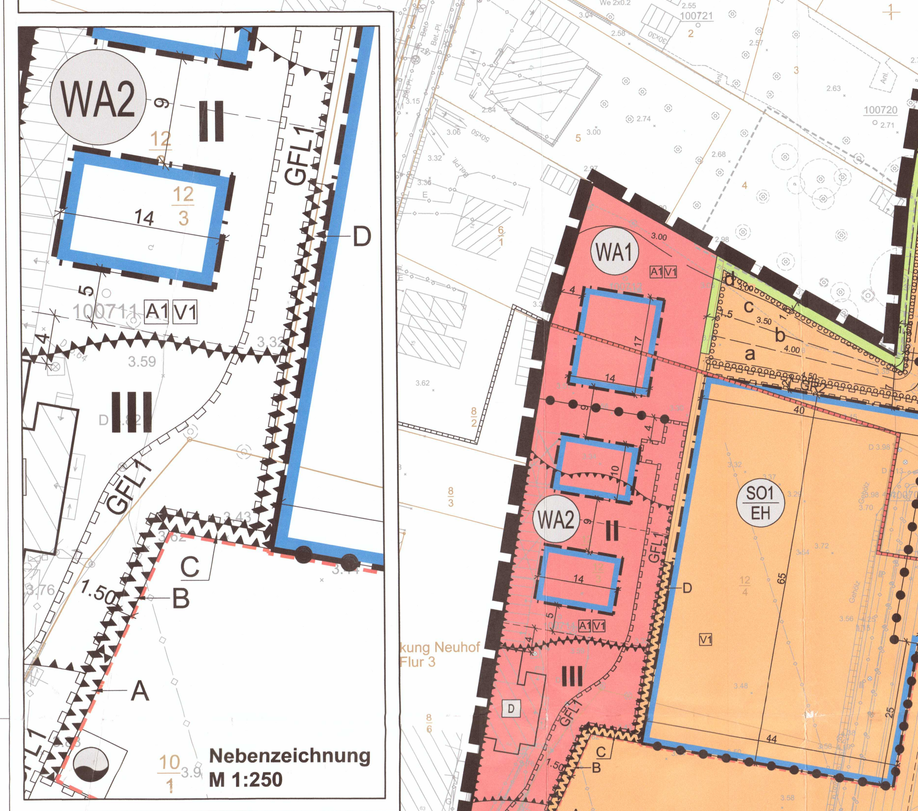
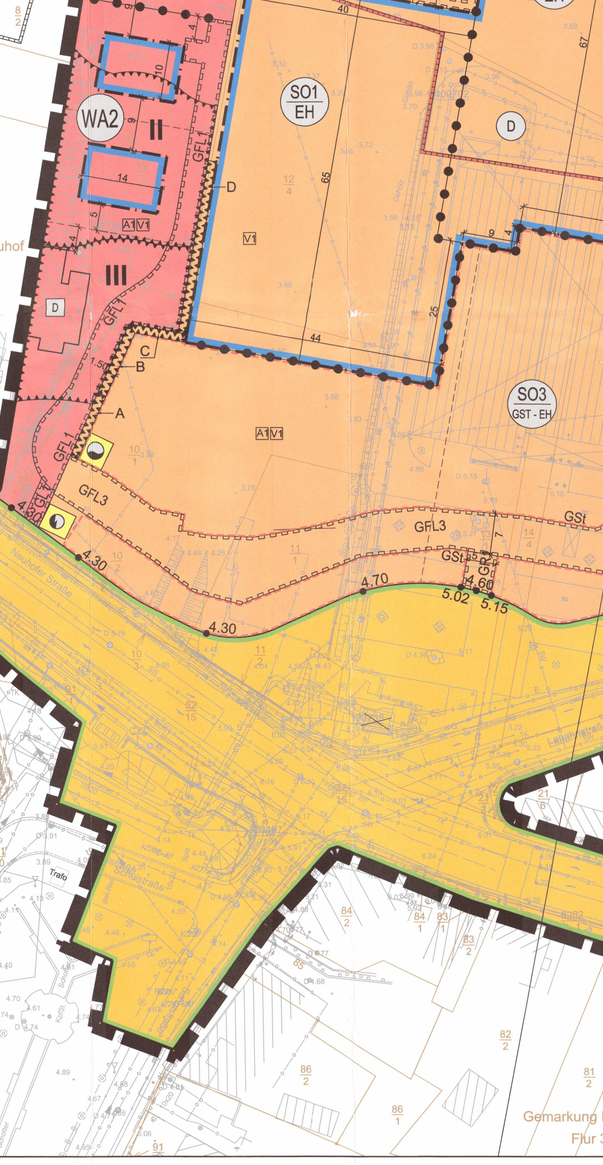
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35
"Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet"
Planzeichnung (Teil A)





WA1	I
0,4	OKFF 4,20 m max. FH 8,70 m
o	(DHHN92)

WA2	II
0,4	OKFF 5,40 m max. FH 11,70 m
o	(DHHN92)

WA

SO1	I
0,8	OKFF 4,50 m
a	max. GH 12,00 m (DHHN92)

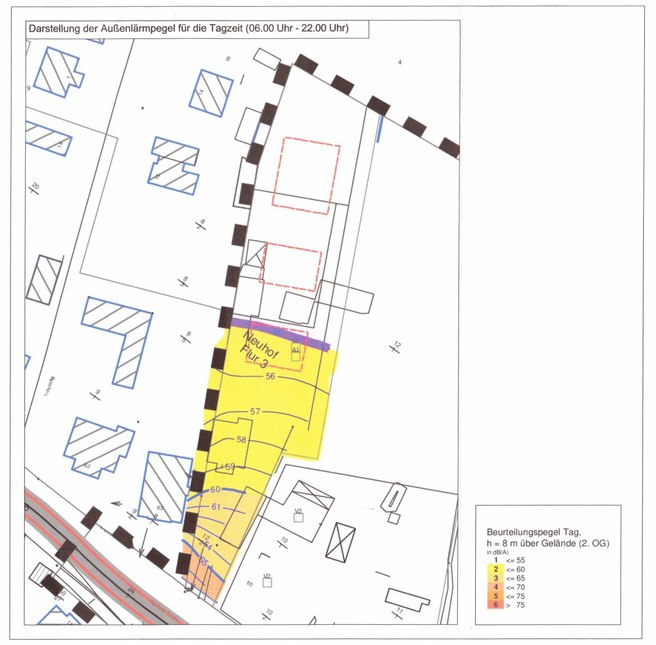
SO2	I
0,8	OKFF 4,50 m
a	max. GH 12,00 m (DHHN92)

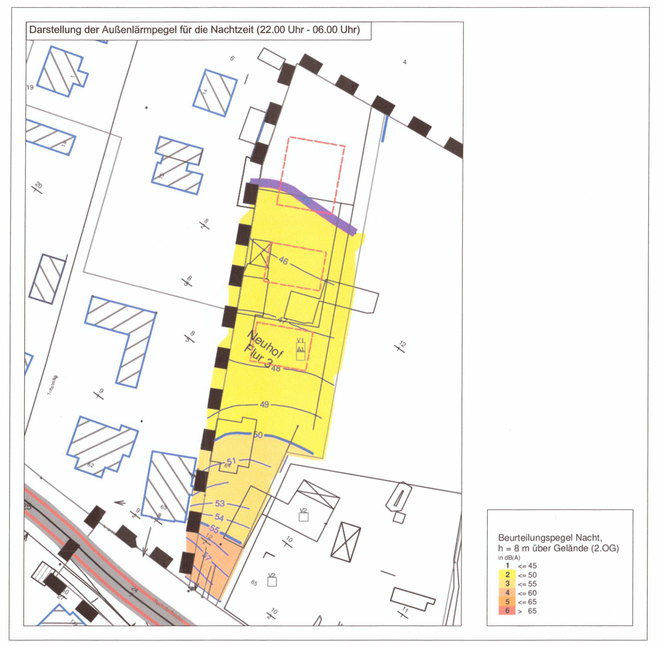
Plangrundlagen:
Maßstab 1:500, Katasterkarte Stand 09/2015

amtliches Bezugssystem Lage: UTM ETRS 89
UTM - Universale Transversale Mercator-Abbildung
ETRS 89 - EuropeanTerrestrial Reference System 1989

amtliches Bezugssystem Höhe: DHHN 92, Höhe NHN
DHHN 92 (deutsche Hauptdhennetz 1992)
NHN (Normalhöhennull)

Beiplan zur Schalltechnischen Untersuchung
Erläuterungen im Text (Teil B) 7.2





Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO

I. Bestandsunterlagen

- 43/3 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- künftig entfallendes Gebäude
- 43/3 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 2.50 x — Höhenpunkte mit Höhenangabe über DHHN92
- vorhandener Weg / Straße
- Zaun
- vorhandene Böschung
- vorhandene Bäume und Gehölze

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
  Zweckbestimmung: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel
- SO — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. §16 und 23 BauNVO

- 1. Bezeichnung des Gebietes
- 2. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 3. Bauweise
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
- 4. Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 5. Festsetzungen zur Höhe
  - GH Gebäudehöhe
  - OKFF Oberkante Fertigfußboden
  - FH Firsthöhe
- ▲4.70 — Soll-Geländehöhe in m über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN92 Getweg
- a 4.00 b — Soll-Geländehöhe in m in Flächen einheitlicher Geländehöhe - a bis d

3. Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen - ö öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 Abs. 6 BauGB

- Private Grünfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 12

- Versorgung — Zweckbestimmung: Abfallentsorgung
- Versorgung — Zweckbestimmung: Löschwasser
- Versorgung — Zweckbestimmung: Transformatorenstation

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 25 BauGB)
- GSt — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- A - H Flächen für die Lärmschutzwand
- III/ III Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1:2018
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- A1 — Ausgleichsmaßnahme
- V1 — Vermeidungsmaßnahme

9. Planzeichenergänzung zur Planzeichenverordnung

- vorgeschlagene Parzellierung

III. Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Versorgungsleitung
- E — Elektrizität
- G — Gasleitung
- K — Kabel Deutschland-Leitung
- TK — Telekomleitung
- TW — Trinkwasserleitung
- RW — Regenwasserleitung
- SW — Schmutzwasserleitung

Denkmäler nach Landesrecht:

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB)
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs. 6 BauGB)
  Denkmalbereich Seebad Heringsdorf gemäß der Verordnung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 23.02.1999 auf Grund des § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz DSchG M-V

Text (Teil B)

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen - WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude und
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig. Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - SO1 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.
Zulässig sind:
a) Ein Lebensmittelsdiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m²
b) Zentrenrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Anlage 3 der Begründung) nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (140 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
c) Stellplätze,
d) Werbeanlagen

1.3 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - SO2 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.
Zulässig sind:
a) Ein Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² inklusive eines separaten Bäckerei-Cafés mit maximal 30 m² Verkaufsfläche und maximal 70 m² Sitzfläche für das Café
b) Zentrenrelevante Sortimente gemäß Heringsdorfer Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Anlage 3 der Begründung) nur als Randsortimente bis max. 10 Prozent (200 m² Verkaufsfläche) der Verkaufsfläche
c) Stellplätze
d) Werbeanlagen

1.4 Sonstiges Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel - SO3 (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze für Einzelhandel sind nur die erforderlichen Stellplätze zulässig, die zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelsbetriebe des SO1 und SO2 erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)
Für das SO1 und das SO2 wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 4,50 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.

Für das WA1 und WA2 wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 4,20 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 I.V. m. § 18 BauNVO)
Für das SO1 und das SO2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdach von Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 als unterer Bezugspunkt bis Abschluss Attika. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei anderen Dachformen von Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 als unterer Bezugspunkt bis Oberkante First.

Für das WA1 wird die maximale Firsthöhe auf 8,70 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt. Für das WA2 wird die maximale Firsthöhe auf 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 festgesetzt.

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von Gebäuden (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch notwendige technische Aufbauten und/ oder Photovoltaik-Anlagen ist ausnahmsweise zulässig.

1. Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem in abweichender Bauweise festgesetzten SO1 und SO2 gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

WA1 und WA2:
- durch Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 1,50 m
- durch Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m

SO1 und SO2:
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von max. 18 m und in einer Tiefe von max. 5 m

4. Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen in SO1, SO2 und SO3 (§14 Abs. 1 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen sind zulässig:
- Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausung
- Parkplatzüberhachen
- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder
- Ladestationen für Elektromobilität

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1, 2 und 3 gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

4.2 Werbeanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des SO3 ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 12 m über Normalhöhennull (NHN) im Bezugssystem DHHN92 zulässig.

In den Baugebieten SO 1 und SO 2 sind ausnahmsweise Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

4.3 Stellplätze und Garagen (§12 Abs. 6 BauNVO)

Im SO3 sind überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Dächer der Erzeugung von Solarenergie dienen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In Flächen, die mit dem GFL, GL und GR belastet sind, sind Nebenanlagen und Bepflanzungen unzulässig.

GFL1
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL1) besetzten Flächen dienen dem Anschluss der Baugrundstücke WA 1 und WA 2 an die Flächen des GFL 3 nach Maßgabe der baulichen Nutzung und umfassen zudem das Recht unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Des Weiteren umfassen sie das Nutzungsrecht der Feuerwehr.

GFL2
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL2) besetzten Flächen umfassen das Recht der Feuerwehr die Flächen zu befahren und zu begehen. Weiterhin umfassen sie das Recht, zu Gunsten der SO 1, SO 2 und WA 1 und WA 2 sowie der Versorgungsträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb des GFL2 nicht zulässig.

GFL3
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL3) besetzten Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung der SO 1 und SO2 sowie der Baugrundstücke WA1 und WA2 nach Maßgabe der baulichen Nutzung. Weiterhin umfassen sie das Recht zu Gunsten der SO 1, SO 2 und WA 1 und WA 2 Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Des Weiteren umfassen sie das Nutzungsrecht der Feuerwehr.

GL1
Die mit Geh- und Leitungsrechten (GL1) besetzten Flächen umfassen das Recht nach Maßgabe der baulichen Nutzung für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sowie für SO 1 und SO 2 unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Weiterhin umfassen sie das Recht der Anlieger des WA1 und WA2 die Flächen zu begehen.

GL2
Die mit Geh- und Leitungsrechten (GL2) besetzten Flächen umfassen das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

GL3
Die mit Geh- und Leitungsrechten (GL3) besetzten Flächen umfassen das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

GR1
Die Fläche GR1 ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit belastet.

GR2
Die Fläche GR2 ist als Rettungsweg für die Feuerwehr mit einem Gehrecht für Feuerwehr und Anlieger belastet.

6. Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG

6.1 Private Grünfläche

Auf der zeichnerisch als Fläche mit der Zweckbestimmung private Grünfläche festgesetzte Fläche ist zur Begrünung eine Mischung aus strauch- und baumartigen Gehölzen im Verhältnis 20/1 in den Qualitäten I.Str. 80-100 bzw. Hei. 150/175 zu pflanzen. Dabei sind jeweils 1 Pflanze pro 4 m² zu setzen.

6.2 Begrünung im SO1 und SO2

Auf der zeichnerisch als Fläche mit der Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 25 BauGB) festgesetzten Fläche im SO1 und SO2 ist zur Begrünung eine Mischung aus strauch- und baumartigen Gehölzen im Verhältnis 20/1 in den Qualitäten I.Str. 80-100 bzw. Hei. 150/175 zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4 Pflanzen pro 100 m² zu setzen.

6.3 Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit betroffener Vogelarten, d.h. im Zeitraum zwischen dem 11. September und 01. März, zulässig. Auf Grund des großflächig verbuschten bzw. ruderalisierten und damit z.T. schwer zugänglichen Geländes ist ein vorzeitiger Beginn von Rodungsarbeiten nach vorheriger Kontrolle nicht möglich.

6.4 Ausgleichsmaßnahme (A1)

Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heringsdorf sind im Sondergebiet SO3 zur Abschirmung der Stellplätze 21 Stck. Hochstämme mit Qualität 3xv, mDB, 18-20 zu pflanzen. Weiterhin sind in den Allgemeinen Wohngebieten 4 Stck. Hochstämme mit Qualität 3xv, mDB, 18-20 zu pflanzen, wobei pro Grundstück mit einer Neubebauung je ein Baum zu pflanzen ist. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² ist pro 100 m² zusätzlicher Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten.

6.5 Ersatzmaßnahme 1 (E1)

Für den Bebauungsplan Nr. 35 sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des betroffenen Raumes vorzunehmen. Dazu wird das Ökokonto VG-023 "Moorweid und Biotopverneutzung bei Ludwigsburg" der Versorgung gemäßen. Das Ökokonto umfasst eine Fläche von ca. 25,84 ha und liegt mit der Teilfläche 1 innerhalb des FFH-Gebiets DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom". Es umfasst 476,048 m² Kompensationsflächen- äquivalent (KFÄ) von denen für die Deckung des Kompensationsbedarfs insgesamt 13.921 m² KFÄ in Anspruch genommen werden.

6.6 Pflandliste

Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Hochstämme (Auswahl)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Europäische Eibe	Taxus baccata
Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium

Strauchsorten (Auswahl)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7. Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Aktiver Lärmschutz:
1. Auf den mit A bis H bezeichneten Flächen sind durchgehende Lärmschutzwände mit folgenden maximal zulässigen Höhen zu errichten:

A:	2,00 m	E (1 und 2):	3,00 m
B:	3,00 m	F:	3,50 m
C:	3,00 m	G:	3,21 m
D:	3,50 m	H:	2,71 m

Die Höhen der Flächen A, B, C, E2, D, F, G und H beziehen sich auf die Oberkante der jeweils angrenzenden, zu errichtenden Gemeinschaftsstellplatzanlage. Die Höhe der Fläche E1 bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

2. Im SO1 und SO2 sind die Anlieferungsrampen einzuhausen. Das Schalldämm-Maß der Wände und des Daches müssen mind. 25 dB betragen.

7.2 Passiver Lärmschutz:
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden gilt für Räume bei denen die Orientierungswerte überschritten werden und die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, dass Außenbauteile dieser Gebäude oder Gebäudeteile entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018-01, Nr. 7 I.V.m. der DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 auszuführen sind. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel L a nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5.1 auf der Grundlage der unter der Planzeichnung angeordneten Beiplane 1 und 2, in denen die Außenlärmpegel für die Tagzeit (Beiplan 1) und die Nachtzeit (Beiplan 2) dargestellt sind, zu bestimmen.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ist nach DIN 4109- 1:2018-01, Nr. 7.1 Gleichung 6 unter Berücksichtigung von Nr. 7.2 und 7.3 und DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.1, Gleichung 32 zu berechnen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2, Nr. 4.4.1 bis 4.4.4 zu führen. Nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5.1 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle (hier: L 266) abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bei Innenhöhen um 10 dB(A) gemindert werden.
Wenn bei einem konkreten Bauvorhaben durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper reduziert ist, dürfen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile auf der Grundlage dieses entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegels bestimmt werden. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist bei Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorzuschreiben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Im 2. Obrschoss des Bestandsgebäudes dürfen bei genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche nicht auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen werden. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Entichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

1. Dachbegrünung und Solaranlagen sind auf dem Dach der Gebäude zulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

Baumschutz
Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 08.08.2008 findet Anwendung.

Altlasten
Das Plangebiet ist nicht als Altlast-, Altlastverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Altlasten können in Mecklenburg-Vorpommern jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Gegebenenfalls sind die Arbeiten dann zu unterbrechen.

Grenznaher Raum
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Gem. § 1 Abs.2 ZollVG dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzzaun freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Denkmalschutz
Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Denkmalbereich gem. der Verordnung über den Denkmalbereich Seebad Heringsdorf, Landkreis Ostvorpommern.

In der Denkmalliste nach § 5 DSchG M-V ist im Geltungsbereich des B-Planes ein Baudenkmal erfasst (Neuhofer Straße 64). Bei dem Denkmal handelt es sich um ein einzelnes Gebäude, welches unter der Positionsnr. 893 OVP in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifwald aufgeführt ist.

Bauliche Maßnahmen im Denkmalbereich bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung.

Bodendenkmäler oder Bodendenkmalverdachtsflächen sind nicht bekannt. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufälliger Besitzer, in dem Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodenschutz
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten. Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

Niederschlagswasserversickerung
Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Erhebung von Gebühren für die Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswassergebührensatzung) vom 18.12.2014 findet Anwendung.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich in einer rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserschutzbesung Ahlbeck (Kreistag Widgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Gemäß § 52 Wasserhauahaltgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden.

Lärmschutz
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 266 (Neuhofer Straße) im Süden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Die Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden (im Bereich des Bestandsgebäude Neuhofer Straße 64) maximal rd. 61 / 51 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Pkw-Stellplätze
Bei der Errichtung der Stellplätze findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 13.10.2006 Anwendung.

Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Markisen zur Wahrung und Pflege des Ortsbildes (Werbeanlagensatzung) vom 01.06.1999 zu beachten.

Einsicht der Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Bauamt, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.

Präambel

Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. November 2021 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 20.02.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Einzelhandelsstandort Heringsdorf Labahnstraße und Wohngebiet" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom 28.11.2013. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder Bote" am 18.12.2013 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf, den 08.05.2023 Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 11 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf, den 08.05.2023 Die Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 29.10.2014 die Abänderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Geltungsbereiches ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Kaiserbäder Bote" am 22.04.2015 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf, den 08.05.2023 Die Bürgermeisterin

4. Der Vorentwurf des B-Planes Nr. 35 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis zum 11.08.2017 während folgender Zeiten:

Montag, Mittwoch, Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	08.00 - 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 35 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt „Kaiserbäder Bote" am 28.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zusätzlich waren die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 im Internet unter der Homepage der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de einzusehen.

Ostseebad Heringsdorf, den 08.05.2023 Die Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf,