SATZUNG DER GEMEINDE TRASSENHEIDE ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

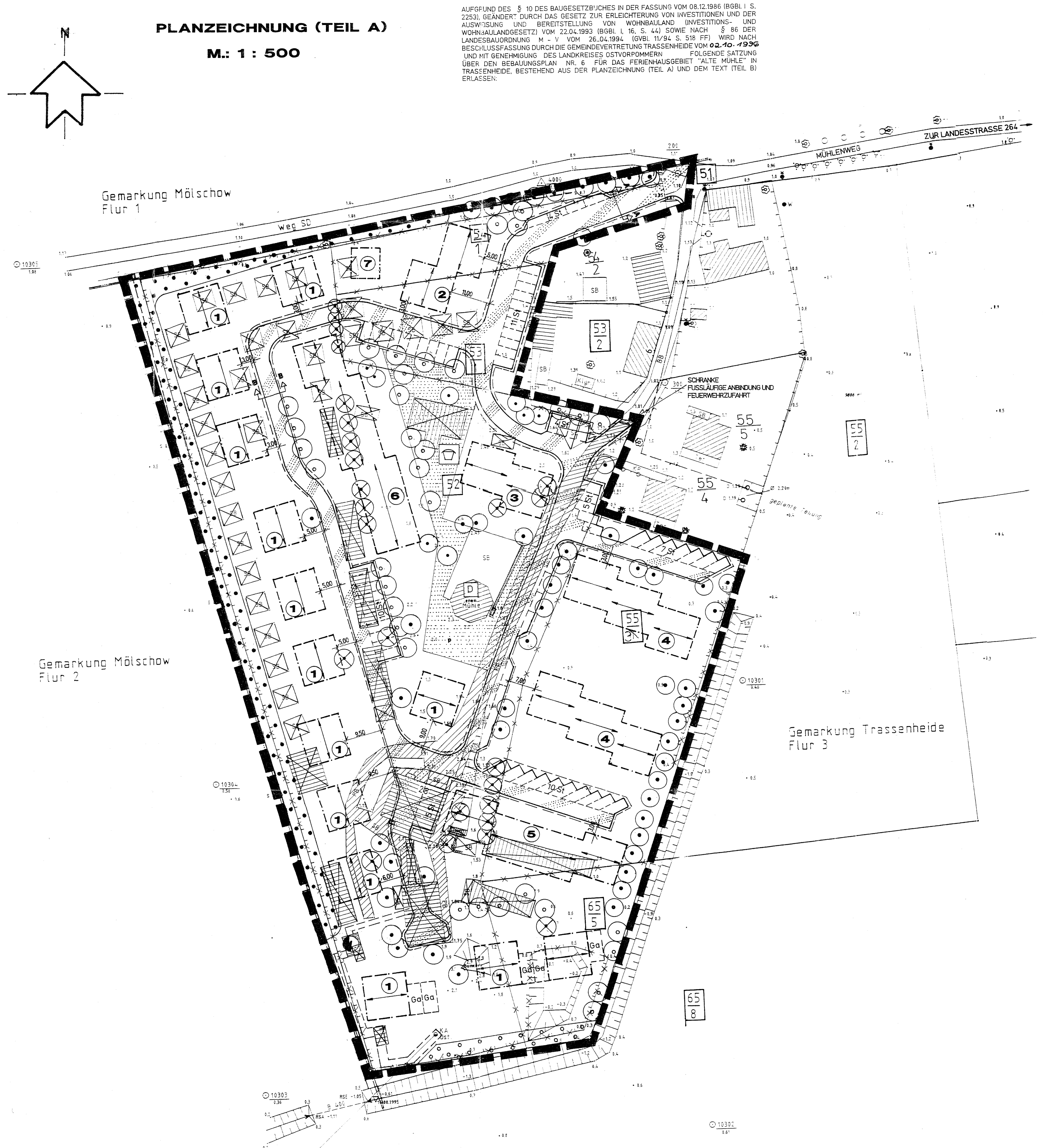
FÜR DAS FERIENHAUSGEBIET "ALTE MÜHLE"

VORMALS VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I, 16, S. 44) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M - V VOM 26.04.1994 (GVBl. 11/94 S. 518 FF) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG TRASSENHEIDE VOM 02.10.1996 UND MIT GENEHMIGUNG DES LANDKREISES OSTVORPOMMERN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS FERIENHAUSGEBIET "ALTE MÜHLE" IN TRASSENHEIDE, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



STANDORTANGABEN :

LAND : MECKLENBURG - VORPOMMERN
LANDKREIS : OSTVORPOMMERN
GEMEINDE : TRASSENHEIDE
GEMARKUNG : TRASSENHEIDE
FLUR : 3
FLURSTÜCK : 52, 53/1, 65/5, 55/1 TEILWEISE UND 54 TEILWEISE

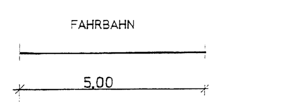
NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSHÖHE/ VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHE ALS OBERGRENZE	—
BAUWEISE	DACHFORM/ DACHNEIGUNG

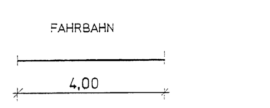
Nr.		
1	SO FERIEN	THmax 3.00 m über OKG I
	GR max 121 m²	—
	o	SD/SD mit KW 45° - 49°
2	SO FERIEN VERWALTUNG, SERVICE	THmax 3.00 m über OKG I
	GR max 265 m²	—
	o	SD/SD mit KW 45° - 49°
3	SO FERIEN GASTRONOMIE	THmax 3.00 m über OKG I
	GR max 265 m²	—
	o	SD/SD mit KW 45° - 49°
4	SO FERIEN	THmax 3.00 m über OKG I
	GR max 397 m²	—
	o	SD/SD mit KW 45° - 49°
5	SO FERIEN	THmax 3.00 m über OKG I
	GR max 529 m²	—
	o	SD/SD mit KW 45° - 49°
6	SO FERIEN	THmax 3.00 m über OKG I
	GR max 662 m²	—
	a	SD/SD mit KW 45°-49°
7	SO FERIEN FAHRRADVERLEIH	THmax 3.00 m über OKG I
	GR max 60 m²	—
	o	—

STRASSENQUERSCHNITTE
M. : 1 : 100

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



TEXT (TEIL B)

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

FESTGESETZT WIRD DAS FERIENHAUSGEBIET GEMÄSS § 10 BauNVO.
ZULÄSSIG SIND:
- 14 FERIENHÄUSER MIT JEWEILS 2 FERIENWOHNUNGEN
- 15 FERIENHÄUSER MIT JEWEILS 4 FERIENWOHNUNGEN
- VERWALTUNG, SERVICEBEREICH
- GASTRONOMIE
- FAHRRADVERLEIH
- SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2. 1 GRUNDFLÄCHE § 19 BauNVO

FÜR DIE IM PLANGEBIET VORGESEHENEN FERIENHÄUSER EINSCHLIESSLICH VERWALTUNG, SERVICE, GASTRONOMIE UND FAHRRADVERLEIH WIRD JEWEILS DIE GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS FESTGESETZT.

2. 2 GEBÄUDEHÖHE § 18 BauNVO

DIE TRAUFHÖHE DER GEPLANTEN BAULICHEN ANLAGEN DARF MAXIMAL 3,00 M ÜBER GELÄNDEOBERKANTE BETRAGEN.

2. 3 GESCHOSSIGKEIT § 19 BauNVO

DIE MAXIMALE GESCHOSSIGKEIT DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD MIT EINEM VOLLGESCHOSS FESTGESETZT.

3. BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB

3. 1 BAUWEISE § 22 BauNVO

AUF DEN MIT DEN ZIFFERN 1 - 5 UND ZIFFER 7 BEZEICHNETEN TEILPLANFLÄCHEN SIND DIE BAULICHEN ANLAGEN AUSSCHLIESSLICH IN OFFENER BAUWEISE GEMÄSS § 22 ABS. 2 BauNVO ZU ERRICHTEN.
FÜR DIE MIT DER ZIFFER 5 BEZEICHNETEN TEILPLANFLÄCHE WIRD DIE ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄSS § 22 ABS. 4 BauNVO FESTGESETZT. DAS GEBÄUDE DARF EINE LÄNGE VON 50 M ÜBERSCHREITEN. DIE SEITLICHEN GRENZABSTÄNDE SIND EINZUHALTEN.

3. 2 BAUGRENZEN § 23 BauNVO

BEI DER ERRICHTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE BAUGRENZEN GEMÄSS DARSTELLUNG IN DER PLANZEICHNUNG EINZUHALTEN.
EINE ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN DURCH DACHÜBERSTÄNDE WIRD BIS ZU 0,50 M UND DURCH BALKONE, ERKER UND TREPPENANLAGEN BIS ZU 2,00 M ZUGELASSEN.
EBENERDIGE TERRASSENFLÄCHEN DÜRFEN AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN EINSEITIG AM GEBÄUDE BIS ZU EINER TIEFE VON 3,00 M ERRICHTET WERDEN.

4. PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

NUR FÜR DIE ZUM PLANGEBIET 1 GEHÖRENDEN 3 FERIENHÄUSER AN DER SÜDLICHEN PLANGEBIETSGRENZE SIND GARAGEN ZULÄSSIG.
SIE SIND AUSSCHLIESSLICH AUF DEN IN DER PLANZEICHNUNG DARGESTELLTEN FLÄCHEN ZU ERRICHTEN.
IN DEN TEILPLANGEBIETEN 2 BIS 7 DÜRFEN STELLPLÄTZE NUR AUF DEN IN DER PLANZEICHNUNG BEZEICHNETEN FLÄCHEN ANGELEGT WERDEN.

5. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.
DIE DER VERSORGUNG DES BAUGEBIETES DIENENDEN NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 ABS. 2 BauNVO WERDEN ALS AUSNAHME ZUGELASSEN.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20,25 BauGB

DER ANSTEHENDE OBERBODEN IST ENTSPRECHEND DIN 18915 AUF ALLEN AUF- UND ABTRAGSFLÄCHEN SOWIE BAU- UND BETRIEBSFLÄCHEN ABZUTRAGEN UND BIS ZUR WIEDERVERWENDUNG ZWISCHENZULAGERN. (§ 9 (1) NR. 20 BauGB).
DIE MIT ERHALTUNGSGEBOT GEKENNZEICHNETEN BÄUME SIND ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUZEIT NACH DIN 18920 VOR BESCHÄDIGUNGEN, AUFFÜLLUNGEN, BAUSCHUTTVERKIPPUNGEN UND BEFAHREN MIT BAUFAHRZEUGEN ZU SCHÜTZEN. ABGRABUNGEN ODER GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN IM KRONENBEREICH DIESER BÄUME SIND UNZULÄSSIG. (§ 9 (1) NR. 20 BauGB).
DAS ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER DER BEFAHRBAREN WEGE, PARKSTELLPLÄTZE, TERRASSEN, WEGE UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN IST IN DIE GRÜNFLÄCHEN ABZULEITEN UND AM STANDORT ZU VERSICKERN. (§ 9 (1) NR. 20 BauGB).
EBENERDIGE STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFAHRTEN SIND IN EINER LUFT- UND WASSERDURCHLÄSSIGEN BAUWEISE (RASENGITTERSTEINE, PFLASTERRASEN) AUSZUFÜHREN. (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 BauGB).
AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND MIND. 50 ST. LANDSCHAFTSTYPISCHE, STANDORTSGERECHTE LAUBBÄUME ENTSPRECHEND BEILIEGENDER PFLANZENLISTE MIT BALLEN UND EINEM STAMMUMFANG VON 14 - 16 CM ZU PFLANZEN (§ 9 (1) NR. 25 BauGB).
IM KRONENBEREICH DER ZU ERHALTENDEN UND ZU PFLANZENDEN BÄUME IST EINE OFFENE VEGETATIONSFLÄCHE VON MIND. 9 QM JE BAUM ANZULEGEN. (§ 9 (1) NR. 25 BauGB).
FÜR DIE FESTGESETZTE RAND- UND SCHUTZPFLANZUNG (MINDESTBREITE 5 M) SIND PFLANZUNGEN ZU ERHALTEN UND EINHEIMISCHE, LANDSCHAFTSTYPISCHE STRÄUCHER ENTSPRECHEND BEILIEGENDER PFLANZENLISTE IN DEN PFLANZGRÖSSEN 60 - 100 ZU PFLANZEN (§ 9 (1) NR. 25 BauGB). DABEI SIND MEHRERE EXEMPLARE EINER ART IN GUPPEN ZUSAMMENZUFASSEN.
DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS VEGETATIONSFLÄCHEN AUSZUBILDEN, VON JEGLICHER ART DER VERSIEGELUNG FREIZUHALTEN UND GÄRTNERISCH ZU UNTERHALTEN. MIND. 25 % DIESER FLÄCHEN SIND ALS GEHÖLZFLÄCHEN ANZULEGEN. DER ANTEIL VON NADELGEHÖLZEN SOLLTE 10 % DER GEHÖLZFLÄCHEN NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE VERWENDUNG EXOTISCHER UND BUNTLAUBIGER GEHÖLZE WIE BLAUFICHTEN, ZYPRESSEN, LEBENSBÄUME, HÄNGEBUCHEN UND ANDERE ZIERFORMEN, DIE SICH NICHT IN DAS LANDSCHAFTSBILD EINFÜGEN, IST UNTERSAGT. (§ 9 (1) NR. 25 BauGB).
AUF DER IM PLANTEIL AUSGEWIESENEN FLÄCHE IST EIN SPIELBEREICH B NACH DIN 18034 FÜR DIE ALTERSGRUPPEN 4 - 12 JAHRE ZU ERRICHTEN UND MIT HOLZSPIELGERÄTEN AUSZUSTATTEN. (§ 8 (3) LBauO M-V)).

7. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

DAS HÖHENNIVEAU DER UNTERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (BEI WOHNGEBÄUDEN) SOWIE DER SOHLPLATTE (BEI SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN) MUSS MINDESTENS 1,70 M ÜBER HN BETRAGEN.
MASSGEBEND IST DER BEIGEFÜGTE LAGE- UND HÖHENPLAN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

8. BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE GESCHOSSE UND EBENEN SOWIE SONSTIGER TEILE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB

KELLERGESCHOSSE SIND BEI WOHNGEBÄUDEN SOWIE AUCH BEI NEBENANLAGEN NICHT ZULÄSSIG.
IM DACHGESCHOSS BZW. OBERGESCHOSS DER GEBÄUDE IST EIN AUFENTHALTSRAUM FÜR MENSCHEN EINZURICHTEN.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG § 86 (1) 1 LBauO M-V

INNERHALB DER BAUGRENZEN DER MIT DEN ZIFFERN 1 - 6 BEZEICHNETEN TEILPLANFLÄCHEN WERDEN FÜR DIE GEPLANTEN BAULICHEN ANLAGEN AUSSCHLIESSLICH SATTELDÄCHER UND SATTELDÄCHER MIT KRÜPPELWALM MIT EINER DACHNEIGUNG ZWISCHEN 45° UND 49° ZUGELASSEN.
DIE EINDECKUNG HAT MIT DACHSTEINEN ZU ERFOLGEN.

2. FASSADE § 86 (1) 1 LBauO M-V

FÜR DIE FASSADENGESTALTUNG ALLER INNERHALB DER BAUGRENZEN GEPLANTEN BAULICHEN ANLAGEN WIRD WEISSER PUTZ VORGESCHRIEBEN.

3. EINFRIEDUNGEN § 86 (1) 4 LBauO M-V

DIE ÄUSSERE EINFRIEDUNG DES PLANGEBIETES HAT MIT EINEM HOLZZAUN ODER EINEM GRÜNEN MASCHENDRAHTZAUN ZU ERFOLGEN.
FÜR DIE INNEREN EINFRIEDUNGEN SIND AUSSCHLIESSLICH LEBENDE HECKEN ZUGELASSEN.
DIE MAX. HÖHE DER EINFRIEDUNGEN DARF 1,20 M BETRAGEN

4. HAUSMÜLLBEHÄLTER § 86 (1) 4 LBauO M-V

DIE STELLFLÄCHEN FÜR HAUSMÜLLBEHÄLTER SIND SO ZU GESTALTEN, DASS SIE VON DEN VERKEHRSFLÄCHEN NICHT EINSEHBAR SIND.

5. WERBEANLAGEN § 86 (1) 1 LBauO M-V

IM PLANGEBIET WIRD EIN GEMEINSAMER AUFSTELLER BIS ZU EINER GRÖSSE VON 1,00 QM ZUGELASSEN.

III. HINWEISE

1. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG VON BODENDENKMALEN

WENN WÄHREND DER ERDARBEITEN FUNDE ODER AUFFÄLLIGE BODENVERFÄRBUNGEN ENTDECKT WERDEN, IST GEMÄSS § 11 DSchG M-V (GVbl. M -V NR. 23 VOM 28.12.1993, S. 975 FF.) DIE ZUSTÄNDIGE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU BENACHRICHTIGEN UND DER FUND UND DIE FUNDSTELLE BIS ZUM EINTREFFEN DES LANDESAMTES FÜR BODENDENKMALPFLEGE ODER DESSEN VERTRETER IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN. VERANTWORTLICH SIND HIERFÜR DIE ENTDECKER, DER LEITER DER ARBEITEN, DER GRUNDEIGENTÜMER SOWIE ZUFÄLLIGE ZEUGEN, DIE DEN WERT DES FUNDES ERKENNEN. DIE VERPFLICHTUNG ERLISCHT 5 WERKTAGE NACH ZUGANG DER ANZEIGE.
DER BEGINN DER ERDARBEITEN IST DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE UND DEM LANDESAMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE SPÄTESTENS VIER WOCHEN VOR TERMIN SCHRIFTLICH UND VERBINDLICH MITZUTEILEN, UM ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS MITARBEITER ODER BEAUFTRAGTE DES LANDESAMTES FÜR BODENDENKMALPFLEGE BEI DEN ERDARBEITEN ZUGEGEN SEIN KÖNNEN UND EVENTUELL AUFTRETENDE FUNDE GEM. § 11 DSchG M-V UNVERZÜGLICH BERGEN UND DOKUMENTIEREN. DADURCH WERDEN VERZÖGERUNGEN DER BAUMASSNAHME VERMIEDEN (VGL. § 11 ABS. 3).

2. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG VON BAUDENKMALEN

DIE IM PLANGEBIET BEFINDLICHE MÜHLE IST ALS BAUDENKMAL ZU ERHALTEN.
ALLE MASSNAHMEN AM DENKMAL SIND MIT DER DENKMALPFLEGE ABZUSTIMMEN UND BEDÜRFEN NACH § 7 DSchG DER GENEHMIGUNG DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE. EINE DENKMALPFLEGERISCHE ZIELSTELLUNG NACH § 7 (2a) DSchG IST ZU ERARBEITEN. GEPLANTE BEPFLANZUNGEN BZW. FREIFLÄCHENGESTALTUNGEN IM BEREICH DER MÜHLE SIND MIT DER DENKMALPFLEGE ABZUSTIMMEN (UMGEBUNGSSCHUTZ).

3. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DES IMMISSIONSSCHUTZES

AUS LÄRMSCHUTZGRÜNDEN WIRD DIE EINHALTUNG DER FÜR SONDERGEBIETE GELTENDEN LÄRMIMMISSIONSRICHTWERTE DER VDI - RICHTLINIE 2058 , BI 1- BEURTEILUNG VON ARBEITSLÄRM IN DER NACHBARSCHAFT - WIE FOLGT FESTGESETZT :

TAGS (6.00 UHR - 22.00 UHR) 50 dB (A)
NACHTS (22.00 UHR - 6.00 UHR) 40 dB (A)

4. HINWEISE DER WASSERWIRTSCHAFT

DAS PLANGEBIET IST HOCHWASSERGEFÄHRDET. ES MUSS GEMÄSS DEM GENERALPLAN KÜSTEN - UND HOCHWASSERSCHUTZ IN MECKLENBURG- VORPOMMERN MIT EINEM BEMESSUNGSHOCHWASSERSTAND (BHW) VON 2,40 M ÜBER HN GERECHNET WERDEN.

WEITERE HOCHWASSERSTÄNDE :		
	HW 100	1,70 M ÜBER HN
	HW 50	1,50 M ÜBER HN
	HW 20	1,25 M ÜBER HN

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG TRASSENHEIDE VOM 30.08.1995 ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6 IST DURCH AUSHANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 7.09.1995 BIS ZUM 10.10.1995 ERFOLGT.
TRASSENHEIDE, (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

2. DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 246 a ABS. 1 SATZ 1 NR.1 BauGB AM 20.09.1995 ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 6 BETEILIGT WORDEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

3. DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6 NACH § 3 ABS.1 SATZ 1 BauGB IST AM 19.12.1995 DURCHGEFÜHRT WORDEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

4. DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 24.1.1996 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 6 AUFGEFORDERT WORDEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

5. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 19.12.1995 DEN ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 6 MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

6. DIE ENTWÜRFE DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 6 , BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG, HABEN IN DER ZEIT VOM 24.01.1996 BIS ZUM 23.02.1996 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN :

MONTAGS BIS FREITAGS	VON 8.00 UHR - 11.30 UHR UND
MONTAGS BIS MITTWOCHS	VON 13.00 UHR - 16.00 UHR UND
DONNERSTAGS	VON 13.00 UHR - 18.00 UHR

NACH § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 8.01.1996 BIS ZUM 26.02.1996 DURCH AUSHANG - ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

7. DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 29.10.96 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 MASSTAB 1: 1000 VORLIEGT. REGRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.
GREIFSWALD (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 29.10.96
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

8. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 26.06.1996 DIE UMWANDLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 6 IN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 BESCHLOSSEN.
DER BESCHLUSS IST IN DER ZEIT VOM 8.08.1996 BIS ZUM 28.08.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

9. DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 11.08.1996/21.08.1996 ERNEUT ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME ZUM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 AUFGEFORDERT WORDEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

10. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS NR. 6 UND ZUM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 AM 2.10.1996 GEPRÜFT.
DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 25.10.1996
DER BÜRGERMEISTER

11. DIE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 2.10.1996 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG TRASSENHEIDE ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG TRASSENHEIDE VOM 2.10.1996 GEBILLIGT.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN
DER BÜRGERMEISTER

12. DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE / DURCH DEN LANDKREIS OSTVORPOMMERN VOM 23.12.96 AZ.: 61.1/03-01.27.96 MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN - ERTEILT.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 29.09.1997
DER BÜRGERMEISTER

13. DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 24.03.1997 ERFÜLLT, DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE DURCH DEN LANDKREIS OSTVORPOMMERN AM 24.10.97 AZ.: 61.1/03-01.27.96 BESTÄTIGT.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 30.10.1997
DER BÜRGERMEISTER

14. DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG , BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 30.10.1997
DER BÜRGERMEISTER

15. DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND AM 03.11.1997 DURCH AUSHANG IN DER ZEIT VOM 03.11.1997 BIS ZUM 18.11.1997 - ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. 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 ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§§ 44, 246a ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BauGB) UND AUF DIE BESTIMMUNGEN DES § 5 ABS.5 KOMMUNALVERFASSUNG M/V VOM 18.02. 1994 (GVOBL. M-V S. 249) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 19.11.97 IN KRAFT GETRETEN.
TRASSENHEIDE (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 20.11.1997
DER BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

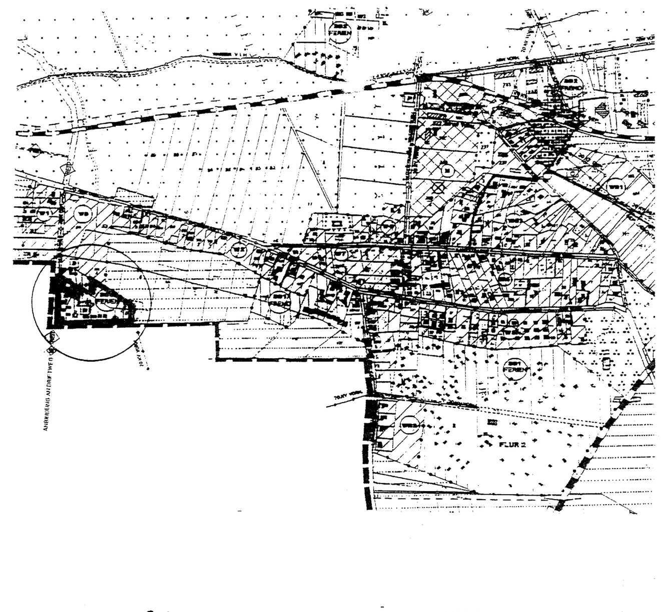
I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erklärung	§	Gesetz
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1	BauGB
SO FERIEN	SONDERGEBIET ERHOLUNG - FERIENHAUSGEBIET	§ 10	BauNVO
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1	BauGB
GR max	GRUNDFLÄCHE, MAXIMAL	§ 19	BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBERGRENZE	§ 20	BauNVO
THmax	TRAUFHÖHE, MAXIMAL ÜBER OKG	§ 18	BauNVO
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2	BauGB
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 (2)	BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 (4)	BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23	BauNVO
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11	BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN , VERKEHRSBERUHIGT		
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		
	5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 (1) 12, 14	BauGB
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN		
	ELEKTRIZITÄT		
	6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 (1) 13	BauGB
	OBERIRDISCH, NÄHER BEZEICHNET		
	7. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15	BauGB
	GRÜNFLÄCHEN		
	ZWECKBESTIMMUNG		
	SPIELPLATZ		
P	PRIVATE GRÜNFLÄCHE		
	8. PLANUNGEN , NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20, 25	BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	ANPFLANZEN VON:		
	BÄUMEN		
	STRÄUCHERN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		
	ERHALTUNG VON :		
	BÄUMEN		
	STRÄUCHERN		
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (EINZELBAUMDARSTELLUNG)	§ 9 (1) 25	BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN		
	ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN		
	9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 (6)	BauGB
D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN		
	10. SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) 4	BauGB
	ZWECKBESTIMMUNG :		
St	STELLPLÄTZE		
Ga	GARAGEN		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ERSCHLIESSUNGSTRÄGER HEVAG, TELEKOM, GASVERSORGUNG VORPOMMERN UND ZWECKVERBAND WASSER/ABWASSER ZU BELASTENDE FLÄCHE	§ 9 (1) 21	BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (7)	BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Erklärung
	ZU BESEITIGENDE BÄUME
54	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GEMARKUNGSGRENZEN
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	ZU BESEITIGENDER GEBÄUDEBESTAND
SB	VORHANDENE BETONFLÄCHE
SB	ZU BESEITIGENDE BETONFLÄCHEN DES EHEMALIGEN ZELTLAGERS
	STÜTZMAUER
SB / KP	ZU BESEITIGENDE BETONSTRASSE UND KLEINPFLASTERFLÄCHEN
	VORHANDENE BÖSCHUNG
	ZU BESEITIGENDER BZW. UMZUSETZENDER ZAUN
	HAUPTFIRSTRICHTUNG
SD	SATTELDACH
SD mit KW	SATTELDACH MIT KRÜPPELWALM
0,5	GELÄNDEHÖHE MIT LOKALEM BEZUGSPUNKT
OKG	OBERKANTE GELÄNDE

ÜBERSICHTSPLAN M. : 1 : 10.000



UPEG
Usedom Projektentwicklungsges. mbH
Karnstraße 18 · D - 17449 Trassenheide
Tel. (038371) 28100 · Fax (038371) 20929

BAUVORHABEN:	FERIENHAUSGEBIET "ALTE MÜHLE" IN TRASSENHEIDE
BAUHERR:	ALUKRAFT VERTRIEB GmbH & Co , PROJEKTENTWICKLUNGS KG
DARSTELLUNG:	BEBAUUNGSPLAN

	DATUM:	GEZ.:	BEARB.:	MASSTAB:
ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSFASSUNG:	12/95			1:500
GEÄND. ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSFASSUNG:	08/96			
SATZUNGSFASSUNG	10/96			

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN - NR . 6
(VORMALS V/E - PLAN - NR. 6)

FÜR DAS FERIENHAUSGEBIET

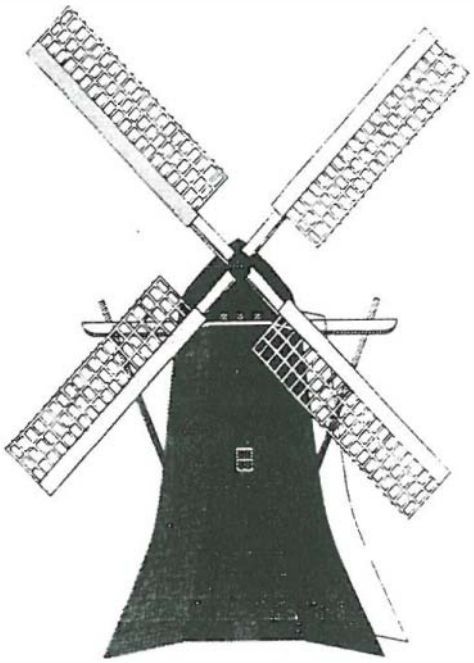
„A L T E M Ü H L E“

GEMEINDE TRASSENHEIDE

LANDKREIS OSTVORPOMMERN

LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN

SATZUNGSFASSUNG VON 10/96



U P E G

USEDOM PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT mbH
KAMPSTRASSE 16
17449 TRASSENHEIDE

Telefon: (038371) 28100
Telefax: (038371) 20920

Inhaltsverzeichnis

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Gesetzliche Grundlagen

1.2 Vorstellung des Vorhabenträgers

1.3 Städtebauliche Leitgedanken

2.0 BESONDERE MERKMALE DES PLANGEBIETES

2.1 Lage im Raum

2.2 Bestand im Plangebiet

3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.3 Hinweise

4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.0 GEPLANTE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

5.1 Verkehr

5.2 Ver- und Entsorgung

6.0 FLÄCHENSTATISTIK

7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253)

- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)

- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, Nr. 16, S. 44)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)

- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 25. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 11, S. 518 ff.)

- Gesetz über die Raumordnung des Landes Mecklenburg- Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31. März 1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205)

1.2 Vorstellung des Vorhabenträgers

Vorhabenträger und Eigentümer der Plangebietsflächen ist die Alukraft Vertrieb GmbH & Co Projektierungs KG mit Sitz in 83203 Prien/Chiemsee, Hochgern 14, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Piepenschneider.
Die Gemeinde prüft vor Satzungsbeschluß die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers und schließt mit ihm den Städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben.

1.3 Städtebauliche Leitgedanken

Die Gemeinde Trassenheide hat am 30.08.1995 den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 gefaßt und anschließend bekanntgemacht.
Durch gemeindlichen Beschluß vom 26.06.1996 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in einen Bebauungsplan umgewandelt.
Der Vorhabenträger beabsichtigt bereits vor Durchführung der Baumaßnahmen eine Parzellierung und den Verkauf von Teilflächen im Plangebiet. Durch die damit verbundene Bildung von neuem Eigentum wären die rechtlichen Voraussetzungen zum erfolgreichen Abschluß des V/E-Planverfahrens nicht mehr gegeben.
Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Fläche von 2,20 ha die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit insgesamt 29 Häusern.
Mit Schreiben vom 20.09.1995 erfolgte über das Amt „An der Peenemündung" die Planungsanzeige.
Gemäß der vorliegenden Stellungnahmen des Landkreises Ostvorpommern und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurden die Planungsabsichten befürwortet.
Die Anregungen haben Eingang in die vorliegende Entwurfsfassung gefunden.
Die vorgesehene Planung steht in Übereinstimmung mit dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide in dem das Plangebiet als SO 3- Ferien (Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO) ausgewiesen ist.
„Das Kartenwerk zum Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LROP M-V) weist für den Bereich der angezeigten Planung

- einen Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege
- einen Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung aus.

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind mit einer touristischen Nutzung vereinbar und gewollt."
(Zitat aus der Landesplanerischen Stellungnahme vom 02.11.1995)
Dem folgend möchte die Gemeinde Trassenheide über den Vorhabenträger das Plangebiet (ehemaliges Ferienlager der Uni Jena) erneut einer Nutzung zu Erholungszwecken zuführen.
Die marode Bausubstanz und die veralteten Erschließungsleitungen erfordern eine völlige Neuordnung des Plangebietes zur Schaffung attraktiver Ferieneinrichtungen.
Eine Aufwertung des Plangebietes stellt das im Zentrum befindliche Baudenkmal - eine Holländermühle aus dem Jahre 1905 - dar. Sie soll in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erhalten und rekonstruiert werden.
Erste Erhaltungsmaßnahmen wurden bereits getätigt.

2.0 BESONDERE MERKMALE DES PLANGEBIETES

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Trassenheide gehört zum Landkreis Ostvorpommern und befindet sich im nordwestlichen Teil der Insel Usedom an der Landesstraße M-V Nr. 264 zwischen der Bundesstraße 111 und dem Ort Peenemünde.
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Trassenheide. Man erreicht das Gebiet von der Landesstraße M-V Nr. 264 über die südliche Abfahrt Mühlenweg.
Das Gebiet beginnt unmittelbar am südlichen Ende des Mühlenweges. Es wird im Norden durch vorhandene Wohnbebauung und Wiesen begrenzt. Im Osten schließen sich Wiesen der Gemarkung Trassenheide an und nach Süden und Westen wird das Plangebiet durch Wiesen der Gemarkung Mölschow begrenzt.

2.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet wurde über viele Jahre als betriebliche Ferieneinrichtung durch die Universität Jena betrieben. Auf dem Gelände befinden sich ein Hauptgebäude mit Speisesaal und Nebengelassen und ein Sanitärgebäude in massiver Bauweise sowie mehrere Ferienhäuser in Holzkonstruktion, Schuppen und über 30 Betonflächen zum Aufstellen von Zelten.
Die vorhandenen Verkehrsflächen bestehen aus Schotter , Betonplatten und Kleinpflaster.
Da die Einrichtung seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wurde, sind die Baulichkeiten und Verkehrsflächen in einem maroden Zustand und müssen abgerissen werden.
Der vorhandene Bestand ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich.

3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**
Als Art der baulichen Nutzung wird das Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.
Im einzelnen werden folgende Nutzungen und Kapazitäten zugelassen:

- 14 Ferienhäuser mit jeweils 2 Ferienwohnungen (Baufenster mit Ziffer 1 bezeichnet)
- 15 Ferienhäuser mit jeweils 4 Ferienwohnungen (Baufenster mit Ziffer 4 bis 6 bezeichnet)
- Verwaltung und Servicebereich (Baufenster mit Ziffer 2 bezeichnet)
- Gastronomie (Baufenster mit Ziffer 3 bezeichnet)
- Fahrradverleih (Baufenster mit Ziffer 7 bezeichnet)

Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**

Grundfläche **§ 19 BauNVO**

Für die im Plangebiet vorgesehenen Ferienhäuser einschließlich Verwaltung, Service, Gastronomie und Fahrradverleih wird jeweils die Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximalen Grundflächen sind differenziert für die einzelnen Baufenster ausgewiesen.
Sie richten sich nach den bereits konkret vorliegenden Planungen der Ferienhäuser.

In den mit der Ziffer 1 bezeichneten Fenstern sollen Ferienhäuser mit den Abmaßen 11 m x 11 m entstehen.
In den mit den Ziffern 2 bis 6 bezeichneten Baufenstern sollen Ferienhäuser als Reihenhausbebauung einschließlich Verwaltung, Service und Gastronomie mit den Abmaßen von jeweils 11,5 m x 11,5 m errichtet werden.
Das geplante Gebäude zur Nutzung als Fahrradverleihstation ist gesondert mit Ziffer 7 gekennzeichnet.

Die zulässigen Grundflächen für die einzelnen Baufenster stellen sich wie folgt dar:

1	GR max.	121	m²	
2	GR max.	265	m²	Verwaltung , Service
3	GR max.	265	m²	Gastronomie
4	GR max.	397	m²	
5	GR max.	529	m²	
6	GR max.	662	m²	
7	GR max.	60	m²	Fahrradverleih

Gebäudehöhe **§ 18 BauNVO**

Zu Bestimmung der Gebäudehöhe wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 über Geländeoberkante für alle geplanten Gebäude festgesetzt.

Geschossigkeit **§ 20 BauNVO**

Die maximale Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen **§ 9 (1) 2 BauGB**

Bauweise **§ 22 BauNVO**

In den mit den Ziffern 1 bis 5 und 7 bezeichneten Baufenstern sind die baulichen Anlagen ausschließlich in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.
Für das mit der Ziffer 6 bezeichnete Baufenster wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebäude darf eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Baugrenzen **§ 23 BauNVO**

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind die Baugrenzen gemäß Darstellung in der Planzeichnung einzuhalten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachvorsprünge, Balkone und Treppenanlagen wird bis zu maximal 2,00 m zugelassen.
Ebenerdige Terrassenflächen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einseitig am Gebäude bis zu einer Tiefe von 3,00 m errichtet werden.

Private Stellplätze und Garagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Nur für die zum Teilplangebiet 1 gehörenden 3 Ferienhäuser an der südlichen Plangebietsgrenze sind Garagen zulässig.
Sie sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zu errichten.
Für die Teilplangebiete 2- 7 dürfen die Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen angelegt werden.

Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung **§ 86 (1) 1 LBauO M-V**

Für die innerhalb der Baufenster 1 bis 6 zu errichtenden baulichen Anlagen werden ausschließlich Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung zwischen 45° und 49° zugelassen.
Die Eindeckung hat mit Dachsteinen zu erfolgen.

Fassade **§ 86 (1) 1 LBauO M-V**

Für die Fassadengestaltung aller baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen wird weißer Putz vorgeschrieben.

Einfriedungen **§ 86 (1) 4 LBauO M-V**

Die äußere Einfriedung des Plangebietes hat mit einem Holzzaun oder mit einem grünen Maschendrahtzaun zu erfolgen.
Für die inneren Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken zugelassen.
Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m betragen.

Hausmüllbehälter **§ 86 (1) 4 LBauO M-V**

Die Stellflächen für die Hausmüllbehälter sind so zu gestalten, daß sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Werbeanlagen **§ 86 (1) 1 LBauO M-V**

Im Plangebiet wird ein gemeinsamer Aufsteller bis zu einer Größe von 1,00 m² zugelassen.

3.3 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ostvorpommern, Untere Denkmalschutzbehörde vom 10.10.1995 sind aus archäologischer Sicht im Geltungsbereich Funde möglich.
Deshalb werden in den Text (Teil B) - Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen- folgende Festsetzungen übernommen:
„Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V), GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Pflicht erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Baudenkmäler

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 53 eine alte Mühle. Dieses Bauwerk wird auf der Denkmalliste geführt und soll im Interesse der Allgemeinheit erhalten bleiben.
Deshalb wird im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden eine entsprechende Festlegung getroffen.
Zusätzlich wird im Text (Teil B) - Maßnahmen zur Sicherung von Baudenkmalen- folgendes festgesetzt:
„Die im Plangebiet vorhandene Mühle ist als Baudenkmal zu erhalten.
Alle Maßnahmen am Denkmal sind mit der Denkmalpflege abzustimmen und bedürfen nach § 7 DSchG der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.
Eine denkmalpflegerische Zielstellung nach § 7 (2a) DSchG ist zu erarbeiten. Geplante Bepflanzungen bzw. Freiflächengestaltungen im Bereich der Mühle sind mit der Denkmalpflege abzustimmen (Umgebungsschutz)".

Immissionsschutz

In der Stellungnahme des Landkreises Ostvorpommern vom 13.11.1995 zur Planungsanzeige wurde durch den Sachbereich Bauleitplanung darauf hingewiesen, daß „Nutzungskonflikte zwischen dem angrenzenden reinen Wohngebiet (B- Plan Nr. 8) und der jetzigen Planung auszuschließen sind."
Hierzu ist anzumerken, daß die Gemeindevertretung Trassenheide im Rahmen der Abwägung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes im Dezember 1995 das reine Wohngebiet „Mühlenweg" aufgrund der Bedenken von Trägern öffentlicher Belange, der Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie von Nachbargemeinden aus der Planung genommen hat.

Aus Lärmschutzgründen wird die Einhaltung der für Sondergebiete geltenden Lärmimmissionsrichtwerte der VDI- Richtlinie 2058 Blatt 1 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft - wie folgt festgesetzt:
tags (6.00 - 22.00 Uhr) 50 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB(A).

Hochwasserschutz

Folgender Hinweis des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde wurde in den Text (Teil B) III aufgenommen:

„Das Plangebiet ist hochwassergefährdet.
Es muß gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über HN gerechnet werden.

Zu erwartende Hochwasserstände:

BHW	2,40 m über HN
HW 100	1,70 m über HN
HW 50	1,50 m über HN
HW 20	1,25 m über HN

Die Hochwassergefahr aus dem Peenestrom resultiert aus teilweise nicht vorhandenen Deichanlagen im Hafenbereich Karlshagen, von wo über ein ausgedehntes Grünlandgebiet eine Verbindung zum Bebauungsgebiet besteht."

Das Plangebiet befindet sich auf einem durchschnittlichen Höhenniveau von 0,8 m bis 1,3 m über HN.
Gegenwärtig sind erste Vorplanungen zum künftig sicherzustellenden Hochwasserschutz für das Gebiet Peenemünde - Karlshagen - Trassenheide angelaufen.
Bei der Bebauung des Plangebietes soll das Schadensrisiko durch Hochwasser durch bauliche Maßnahmen möglichst gering gehalten werden.
Die baulichen Anlagen sollen zumindest einen Hochwasserschutz gegenüber dem HW 100 sicherstellen.

In den Text (Teil B) wurden deshalb zusätzlich folgende Festsetzungen aufgenommen:

„Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB
Das Höhenniveau der Unterkante des Erdgeschoßfußbodens (bei Wohngebäuden) sowie der Sohlplatte (bei sonstigen baulichen Anlagen) muß mindestens 1,70 über HN betragen.
Maßgebend ist der beigefügte Lage- und Höhenplan als Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende
Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB
Kellergeschosse sind bei Wohngebäuden sowie auch bei Nebenanlagen nicht zulässig.
Im Dachgeschoß bzw. Obergeschoß der Gebäude ist ein Aufenthaltsraum für Menschen einzurichten."

Hochwasser tritt nicht plötzlich ein, es wird durch bestimmte Wind- und Wetterverhältnisse angekündigt.
Durch den regionalen Hochwassermeldeplan „Ostsee" werden rechtzeitig die Alarstufen ausgerufen.
Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km vom Hafen Karlshagen ernfernt, so daß im Ernstfall rechtzeitig Maßnahmen zum Schutz von Leben ergriffen werden können.
Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes, oberhalb der Landesstraße 264 ist das Gebiet aufgrund der Höhenlage nicht durch Hochwassergefährdet.
Der Verweildauer des Hochwassers beträgt nur Stunden, so daß davon auszugehen ist, daß eventuell auftretende Schäden durch Versorgungsmaßnahmen (Höheneinordnung erhöhte Standsicherheit) minimiert werden können.

4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet wird an seiner Nord- und Westseite durch eine dichte Gehölzpflanzung mit 15 - 20 m hohen Erlen, Ulmen und Eschen begrenzt. An seiner Ostseite befindet sich eine Baumreihe mit 10 - 15 m hohen Birken und Pappeln. Entlang des Weges an der Mühle stehen 15 Pappeln (20 - 25 m hoch). Auf dem Gelände befinden sich außerdem noch in unregelmäßiger Anordnung 52 Bäume, vorwiegend Birken (10 - 20 m hoch) und Kiefern (7 - 12 m hoch), in geringem Umfang Ziersträucher und größtenteils verwilderte Rasenflächen.
Die Planung sieht den Erhalt der Gehölzpflanzung an der Nord- und Westseite mit seinem gesamten Baumbestand vor. Die übrigen Bäume können, bedingt durch die geplante Bautätigkeit, nur teilweise erhalten werden. Die zu erhaltenden Bäume, insbesondere die Kiefern, sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen 27 Bäume gerodet werden. Ihr Biotopwert und die daraus abgeleitete Ersatzpflanzung wird wie folgt eingeschätzt:

5 St. Pyr. Pappeln (ca. 25 m hoch)	=	2- facher Ersatz	=	10 St. Bäume StU 14 -16
8 St. Holz-Pappeln (ca. 15 m hoch)	=	2- facher Ersatz	=	16 St. Bäume StU 14 -16
1 St. Holz-Pappel (ca. 20 m hoch)	=	3- facher Ersatz	=	3 St. Bäume StU 14 -16
3 St. Sand-Birken (ca. 10 m hoch)	=	2- facher Ersatz	=	6 St. Bäume StU 14 -16
10 St.Sand-Birken (ca. 15 m hoch)	=	3- facher Ersatz	=	30 St. Bäume StU 14 -16
27 St. Bäume				**65 St. Bäume StU 14 -16**

Die folgenden Maßnahmen sollen die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren, das geplante Bauvorhaben in die Landschaft einbinden und den Ausgleich für verlorene Biotopflächen entsprechend § 8 BNatSchG herstellen.
Folgende Grünordnungsmaßnahmen werden im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 6 "Alte Mühle" durchgeführt:

01.
Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

02.
Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

03.
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschließlich der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschußwasser ist zu versickern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

04.
Ebenerdige Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).

05.
Auf dem Grundstück sind mindestens 50 Stück landschaftstypische, standortsgerechte Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

06.
Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm je Baum anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

07.
Für die festgesetzte Rand- und Schutzpflanzung (Mindestbreite 5 m) sind Pflanzungen zu erhalten und einheimische , landschaftstypische Gehölze entsprechend beiliegender Pflanzenliste in den Pflanzgrößen 60 - 100 zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
Dabei sind mehrere Exemplare einer Art in Gruppen zusammenzufassen.

08.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden, von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu unterhalten.
Mindestens 25 % dieser Flächen sind als Gehölzflächen anzulegen. Der Anteil von Nadelgehölzen sollte 10 % der Gehölzflächen nicht überschreiten.
Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäumen, Hängebuchen und anderer Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist untersagt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

09.
Auf der im Planteil ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppen 4 - 12 Jahre zu errichten und mit Holzspielgeräten auszustatten (§ 8 (3) LBauO).

Als Ersatz für den am Standort nicht auszugleichenden Verlust an Biotopfläche sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ersatzmaßnahmen mit einem Wertumfang von 63.600 DM (brutto) in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Durch die geplante Bebauung entsteht folgender nicht vermeidbarer Verlust an Biotopfläche:
8.100 m² versiegelter Fläche (Planung) - 3.570 m² versiegelte Fläche (Bestand) = 4.530 m²

Daraus ergibt sich nach der „Bielefelder Methode" folgender Kompensationsbedarf:

überplantes Biotop	Fläche	Verrechn. Wert	Kompens. Bedarf
sukzessive Grasflur, Nutzgarten	4.530 m²	0,5	2.265 m²
20% Zuschlag wegen Verlust an Vielfalt, Naturnähe, Bedeutungswandel			453 m²
			2.718 m²

Ausgleichsmaßnahmen am Standort:		
50 Stck. Laubbäume mB StU 14 - 16 cm x 20 m² Kronentraufe	=	1.000 m²
Schutz- und Randpflanzung mit standortsgerechten Gehölzen	=	900 m²
Ausgleichsmaßnahmen gesamt	=	**1.900 m²**

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Differenz von
2.718 m² Kompensationsbedarf - 1.900 m² Ausgleichsmaßnahmen = **818 m²**

Der vorgesehene Eingriff gilt damit im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort als nicht ausgeglichen.

Ersatzmaßnahmen

Um den vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffes herzustellen, sind Ersatzmaßnahmen in folgendem Umfange erforderlich:

818 m² Kompensationsbedarf 20 m² Kronentraufe	=	41 Bäume mB StU 14 - 16
Ersatz für 27 Bäume entsprechen Punkt 3.2.4	=	65 Bäume mB StU 14 - 16
insgesamt		106 Bäume mB StU 14 - 16
106 Bäume x 600 DM (brutto)	=	**63.600 DM (brutto)**

In diesem Umfang sind deshalb Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

5.0 GEPLANTE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

5.1 Verkehr

Das Plangebiet hat eine direkte Anbindung an den öffentlichen Mühlenweg.
Die Ferienhausanlage wird über eine Privatstraße erschlossen. Im Eingangsbereich wird diese in einer Breite von 5 m ausgeführt, im übrigen Gebiet mit einer Ausbaubreite von 4 m. Für die Straßenbefestigung wird Pflaster mit offener Fuge vorgesehen.

Für die geplanten 88 Ferienwohnungen sind insgesamt 83 Stellplätze und 5 Garagen und 11 Stellplätze für Service und Gastronomie vorgesehen.
Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind in der Planzeichnung differenziert dargestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Am Plangebiet liegt eine Wasserleitung 80 AZ an.
Das geplante Bebauungsgebiet liegt in einem zur Zeit nur teilerschlossenen Ortsbereich.
Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 wird im Zuge der Erschließung durch eine neue Leitung ersetzt. Eine Entsorgung ist nur gewährleistet, wenn die geplante Erschließung in der Bahnhofstraße und im Mühlenweg fertiggestellt ist.
Die innere trink- und abwasserseitige Erschließung für das Bauvorhaben ist im Investitionsplan 1996 des Zweckverbandes nicht vorgesehen. Die Erschließung soll deshalb nach Maßgabe des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch einem Dritten übertragen werden.

Der Hinweis des Landkreises, Gesundheitsamt, daß für das Ferienhausgebiet einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung stehen muß, wird berücksichtigt.
Die Entsorgung des Ferienhausgebietes soll über das zentrale Abwassernetz erfolgen.
Im Auftrag des Zweckverbandes wurde die Planung der Anschlußleitung vom Mühlenweg bis zum Anschlußpunkt der vorhandenen Leitung in der Landesstraße M-V Nr. 264 durchgeführt.
Die Bauarbeiten für die Abwasserleitung erfolgen 1996.
Die Anschlußgenehmigungen an das öffentliche Netz sind vom zuständigen Rechtsträger der Anlagen einzuholen.
Die eventuelle Errichtung , wesentliche Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen an, in , unter und über Gewässern ist genehmigungspflichtig und beim Umweltamt des Landkreises OVP, untere Wasserbehörde zu beantragen.
Die innere trink- und abwasserseitige Erschließung erfolgt in Verantwortung und auf Kosten des Vorhabenträgers. Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.
Vor Planungsbeginn wird zwischen dem Zweckverband und dem Vorhabenträger ein Vertrag geschlossen.
Die Planungen der Ver- und Entsorgungsleitungen bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes.
Die Einbindepunkte werden vom Zweckverband festgelegt.
Bei der Vergabe der Bauleistungen werden nur Firmen berücksichtigt, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentationen und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen werden dem Zweckverband bei der Abnahme übergeben.
Das Regenwasser muß getrennt vom Abwasser abgeleitet werden.
Die Endabnahmen der Anlagen werden durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt

Elektroenergieversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist möglich, es macht sich jedoch eine komplexe Neuerschließung einschließlich Errichtung einer Trafostation erforderlich.
Über die technische Lösung können erst nach Vorliegen des bestätigten Bebauungsplanes und des konkreten Leistungsbedarfes Aussagen getroffen werden.
Zu gegebener Zeit ist hierzu eine Vereinbarung zur Elt.-Erschließung zwischen dem Erschließungsträger und der HEVAG abzuschließen, in der die Leistungs- und Verantwortungsgrenzen sowie die Terminisierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden.
Sollten sich als Baufreimachungsmaßnahmen Umverlegungen vorhandener Versorgungsanlagen erforderlich machen, sind diese mit der HEVAG gesondert abzustimmen. Die dabei anfallenden Kosten sind zu 100 % durch den Antragsteller bzw. Verursacher zu tragen.
Die Bearbeitungszeit beträgt in Abhängigkeit vom Umfang der zu erbringenden Leistungen bis zu 24 Wochen. Dieser Zeitraum resultiert aus der Projektbearbeitung, dem Ausschreibe- und Genehmigungsverfahren, der Materialbereitstellung und der eigentlichen Bauausführung.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist gasseitig unerschlossen.
Eine Versorgung der Ferienhäuser mit Gas ist möglich. Hierzu muß zwischen Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden.
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Grundsätzlich gilt, daß sämtliche Aktivitäten im 100 - Meter - Bereich (insgesamt 200,0 m) beidseitig der Gasleitung neu zu beantragen sind.
Als Anlage wird ein Übersichsplan 1 : 100 000 mit dem Grobtrassenverlauf der Gasleitungen zur Verfahrensakte genommen.
In Bezug auf regionale Gasleitungen ist außerdem die Genehmigung bei den örtlichen Gasversorgungsunternehmen zu beantragen.

Fernmeldenetztechnische Erschließung

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Soweit sie bei der Planung berücksichtigt werden sollen, sind sie aus den der Verfahrensakte beigefügten Plänen ersichtlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.0 FLÄCHENSTATISTIK

Gesamtfläche des Plangebietes		22.000 m²
vorhandene versiegelte Flächen, die abgebrochen werden sollen (Gebäude, Fundamente, Verkehrsflächen)	3.480 m²	
voraussichtliche Versiegelungsfläche für die geplanten Ferienhäuser, Verwaltungsgebäude einschl. Garagen		4.460 m²
geplante Verkehrsflächen		4.640 m²
davon		
- gepflasterte Straße/ Wohnwege	2.260 m²	
- Stellplätze/Carports/ Wege	1.380 m²	
geplante Grün- und Außenanlagen		13.900 m²

7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

Die Gemeinde Trassenheide beabsichtigt mit Vorhabenträger und Planer die Aufstellung des Bebauungsplanes in folgendem Zeitraum:

Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Trassenheide	30.08.1995
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.09.1995 - 10.10.1995
Planungsanzeige an den Landkreis Ostvorpommern	20.09.1995
Durchschrift der Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	20.09.1995
Durchschrift der Planungsanzeige an das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg - Vorpommern	06.10.1995
Stellungnahme des Landkreises zur Planungsanzeige	13.11.1995
Landesplanerische Stellungnahme	02.11.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19.12.1995
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	19.12.1995
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	08.01.1996 - 26.02.1996
Öffentliche Auslage	24.01.1996 - 23.02.1996
Aufforderung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme	01/96
Umwandlungsbeschluß von V/E- Plan in B- Plan	26.06.1996
erneute eingeschränkte Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des B- Planes	08/96
Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	02.10.1996

Satzungsbeschluß	02.10.1996
Einreichung der Verfahrensakten zur Genehmigung	10/96

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise des Bauordnungsamtes

1.
Jedes Grundstück muß mit einer Breite von mindestens 3,00 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 der LBauO M-V auf dem Grundstück selbst liegen.

3.
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.

4.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei bis fünf Wohnungen ist auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder , bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten.

5.
Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung des Abwassers/Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.

6.
Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

7.
Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
Die Mindestabmessungen der Stellplätze sind entspr. § 4 der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 10.11.1994 einzuhalten.

Hinweise der Gewerbeaufsicht

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem AfAtS Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten.
Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u. a. folgende Bauunterlagen einzureichen:
- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung , insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 24 Gewerbeordnung

Hinweise des Geologischen Landesamtes

Die überplante Fläche liegt nach der Geologischen Landkarte M 1 : 25.000 im Verbreitungsgebiet holozäner Küstenablagerungen. Dabei handelt es sich um Dünen und Anschwemmsande . Kennzeichnend für diese Sande sind gelegentlich eingelagerte Bodenhorizonten, humose bzw. organische Zwischenmittel sowie Schalenreste von Muscheln und Schnecken. Einzelne Archivbohrungen im Bereich des Plangebietes haben den holozänen Sand bis in Tiefen zwischen ca. 10 und 15 m nachgewiesen.
Im Liegenden der holozänen Ablagerungen folgen pleistozäner Sand und Geschiebemergel.
Von Nordosten und Süden greifen Ausläufer einer großflächigen Niederung auf das Plangebiet über . In diesen Ausläufern wird der holozäne Sand durch Moorerde überlagert.
Die sandigen Böden des Holozäns stellen grundsätzlich einen geeigneten Baugrund dar. Aufgrund der organischen Beimengungen muß die Tragfähigkeit jedoch als gering eingeschätzt werden. Den Tragfähigkeits- und Gründungsberechnungen sollten standortkonkrete Baugrunduntersuchungen vorangestellt werden.
Der in den Niederungsausläufern zu erwartende organische Boden ist als Baugrund ungeeignet. Bei der weiteren Planung und Baudurchführung sollte beachtet werden, daß das vorwiegend in 2 m Tiefe einsetzende ungespannte Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das benannte Gelände ist als ein kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es liegen zur Zeit für dieses Gebiet keine Luftbilder vor.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ihrerseits ist eine Sondierung des Geländes ratsam.
Wenn die erforderlichen Sondierungsarbeiten über den Munitionsbergungsdienst durchgeführt werden sollen, ist ca. vier bis sechs Wochen vor Baubeginn die Dienststelle zu benachrichtigen. Technische Details müssen abgesprochen und vereinbart werden. Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sind diese Arbeiten kostenpflichtig bzw. kostenfrei.
Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sich kostenpflichtig.
Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (GS Mecklenburg - Vorpommern Gl. Nr. 2011 - 1 - 1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampmitteln gestattet.
Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.
Die Gebührensätze für Arbeiten des Munitionsbergungsdienstes sind in der Kampfmittelbeseitigungsgebührenordnung (GS Mecklenburg - Vorpommern Gl. Nr. 2012 - 1 - 29) und GVOBl M - V 1995 S. 545, 546) enthalten.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Wasserwirtschaft

Im Zuge der Überplanung des Gebietes sollten Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grúndlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.
Der Bau der Wasserversorgungsanlagen und abwasseranlagen bedarf der Genehmigung nach § 38 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669).
Die Genehmigungspflicht gilt auch für die wesentliche Änderung und Stillegung solcher Anlagen

Vom Bauherren oder dem von ihm Beauftragten (Vorlage der Vollmacht erforderlich) sind die baureifen, vollständigen Planungsunterlagen in 2- facher Ausfertigung zur fachtechnischen Prüfung und zur Erteilung der Genehmigung nach § 38 LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde einzureichen.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von den Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern. Die Ableitung von Niederschlagswasser in Gewässer bzw. das Grundwasser stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinne des WHG dar, die erforderliche Erlaubnis ist vor Beginn der Einleitung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Hinweise Abfallwirtschaft

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Ostvorpommern,Umweltamt- untere Abfallbehörde vom 06.11.1995 sind folgende Hinweise zur Abfallwirtschaft zu beachten.
Die jeweils gültige Form der Satzung über die Abfallentsorgung des ehemaligen Landkreises Wolgast, jetziger Rechtsnachfolger Landkreis Ostvorpommern, ist einzuhalten (Satzung vom 15.06.1993).

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind im Entsorgungsbüro des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft, Dorfstr. 3 b in 17429 Neppermin, die entsprechenden Abfallbehälter zu beantragen.
Anfallender Asbest und weitere von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossene Abfälle sind nach vorheriger Zustimmung durch das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, Sachgebiet Abfallwirtschaft, auf den Deponien
- Anklam
- Wusterhusen
- Neppermin

zu entsorgen.

Gemäß § 18 Abs. 1 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für M-V vom 04.08.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 21) besteht ein generelles Ablagerungsverbot für unbelastete Bauschuttabfälle auf Hausmülldeponien.
Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage nachweislich zuzuführen. Für den Bereich des Landkreises Ostvorpommern sind die Bauschuttsortierungsanlagen
- Neppermin
- Zemitz
- Kammin

zugelassen. Bei geringfügigen Mengen besteht die Möglichkeit diese, nach vorheriger Genehmigung durch das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, auf den vorhandenen Hausmülldeponien zu verbringen.
Generell sind sämtliche Abfälle, soweit sie nicht von der Entsorgung ausgeschlossen sind, durch die Beauftragten des Landkreises zu transportieren.

Grundlage dafür bietet der § 12 Abs. 1 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG), wonach Abfälle gewerbsmäßig oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde eingesammelt und befördert werden dürfen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ückermünde kann als zuständige Behörde auf Antrag oder von Amtswegen eine Freistellung von der Genehmigungspflicht für die Einsammlung oder Beförderung geringfügiger Abfallmengen erteilen.
Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich , ist der anfallende unbelastete Erdaushub nur mit Genehmigung des Landkreises Ostvorpommern zu verbringen.

Auflagen der Freiwilligen Feuerwehr Trassenheide

- Auffahrtswege müssen gesichert sein
- 3 Unterflurhydranten müssen vorhanden sein
- 1 Saugbrunnen an zentraler Stelle, vom Löschfahrzeug gut erreichbar

Trassenheide im Oktober 1996

Helmut Kaliebe
Bürgermeister

GEMEINDE TRASSENHEIDE • LANDKREIS OSTVORPOMMERN •