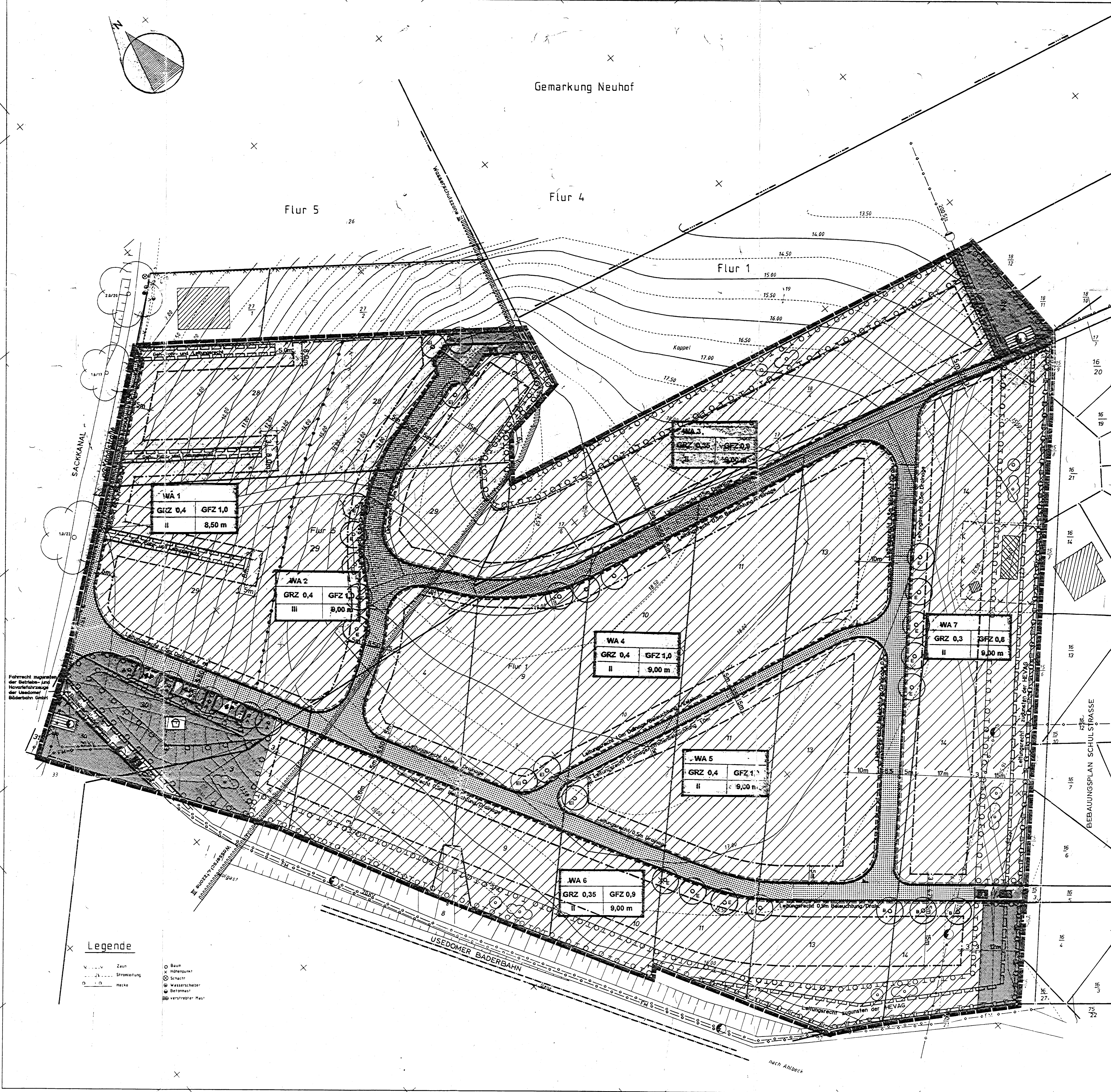


SEEBAD HERINGSODORF • BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "IM SEEFELD" M 1 : 500



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Geschosszahl im WA 1 (bei 0,75-grenzender Privatfläche)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fuß-/Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhrung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgräben

Trichterflächen

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

überirdisch

unterirdisch

Elektrizität

Abwasser

Fernwärmeleitung

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Spieleplatz

8. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Begrenzung der Wasserschutzzone

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen

Bäume

Sträucher

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Höhenlinien

Gebäudebestand

Baumbestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und -anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. Reihenhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mindestens 5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise dürfen im WA 1 die Gärten bereits 3,5 m hinter der Grenze zwischen dem Grundstück und der privaten Erschließungsstraße gebaut werden. Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Erschließungsstraße und der verlängerten straßenabgewandten Gebäudelinie zulässig. Im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der Gebäudelinie dürfen höchstens 50 % der Fläche für Stellplätze genutzt werden.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

Das die Baugruben WA 6 und WA 7 querende 20 kV-Erdkabel wird im Rahmen der Erschließung des Planungsbereiches an die Grundstücksgrenzen verlegt. Die erforderlichen Leitungsrechte sind dargestellt.

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhrung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgräben (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung fester, fossiler Brennstoffe allgemein zulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (Offene Kamine, Kaminöfen) beschränkt. Die Verwendung fester Brennstoffe ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlagen die Abgabe zu keiner nennbaren Verunreinigung der Luft führt als die Abgabe von vergleichbaren Gastfeuerungsanlagen.

II. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Grundsätzliche Festsetzungen

1.1. Einmal bestehender Grundstrukturen

Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind, soweit der Stammmfang 1 m über der Geländeoberfläche mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten.

Durch Baumaßnahmen notwendig angeordnete geschützte Bäume sind im Verhältnis 1 : 2, in der Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B, entsprechend der Ersatzpflanzung zu ersetzen. Entsprechende Fallpflanzungen sind unter konkreter Festsetzung der Ersatzpflanzungen im Baugenehmigungsverfahren einzubringen und unter konkreter Festsetzung der Ersatzpflanzungen im Baugenehmigungsverfahren einzubringen.

Bestehende Großgehölze sind in der Baugenehmigung entsprechend DIN 18920 zu schützen; notwendige Pflegemaßnahmen sind entsprechend der ZTV Baumpflege auszuführen.

1.2. Bierschutz

Versteckte und überbaute Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Zum Bau der Gebäude und Verkehrsflächen notwendiger Oberbodenabtrag ist entsprechend DIN 18915 zu brandieren. Erdaushub ist vorzugsweise zur Geländemodulation in den Grundstücken, ansonsten aber in anderen Maßnahmen wie z. B. Ziegelschutt, Ziegelschutt oder Betonabfall zu verwenden. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m³ versickerbare Fläche betragen. Überschüssige Wassermengen sind durch einen Überlauf in die Kanalisation abzuführen.

1.3. Wasserschutz

Sämtliche Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind in Material und Ausführung wasserundurchlässig zu gestalten, wobei der Abflusswert nicht größer 0,6 sein soll.

Durch Baumaßnahmen notwendig angeordnete geschützte Bäume sind im Verhältnis 1 : 2, in der Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B, entsprechend der Ersatzpflanzung zu ersetzen. Entsprechende Fallpflanzungen sind unter konkreter Festsetzung der Ersatzpflanzungen im Baugenehmigungsverfahren einzubringen und unter konkreter Festsetzung der Ersatzpflanzungen im Baugenehmigungsverfahren einzubringen.

2. Öffentliche Grünflächen

Diese sind nach einem qualifizierten Freizeitanlagenprojekt landschaftsgerecht zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenvielfalt zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 40 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei 1/4 Baumarten und 3/4 Gehölzarten ausreichen sollen.

Die Flächen im westlichen Bereich des Geltungsbereiches sind mit mindestens 1,5 m breiten, dicht, freiwachsenden Hecke einzurichten. Die Gehölzauswahl richtet sich nach den Festsetzungen des Grünzeugkatalogs.

In den freizeitanlagenähnlichen Anlagen und Einfriedungen darf die Bepflanzung auch im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Die Bepflanzung ist in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B anzuführen.

Bei großkronigen Bäumen ist eine Baumhöhe von mindestens 12 m zu setzen; bei kleinkronigen Bäumen von mindestens 8 m.

Die Baumscheiben sind alternierend mit Rindenmulch abzudecken oder bodendeckend zu bepflanzen (z. B. Schlinggrün, Waldklee oder ähnl.).

Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität als Strauch bzw. Hecke vorzunehmen.

Gehölze sind mit anderen Saugfunktionsanlagen anzulegen, wobei die Pflege auf 2 - 3 Schritte pro Jahr ausgelegt werden soll.

Es ist eine fachgerechte Anlage und Pflege der Flächen zu gewährleisten, wobei der Einsatz von Kunstdüngern und Pflanzenschutzmitteln zulässig ist.

3. Private Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind hochstammige Laubbäume mit einer Stammdicke von 3,5 m und einem Stammmfang von 2025 cm zu pflanzen.

Baumbestand und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Der rzt überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierin soll der Anteil der Gehölzflächen 30 % betragen.

Für die Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Die verwendeten Gehölze sollen sich wie folgt verteilen:

3 % Bäume 1. Ordnung (großkronig) 3 % verpflanzt STU 16/18

30 % Bäume 2. Ordnung (kleinkronig) 3 % verpflanzt STU 16/18

65 % Sträucher - Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt STU 16/18

(100 % Baugruben sind als 1. Baum zu pflanzen)

Notwendige Stützsysteme in den Freizeitanlagen sind aus bepflanzenbaren Elementen oder als Trockenmauer auszuführen.

Mindestens 10 % der Wandflächen baulicher Anlagen (abzüglich Fenster und Türen) sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu an nördlichen Wänden und z. B. Wein an südlichen Wänden) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist die Grundstücksgrenze mit hochstammigen Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 16/18 cm zu pflanzen. Die vor der Grundstücksgrenze stehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Für hochstammige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

In den Freizeitanlagen sind die Bepflanzungen auch im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Ausnahme: Hochstammige mit Kronenansatz mind. 2,8 m über Oberkante Straße.

Den Bauanträgen ist ein entsprechender Freizeitanlagenplan beizufügen.

Die Ausführung der Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

4. Anlagen

a) Standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung: Mindestpflanzqualität STU 16/18 cm

- großkronige Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

 Pinus sylvestris | - Fichte | Pinus sylvestris | - Gemeine Kiefer | Pinus sylvestris | - Weißkiefer | Pinus sylvestris | - Föhrenkiefer | Pinus sylvestris | - Waldkiefer | Pinus sylvestris | - Traubeneiche | Pinus sylvestris | - Stieleiche | Pinus sylvestris | - Silberweide | Pinus sylvestris | - Winterlinde | Pinus sylvestris | - Sommerlinde | Pinus sylvestris | - Bergahorn |

b) Standortgerechte Strauchgehölze (Mindestpflanzqualität Strauch oder leichte Hecke)

Crataegus monogyna - Weißdorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Harnneger

Cornus avellana - Hasel

Cytisus scoparius - Bergklee

Eucalyptus globulus - Eukalyptus

Lonicera xylosteum - Rote Heckenrose

Prunus mahaleb - Weicheibische

Prunus spinosa - Stachelbeere

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rhamnus fraxinosa - Schlehweide

Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum - Rote Johannisbeere

Rosa canina - Hundrose

Rosa rubiginosa - Schimmlige Zaubrose

Salix alba - Weide

Salix caprea - Salweide

Salix cinerea - Grauweide

Salix viminalis - Korbweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

d) Klettergehölze

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe

Hedera helix - Efeu (auch in Sorten)

Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt

Parthenocissus vitacea - Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata - Kletterweide (auch in Sorten)

Vitis vinifera - Weinrebe

Die unterstehenden Gehölzarten sind für die Belange des Naturschutzes besonders zur Verwendung zu empfehlen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur jeweiligen Erschließungsstraße auszurichten.

Fassaden

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Materialauswahl und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Für die Fassadenoberfläche sind nur Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein und Naturholzverkleidungen oder Kombinationen davon zulässig.

Keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie glanzpolierte Materialien sind unzulässig.

Wintergärten sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine grell-leuchtende Farbgebung ist unzulässig.

Dach

Zulässig sind mindestens zweifach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45°.

Für untergeordnete Bauten und Nebenanlagen können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Firmen- und Werkschilder an Einfriedungen dürfen eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten.

Eine grelle, fluoreszierende Farbgebung, Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit Bildschildern, Leuchtschildern sowie in Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anzeigen und Kletterschildern sind unzulässig.

2. Gestaltung von Werbemaßnahmen

Werbemaßnahmen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und müssen sich der Gesamtassadengestaltung unterordnen.

Die Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden beschränkt sich auf den Bereich zwischen Sockeloberkante und Traufunterkante.

Feststehende Werbeträger in Vorgraben sind unzulässig.

Firmen- und Werkschilder an Einfriedungen dürfen eine Größe von 0,50 m² nicht überschreiten.

Eine grelle, fluoreszierende Farbgebung, Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit Bildschildern, Leuchtschildern sowie in Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anzeigen und Kletterschildern sind unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für bewegliche Anfahrhilfen

Stellplätze sind nur mit wasserundurchlässigen Materialien, Rasenbelag, Rasenwegen oder Rasengrasflächen herzustellen.

Stellplätze sind in einer Mindestqualität 3 x 16 - 18 m B anzuführen.

Bei großkronigen Bäumen ist eine Baumhöhe von mindestens 12 m zu setzen; bei kleinkronigen Bäumen von mindestens 8 m.

Die Baumscheiben sind alternierend mit Rindenmulch abzudecken oder bodendeckend zu bepflanzen (z. B. Schlinggrün, Waldklee oder ähnl.).

Bepflanzungen sind in einer Mindestqualität als Strauch bzw. Hecke vorzunehmen.

Gehölze sind mit anderen Saugfunktionsanlagen anzulegen, wobei die Pflege auf 2 - 3 Schritte pro Jahr ausgelegt werden soll.

Es ist eine fachgerechte Anlage und Pflege der Flächen zu gewährleisten, wobei der Einsatz von Kunstdüngern und Pflanzenschutzmitteln zulässig ist.

4. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Die Grundstücke sind entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur durch Rasenkantensteine, Holzzäune mit senkrechter Lattung und/oder Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zu begrenzen.

Entlang der Grenze des Planungsbereiches (WA 3, WA 6, WA 7) sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder dicht bewachsene Drahtgitterzäune bis maximal 1,60 m Höhe zulässig.

Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind nur Hecke zulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern können mit dem Gebäude verbundene Sichtschutzwände aus Holz bis 2,0 m Höhe und 5,0 m Breite zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind bei Hundehaltung auch höhere Zäune zulässig, wenn sie in gesamte Höhe begrünt werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GE- TROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Trinkwasser

Der südliche Teil des Planungsbereiches liegt im Trinkwasserschutzgebiet - Zone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

2. Bodendenkmale

Im Planungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DöSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale gesichert wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erledigenden Baumaßnahmen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DöSchG M-V. In diesem Fall ist die Unter Denkmalschutznahme unverzüglich zu beantragen. Der Fundort und die Fundumstände sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist als Träger Öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Planungsbereich zu beteiligen.

V. HINWEISE

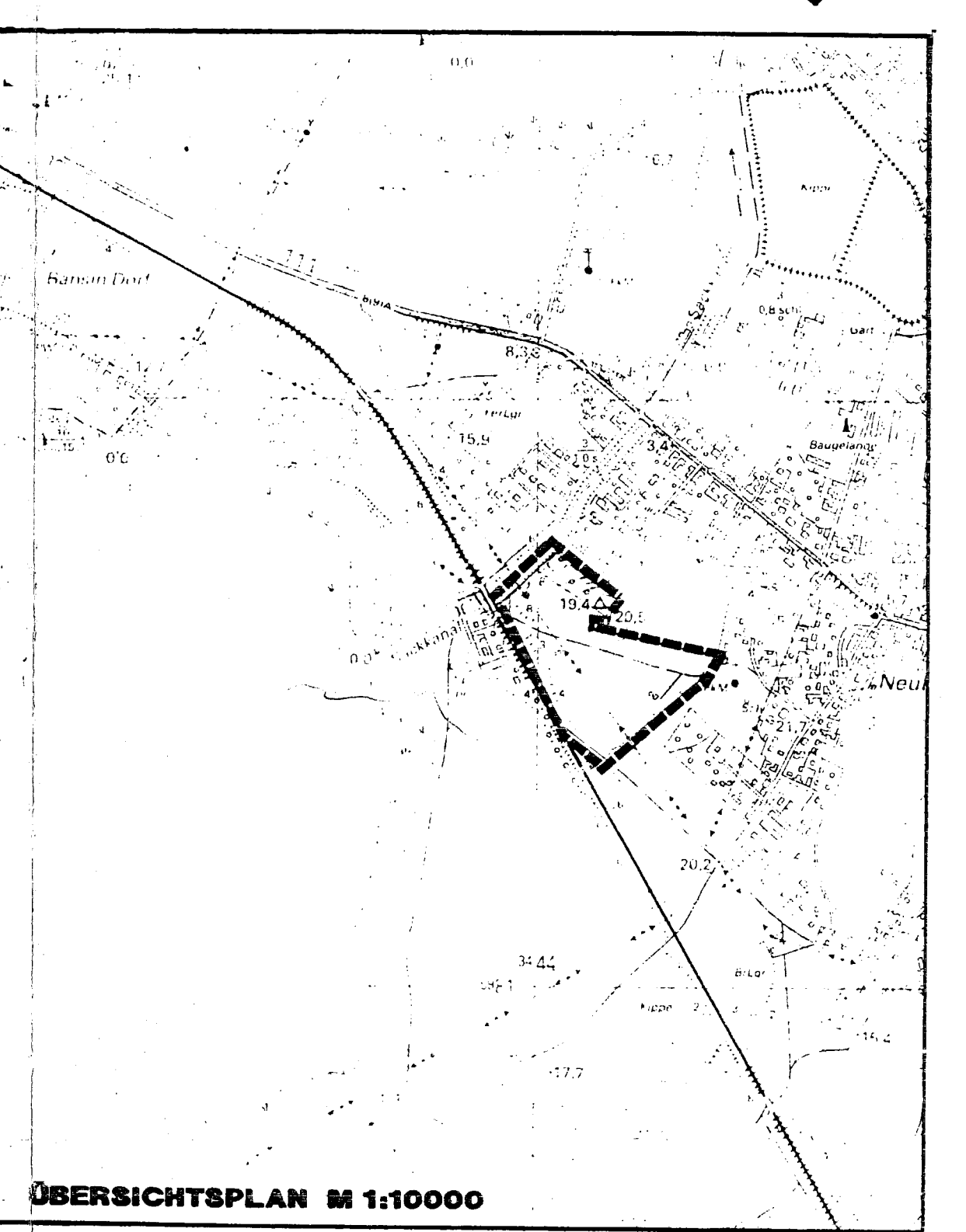
- Archaische Zufallsfunde sind sofort dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahmen ein Verstoß auf Altlastengefährdung ergeben, sind baupolizeiliche Untersuchungen durchzuführen, die mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (Umwelt, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz sowie der Müllabfuhr) abzustimmen sind.

Im Planungsbereich ist keine Kampfmittelbelastung bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, daß Einzelgegenstände wie z. B. Munition, Kampfmittelreste oder Munition vorhanden sind.

Die Arbeiten sind so zu planen, daß die Munitionsbeseitigung und der Munitionsbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsanlagen zum Schutz von Leitungen zu beachten.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

§§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 30.07.1996

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 17.05.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 15.12.1999

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 06.12.1993

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 26.04.1994

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 30.07.1996

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 17.05.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 15.12.1999

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 06.12.1993

§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 BauGB in der Fassung vom 26.04.1994