Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen (Teil B)

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

(A) BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß		Bauweise
		GRZ	GFZ	
(A)	WA	0,3	(0,7)	a¹
(B)	WB	0,3	(0,6)	a¹
(C)	SO KUR/ REHAKLINIK	0,25	(0,7)	a²
(D)	SO KUR/HOTEL	0,2	(0,55)	o
(E)	WA	0,2	(0,55)	o

(a) TEILFLÄCHENBEZEICHNUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Innerhalb des Baugebietes E sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

WB BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4a BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO sind unzulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude

Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

SO KUR / REHAKLINIK SONDERGEBIET KUR / REHABILITATIONSKLINIK (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die der Kur dienen
- Klinikgebäude und -einrichtungen

Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsangehörige zugelassen werden.

SO KUR/HOTEL SONDERGEBIET KUR / HOTEL (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die der Kur dienen
- den Kurbetrieb ergänzende Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsangehörige zugelassen werden.

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und § 20 BauNVO)

als Höchstgrenze, z.B. II

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände für die Baugebiete A, B, D und E wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
Zulässige Traufhöhe	4,0	7,0	10,0	13,0
Zulässige Firsthöhe	10,5	13,0	16,0	19,0

Im Baugebiet C dürfen bauliche Anlagen eine Gesamthöhe von 23,0 m ü. NN und eine Traufhöhe von 19,5 m über NN nicht überschreiten. Innerhalb der Teilfläche a im Baugebiet C dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 12,5 m über NN nicht überschreiten. Innerhalb der Teilfläche b im Baugebiet C dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 10,0 m über NN nicht überschreiten.

TH max. 8m TRAUFHÖHE (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
als Höchstmaß über dem Höchstpunkt der am Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,3

(0,5) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,5

Gemäß § 20 Abs. 3 wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen sind.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a¹ offene Bauweise mit Längenbeschränkung auf maximal 20 m

a² offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Teilfläche C ist eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer überdachten Fußgängerbrücke zulässig. Eine lichte Höhe von mindestens 4 m über Straßenniveau ist einzuhalten.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Gebäude im Sinne der LBauO M-V) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Ausnahmsweise können Lauben/Gartenhäuschen bis max. 12 m² überbaute Fläche zugelassen werden.
Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m und eine Vorfahrtstiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.

Ga II+St GARAGENGEBÄUDE MIT DACHSTELLPLÄTZEN
mit Angabe der Parkebenen

St STELLPLÄTZE
Stellplätze in WA- und WB-Gebieten mit Ausnahme des Baugebietes E sind mit einer berankten Pergola einzugrünen.

Ga GARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

W FUSS- UND RADWEG / WIRTSCHAFTSWEG

P ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

P ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE / PARKPALETTE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) DÜNEN
Die Altdünenbereiche sind als naturnahe Flächen zu erhalten und zu sichern sowie durch standortgerechte und landschaftstypische Baum- und Strauchpflanzungen (Mindeststammumfang 16-18 cm bzw. Mindestgröße 80-150 cm) zu ergänzen. Intensivnutzungen und gärtnerische Anlagen sind in diesen Bereichen unzulässig. Die Dünenbereiche sind der Eigenentwicklung zu überlassen. Eine Naturverjüngung sowie Vegetationsblößen sind zu sichern und zu fördern.

(2) WALDBAUMBEPFLANZUNG
Der vorhandene Baumbestand ist durch gezielte Nachpflanzungen mit Bäumen (Mindeststammumfang 16-18 cm) und Sträuchern (Mindestgröße 80-150 cm) gemäß Pflanzliste zu ergänzen. Der lockere und parkähnliche Charakter ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Eine Naturverjüngung ist zu sichern und zu fördern.

REGENWASSERRÜCKHALTUNG
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Regenwasserrückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünanlagen) ist zulässig. Überschüssige Wassermengen sind vollständig auf dem Gelände zu versickern.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die Entwässerung darf nur in die angrenzenden Vegetationsflächen erfolgen.

PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

PFLEGE VON VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN
Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Wiesen sind zweimal jährlich nach dem 30.06. und dem 30.09. zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen allgemein unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

Brandgefahren für den Wald durch Feuerungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von festen Brennstoffen kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. In den Baugebieten A und B sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, wobei mindestens eine hochstämmige Wald-Kiefer pro Grundstück vorzusehen ist. Vorhandene standortgerechte und landschaftstypische Gehölze sind zu erhalten.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE
Stellplätze außerhalb der Parkpaletten sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN
Mindestens 10 % der Gebäudefassaden und mindestens 50 % der Garagen- und Parkpalettenfassaden sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:
- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm
- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzungen.

EINFRIEDUNGEN
Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließliche Laubgehölze zulässig.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Die Fläche ist als dichte, geschlossene Kulisse mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF VERKEHRSFLÄCHEN
Auf den Verkehrsflächen (ohne Standortbindung) sind in durchschnittlich 12 m Abstand hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die zulässige Baumart ist aus der folgenden Baumliste ersichtlich. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.

Folgende Baumarten sind zulässig:

- Planstraße A (einseitige Bepflanzung)	Betula pendula	Birke
- Ferdinand-Egelinsky-Straße (beidseitige Bepflanzung)	Quercus robur	Stiel-Eiche
- Heimstraße (einseitige Bepflanzung)	Sorbus aucuparia	Eberesche

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
An den festgesetzten Punkten sind hochstämmige Bäume anzupflanzen. Es sind nur Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.
Die zulässige Baumart ist mit Buchstaben gekennzeichnet und aus der folgenden Baumliste ersichtlich:

Fs	Fagus sylvatica	Rotbuche
Ps	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

ERHALTUNG AUF DAUER
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume sowie alle vorhandenen standortgerechten und landschaftstypischen Bäume außerhalb der Baugrenzen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls durch standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu ersetzen. Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Wolgast vom 17.1.94 bleibt davon unberührt.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH
Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 62 und § 63 LBauO M-V auch sämtliche genehmigungsfreien Vorhaben nach § 64 und § 65 LBauO M-V.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG
Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

WA- Und WB-Gebiete:
Bei Doppelhäusern müssen Dächer die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit mindestens 30° und maximal 46° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden. Flachdächer sind zu begrünen.

SO-Gebiete:
In den Sondergebieten müssen geneigte Dächer eine Dachneigung von mindestens 20° und maximal 42° aufweisen. Flachdächer sind zu begrünen.

DACHDECKUNG
Zulässig sind Kupfer-, Zink-, Blech-, Ziegel- und Schieferdachsteindeckungen in roter, rotbunter bzw. dunkelgrauer Farbgebung. Innerhalb der Sondergebiete sind zusätzlich Glasdächer zulässig.

FASSADENGESTALTUNG
Für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen ist oberhalb des Sockels nur Putz mit heller Farbgebung (weiß bzw. hell abgetönt) zulässig. Innerhalb des Baugebietes C sind zusätzlich Glasfassaden zulässig.

Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Material- und Farbgestaltung erhalten. Zulässig sind Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk, abgetönte Naturholzverkleidungen, Naturstein und Sichtbeton.

Generell unzulässig sind Plattenverkleidungen sowie künstliche Materialnachbildungen. Grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebung sind unzulässig.

Die Fassaden von Doppelhaushälften und Teilen von Hausgruppen sind jeweils aus ein und dem selben Material und in ein und der selben Farbgebung zu gestalten.

Fenster und Türen sind in den Farben weiß, braun, grau, grün oder blau zu gestalten.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschoßbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind unzulässig.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- weiße oder in kräftigen Farbtönen der Farben rot/blau/grün gehaltene Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken aus Laubgehölzen bis insgesamt 1,2 m Höhe.
- Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,0 m Höhe in den zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zulässig.

3. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN
Für die Befestigung der Stellplätze sind ausschließlich wassergebundene Decken, für Zufahrten, Wege- und Hofflächen zusätzlich Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonstein in rot, rotbraun, rotbunt, gelb und sandfarben sowie Betonrasensteine und Rasengittersteine zulässig.

Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET
Der gesamte Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet - Zone III A -; die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

~~1. GESETZ ZUM NATURSCHUTZ IM LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN~~
~~An Außenküsten ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 200 m von der Uferlinie einzuhalten (§ 7 1. NatG M-V).~~
gestrichen gemäß Beitrittsbeschluß vom 23.04.2001 Ostseeheilbad Ahlbeck, den 25.04.2001

GEHÖLZSCHUTZVERORDNUNG
Alle Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm in 1,3 m Höhe sind gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Wolgast vom 17.1.94 geschützt.

D: HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT

VORHANDENE BÖSCHUNG

FREIFLÄCHENPLAN
Dem Bauantrag ist neben dem Lageplan gemäß § 2 BauPrüfVO ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen (§ 2 Abs. 2 Nr. 13 BauPrüfVo). Dieser muß einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - insbesondere zur Fragestellung Eingriff/Ausgleich - beinhalten.

GESTALTUNGSVORSCHLAG
Der dem Bebauungsplan beigefügte "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (gemäß § 11 Abs. 1-3 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg Vorpommern, DSchG M-V).

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

BODENVERUNREINIGUNGEN
Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder dem Kreis - Amt für Abfall - zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-1, 213-1-4).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 1992 (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 15. Januar 1992), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.1992.

Gehölzschutzverordnung zum Schutz aller Bäume, Großsträucher und freiwachsende Hecken im Landkreis Wolgast, Beschluß-Nr. 141 - 38/994 vom 17.01.1994

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GS Meckl.-Vorp. Bl. Nr. 790-2)

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 23.03.1993 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ~~....., in der .... Zeitung sowie~~ durch öffentlichen Aushang vom 01.04.1993 bis zum 07.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 23.01.2002 .... (Der Bürgermeister)

PLANUNGSANZEIGE

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 23.01.2002 .... (Der Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der **Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB)** hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck in ihrer Sitzung am 26.06.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.1995 bis einschließlich 16.08.1995 öffentlich ausgelegen.
sowie vom 13.12.1995 - 05.01.1996

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 23.01.2002 .... (Der Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Der katastermäßige Bestand am 30.05.96 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 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 28.05.02 ....

LANDKREIS OSTVORPOMMERN KATASTER- UND VERMESSUNGSAMT

ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.10.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 23.01.2002 .... (Der Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck hat in ihrer Sitzung am 15.01.1996 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.01.1996 gebilligt.

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 23.01.2002 .... (Der Bürgermeister)

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.06.1996 Az.: VIII 213a mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt. 5.12.113-59 001(2)

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 23.01.2002 .... (Der Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.04.2001 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.02.2002 Az.: .... bestätigt.
VIII 2306-512.113-59 001

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 06.02.2002 .... (Der Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 07.02.2002 .... (Der Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 19.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung 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 Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB und § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Satzung ist am 20.02.2002 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, den 21.02.2002 .... (Der Bürgermeister)

Satzung

DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD AHLBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET „HEIMSTRASSE“

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kap. XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990, II, S. 885, 1122) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), vom 26. April 1994, (GVOBL. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.01.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, "Heimstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck Bebauungsplan Nr. 2 'Heimstraße'

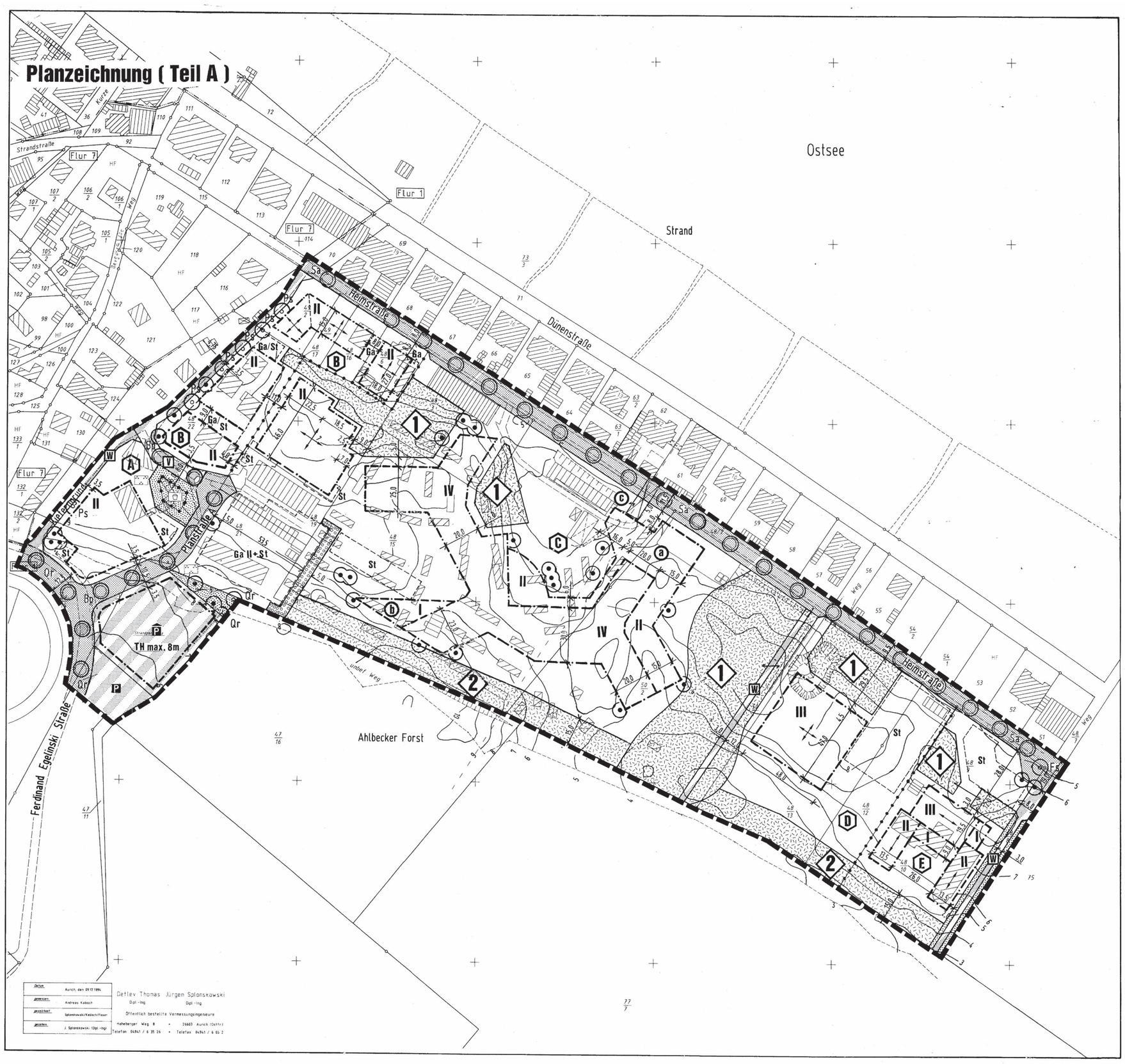
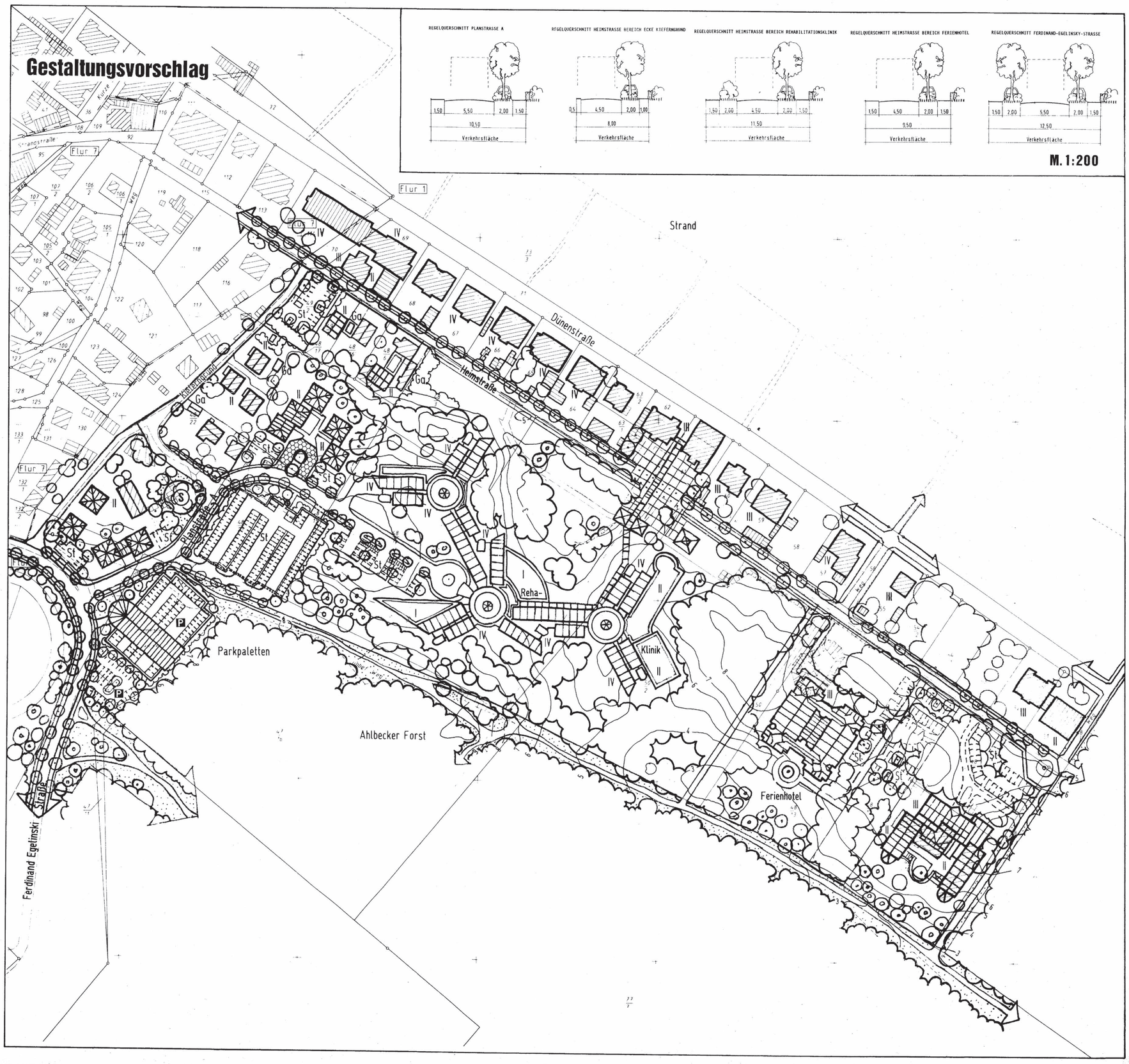
mit integriertem Landschaftsplan

M. 1: 1000

Teilbereich Landschaftsplanung: MARTIN SEEBAUER, KARL WEFERS UND PARTNER FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Waldenserstraße 2-4 10551 Berlin Tel. 030 / 395 70 45 Fax 030 / 396 67 51

planungsgruppe 4 BERLIN
Peter Dittmer und Paul M. Lösse
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 23.10.95 / 07/2001

Planzeichnung (Teil A)



Gestaltungsvorschlag