parallel der Egelinski-Straße) ist auf jedem Grundstück ebenfalls eine Traubeneiche (Quercus patraea) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen zu pflanzen. In allen anderen Grundstücken ist auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ein Baumstandort (Baum 2. Ordnung entsprechend der Artenliste) zu realisieren. Diese Pflanzungen sind auf die Festlegungen dieses Festsetzungspunktes anzurechnen.
- Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 (Waldabstandsbereich) noch vorhandenen Großgehölze sind, sofern deren Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gesundheitszustand) erforderlich wird, im Verhältnis 1:1 mit Bäumen der festgesetzten Arteniste in folgender Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu ersetzen.
- In den freizuhaltenden Sichtfeldern an Kreuzungen und Einmündungen darf die Bepflanzung auch im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 80 cm nicht übersteigen. Ausnahmsweise sind Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 2,80 m über OK Straße zulässig.
- Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Vorgartenflächen (abzüglich der Zufahrten, Zugänge und der entsprechend Festsetzung I.3. zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze) sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden.
- Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern, aus Gabionen oder bepflanzbaren Elementen (erdverseatz) zu errichten.
- Eine Begrünung der Wandflächen 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.

4. Artenliste

Standortgerechte Bäume 1. Ordnung (Mindestpflanzqualität STU 16 - 18 cm)

Carpinus betulus	-	Hainbuche	Quercus patraea	-	Traubeneiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche	Quercus robur	-	Stieleiche
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer	Tilia cordata	-	Winterlinde

Standortgerechte Bäume 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität STU 16 - 18 cm)

Acer campestre	-	Feldahorn	Sorbus aucuparia -		Eberesche
Malus sylvestris	-	Wildapfel	standortgerechte Obstbäume (Apfel, Kirsche,		
Prunus padus	-	Gew. Traubenkirsche	Birne, Pflaume)		
Pyrus communis	-	Wildbirne			

Ziersträucher (Pflanzqualität STU 16 - 18 cm bzw. Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm)

Acer campestre „Elsrijk"	-	Feldahorn			
Fagus Sylvatica „Dawyck"	-	Säulenbuche			
Prunus padus "Schloß Tiefurt"	-	Traubenkirsche			

Standortgerechte Straucharten (Mindestpflanzqualität Strauch oder leichte Heister)

Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Corylus avellana	-	Haselnuß	Rosa canina	-	Hundsrose
Cytisus scoparius	-	Besenginster	Rosa rubiginosa	-	Schott. Zaunrose
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Salix caprea	-	Salweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus mahaleb	-	Weichselkirsche			

Klettergehölze

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu	Parthenocissus tricuspidata	-	Kletterwein
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt	Vitis vinifera	-	Weinrebe

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

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

1. Gestaltung bauliche Anlagen

Fassade:

- Als Fassadenoberfläche der Hauptgebäude ist nur glatter oder feinstrukturierter Putz bzw. eine Kombination mit Naturstein im Sockelbereich bzw. Naturholzverkleidungen im Giebelbereich zulässig. Im Sockelbereich sind außerdem Klinker bzw. Verblendmauerwerk bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Oberkante des Geländes an der jeweiligen Außenwand zulässig. Ausnahmsweise ist bei giebelständigen Häusern (zur öffentlichen Verkehrsfläche) eine Naturholzverkleidung des Obergeschosses zulässig.
- Klinkermauerwerk, Kalksandstein- und Fachwerkfassaden sind unzulässig, ebenso keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende, spiegelnde Materialien oder glänzende, spiegelnde Ansteiche. Ausnahmsweise ist bei Carports offenes Fachwerk zulässig.
- Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dach:

- In den Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sind Krüppelwalmdächer auf Hauptgebäuden nicht zulässig.
- Auf Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 25° bis maximal 49°, außerdem Gründächer mit einer Neigung von 7° bis 15° zulässig.
- Die Dacheindeckung von Hauptdächern, außer Gründächer, hat mit unglasierten Ziegeln oder Betondachsteinen bzw. mit Schiefer oder Kunstschiefer zu erfolgen.
- Es sind nur Materialien mit rotem, braunem oder anthrazitem Farbton zu verwenden.
- Zwischeneindeckungen sind ausnahmsweise zulässig.
- Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind außerdem Dächer mit einer Dachneigung bis 25° und Dacheindeckungen als Bitumenschweißbahnen oder Bitumen- oder Pappschindeln zulässig.
- Photovoltaikanlagen sind bündig in die Dachfläche einzubauen. Die Rahmen dieser Anlagen sind an die Farbgebung des Daches anzupassen.

2. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter

- Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Bei überdachten Stellplätzen hat eine Eingrünung durch Kletterpflanzen oder Sträucher zu erfolgen.
- Standplätze für Mülltonnen sind so auf dem Grundstück einzuordnen, 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 hin als Hecken oder Zäune auszuführen, sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind hier unzulässig.
- 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 Sammelwerbeanlagen im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet und darüber hinaus nur an der Stätte der Leistungen zulässig.

Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten

- In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen flach an der Einfriedung oder - sofern auf eine Einfriedung verzichtet wird - am Hausendpfeiler 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 Hinweisschilder am Parkplatz Egelinski-Straße

- Werbeanlagen sind unzulässig
- Hinweisschilder auf den Parkplatz sind flach auf der Außenwand des Kassengebäudes oder an der Einfriedung anzubringen.
- Hinweisschilder am Kassengebäude dürfen eine Höhe von 0,40 m und eine Länge von 4,00 m nicht überreiten. Nur einmal verwendete Zeichen oder Symbole dürfen bis zu 0,60 m hoch sein.
- An den Einfriedungen angebrachte flache Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 0,60 m² und eine Gesamtgröße von 2,00 m² nicht überschreiten.
- Die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Werbeanlagen muss unter der Fassadenoberfläche erfolgen.

5. Bußgeldvorschrift bei Verstößen gegen gestalterische Festsetzungen

- Verstöße gegen die nach §86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden nach §84 Abs. 1, Ziffer 1 LBauO M-V geahndet.

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

1. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Der Einsatz von Kunstdüngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

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

- Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ahlbeck-Zirowberg. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

VI. Hinweise

1. Bodendenkmale

- Der Beginn von 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, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Anzeigenpflichtig 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 Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlastengefährdung ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen, die mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde sowie dem Landratsamt abzustimmen sind.

3. Kampfmittelbelastung

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

4. Versorgungsleitungen

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
- Die Lage und Höhen sämtlicher Versorgungsleitungen ergeben sich aus den Fachplanungen. Besonders die Höhenlage des Schmutzwasserkanals ist bei der Einzelgebäudeplanung zu berücksichtigen.

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

- Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisterne ist mit 25 l/m² versiegelter Fläche zu ermitteln, soll jedoch mindestens 3 m³ pro Wohngebäude betragen.

6. Erhalt bestehender Grünstrukturen

- Im Vorfeld erfolgte eine Waldumwandlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Baumbestand wurde weitestgehend abgeholzt.
- Im südöstlichen und nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches noch erhaltene Großgehölze (Baumgruppen) sind in der Bauzeit entsprechend DIN 18920 zu schützen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.

7. Verkehrungen zum Schutz von Immissionsbelastungen im Sinne des BImSchG

- In den Wohngrundstücken unmittelbar an der F.-Egelinski-Straße (WA 1, WA 6) sowie den Wohngrundstücken unmittelbar an dem, südwestlich des WA 8 und WA 9 gelegenen Parkplatz wird empfohlen, schutzbedürftige Schlafräume und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzuordnen.

8. Bodenschutz

- Versiegelte und überbaute Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Zum Bau der Gebäude und Verkehrsflächen notwendiger Oberbodenabtrag ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Unbelasteter Erdaushub ist vorzugsweise zur Geländemodulation in den Grundstücken, ansonsten einer anderen Wiederverwertung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamtes Ostvorpommern, Ellbogenstraße 2, 17389 Anklam, Tel.: (03971)26121, zu verbringen. Um unnötige Bodenverdichtungen 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 Abfall (LAGA) Stand. 6. November 1997 zu beachten.

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT DES KATASTERMÄSSIGEN BESTANDES

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand: April 2002) übereinstimmen.

Ostseeheilbad Ahlbeck, den 09.12.2004

Siegel

Dipl. Ing. Urban

VERFAHRENSNACHWEIS

1. Die Gemeindevertretung des Ostseeheilbades Ahlbeck hat am 02.03.1999 gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung der am 6.03.2003 genehmigten Satzung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 19.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Gemeindevertretung des Ostseeheilbades Ahlbeck hat am 25.10.2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2004 einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 25.10.2004 einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2004 bis 03.12.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 21.10.2004 mit dem Hinweis, dass keine Untersuchung nach dem UVPG durchgeführt wird, ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle, der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden fand mit Anschreiben vom 22.10.2004 zur Planfassung vom 03.08.2004 statt.

5. Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahlbeck hat in ihrer Sitzung am 13.12.2004 über Bedenken, Hinweise und Anregungen entschieden und die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2004zum 06.12.2004 als Satzung beschlossen.

6. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseeheilbad Ahlbeck, den 15.12.2004

Siegel

Bürgermeister

7. Die 1. Änderung der Satzung wurde am 21.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Ostseeheilbad Ahlbeck, den 21.12.2004

Siegel

Bürgermeister

GSL SACHSEN / THÜRINGEN GmbH & Co. KG
GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG

VORHABEN:	**Ostseeheilbad Ahlbeck Baugebiet "Waldsiedlung an der Swinemünder Chaussee"**
AUFTRAGGEBER:	Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck
BEZEICHNUNG:	**1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 9** — Teil A - Planzeichnung; Teil B - Textl. Festsetzung.
BEARBEITER:	MASSZTAB: 1 : 1000 — BL.- NR.:
	DATUM: 25.10.2004
	geändert: 08.11.2004 / 06.12.2004