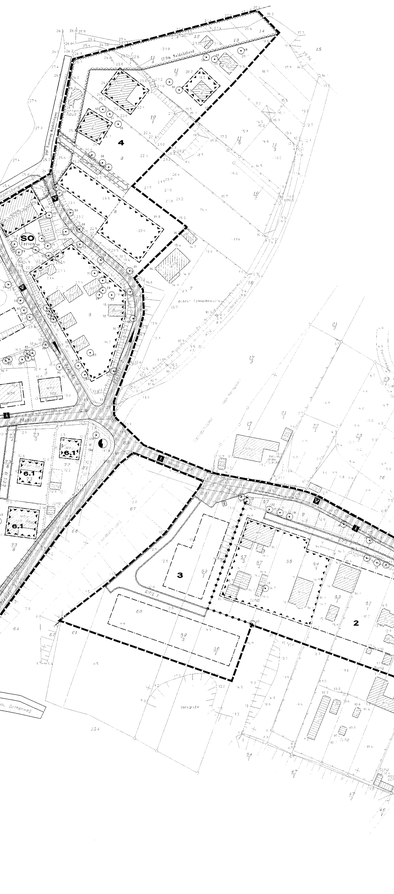
Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck über den Bebauungsplan Nr. 8 Wohngebiet "Am Jägersberg"

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (M.-V. vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468) geändert durch das Gesetz vom 18.12.2001 (GVOBl. M-V S.518), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.2003 (GVOBl. M-V S. 804) in V. m. § 5 (Abs.1 u. 2) der Kommunalverfassung (KV) M-V vom 10.05.2000 (GVOBl. M-V S. 244) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseeheilbades Ahlbeck vom 03.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Jägersberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

M.: 1 : 500



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächen Grundflächenzahl als Obergrenze	Traufhöhe über Oberkante Gelände
Bauweise	Dachform Dachneigung der Hauptdachflächen

Baugebiet 1
zwischen Planstraße 1 - Planstraße 2E, 29 und 32 teilw.

WA		TH	4,50 m über OKG
		Tiefgarage	3,50 m über OKG
GRZ 0,3		E	SD/WD bis 49° Grundsatz

Baugebiet 2
zwischen Planstraße 1 - Planstraße 4W4, 5W1 teilw., 6V1 teilw., 52/1 teilw., 53/1 teilw., 54/2 teilw., 55 teilw., 57/1, 57/3 und 57/4

WA		TH	3,50 m über OKG
GRZ 0,3		E	SD/WD bis 49° Grundsatz

Baugebiet 3 und 5
Baugebiet 3 zwischen Planstraße 1 - Planstraße 6&9 teilw., 6B/1, 6B/3 teilw., 50 und 51 teilw.
Baugebiet 5 zwischen Planstraße 4 - Planstraße 11, 13, 21, 23 - 24, 41 - 43

WA		TH	4,50 m über OKG
		Tiefgarage	3,50 m über OKG
GRZ 0,3		E	SD/WD bis 49° Grundsatz

Baugebiet 4
zwischen Planstraße 2 - Planstraße 6 teilw., 10/3 teilw., 11/2 teilw., 11/4 teilw. 12 - 14 teilw.

WA		TH	4,50 m über OKG
GRZ 0,3		E	SD/WD bis 49° Grundsatz

Baugebiet 6.1
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Planstraße 7W1, 7W4, 8W1, 8W7, 8V1, 8V6, 8V7 teilw., 8V8 teilw., 8E2, 8/2 und 9/2

WA		TH	4,50 m über OKG
		Tiefgarage	3,50 m über OKG
GRZ 0,3		E	SD/WD bis 49° Grundsatz

Baugebiet 7
zwischen Planstraße 5 - Planstraße 16V1 und 16V2

WA		TH	3,50 m über OKG
GRZ 0,3		E	SD/WD bis 49° Grundsatz

Ferienhausgebiet
zwischen der Planstraße 2 und 3 - Planstraße 5

SO Ferien		TH	3,50 m über OKG
GR in Pm 3,5 m GR Hauptgebäude 240 m²			
	RD		SD bis 49°

STANDORTANGABEN

Land:	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis:	Ostvorpommern
Gemeinde:	Ostseeheilbad Ahlbeck
Gemarkung:	Ahlbeck
Flur Flurstücke:	1/1, 1/3, 2/1, 3/2 bis 3/4, 4/1 bis 4/3, 5, 6, 8, 9 teilw. 10/1 teilw., 11/2 teilw., 11/4, 11/5 teilw., 12 teilw., 13 teilw., 14 teilw., 15 teilw., 16 teilw., 17 teilw., 18 teilw., 19 teilw., 20 teilw., 21 teilw., 22 teilw., 23 teilw., 24 teilw., 25 teilw., 26 teilw., 27 teilw., 28, 29, 31 teilw., 32 teilw., 33 teilw., 34 teilw., 35 teilw., 36/1 teilw., 37/1 teilw., 37/2 teilw., 38/1 teilw., 38/2 teilw., 39 teilw., 40 teilw., 41 teilw., 42 teilw., 43 teilw., 50 teilw., 51 teilw., 52/1 teilw., 53/1 teilw., 54/2 teilw., 55 teilw., 56/1 teilw., 57/1, 57/3, 57/4, 58/1 teilw., 59/2 teilw., 60 teilw., 61 teilw., 65, 68 teilw., 69, 70, 71, 72, 73/4 bis 73/8, 74, 75, 76, 77, 78, 79 teilw., 79/3, 79/5 bis 79/7, 80 teilw., 81 teilw., 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 teilw., 92 teilw., 93 teilw., 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 teilw., 102 teilw., 103 teilw., 104, 105 teilw., 106/1 und 106/2, 107 und 154 teilw.
Flur Flurstücke:	3/3/1, 338, 342, 351/4, 351/5 teilw. (B 111), 383 teilw., 384 und 385

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt werden:

- die Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) und 4 (3) Punkt 2 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) für:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

- Das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Anlagen für Freizeitgebäude
- Grün- und Freianlagen
- Gemeinschaftsstellplätze

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von maximal 3 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen um die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen gelten nicht für Grundstücke innerhalb der TRZ 1.

Die Vorgartenbiete sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

3. **Bauweise**
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die einzuhaltenden Grenzabstände einzuhalten.

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

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird wie folgt festgesetzt:

- 700 m² für Einzelhausbebauung
- 0 m² bei Doppelhausbebauung die Doppelhaushälfte

Im "Sondergebiet 6.2 werden aufgrund der Grundstückszuschnitte Einzelgrundstücke für Einzelhausbebauung mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen.

5. **Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleinkleinhaltung sind nicht zulässig.
Die Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

6. **Private Stellplätze, Carports und Garagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude werden maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Ferienwohnung je Wohngebäude.

8. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sichtbereiches an der B 111 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise dürfen die Flächen innerhalb des Sichtbereiches mit einzelnen Bäumen mit einer Höhe von 1,1 Laubkronen über 2 Stellplätze und Bäuden zugelassen werden