

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46

"AM KULM - FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN 'STRANDHOTEL OSTSEEBLICK' UND STRANDSTRASSE IN SEEBAD HERINGSDORF" DER GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF



Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GR 200^{II} Zulässige Grundfläche, z.B. 200m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 - OK Maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen, z.B. 29,6m ü. NHN
 - II** Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß, z.B. II (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

- T Zweckbestimmung Telekommunikation

4. Festsetzungen zu Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- P private Grünanlage

5. Festsetzungen zu Wald (§ 9 Abs. 1, Nr. 18b BauGB)

- W Flächen für Wald

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1 a BauGB)

- SPE1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. SPE1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Denkmal

III. Hinweise

- 1. Planzeichen der Kartengrundlage**
 - Gemarkungsgrenzen
 - Flurstücksgrenzen
 - Gebäude Bestand
 - Flurstücks-Nummern, z.B. Baumbestandene Fläche
 - Böschung

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Ist keine Grundfläche festgesetzt, wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch die mit Baugrenzen festgesetzte Fläche definiert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Die zulässige Grundfläche darf durch axial angeordnete Erker, Vorbauten und Risalite um bis zu maximal 10% überschritten werden. In die Baudenkmaliste "Denkmalbereich Heringsdorf" eingetragene Denkmale sind von der Festsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
3. Die nicht der Straße zugewandten Baugrenzen der denkmalgeschützten Gebäude auf den Grundstücken Kulmstraße 1 und 2, Badstraße 11 und 13, Kulmstraße 15 und 16 sowie Rudolf-Bretschneider-Straße 3 dürfen durch untergeordnete Gebäudeanteile, wie Aufzüge, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezeichnete Fläche SPE 1 ist wegen ihrer Schutzfunktion vor Böschungserosion, der Funktion als Waldbiotop und wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Der vorhandene und typische Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietsstypischen, standortgerechten,

großkronigen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm nachzupflanzen; vorgeschrieben ist Baumschulware. Die vorhandene Strauchvegetation ist zu erhalten und bei Abgang oder Fällung mit gebietsstypischen, standortgerechten Arten (Baumschulqualität, Wurzelware) nachzupflanzen, so dass der Charakter eines naturnahen mehrstufigen Gehölzbestandes gewahrt bleibt. Die Krautschicht ist gebietsstypischen Frühjahrsgewächsen, Farnen und sonstigen Waldstauden anzureichern. Dem Aufkommen von Aufwuchs nicht einheimischer und nicht gebietsstypischer Arten (wie beispielsweise Spitz-Ahorn) ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu begegnen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste I zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bezeichnete Fläche SPE 2 ist wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Der vorhandene und typische Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietsstypischen, standortgerechten, großkronigen Bäumen (Qualität Hochstamm, StU 18-20 cm, Baumschulware) zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste I (Bäume) zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Der orts- und landschaftstypische Altbaubestand (vor allem Rot-Buche und Trauben-Eiche) ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung mit gebietsstypischen, standortgerechten, großkronigen Bäumen (Qualität Hochstamm, StU 18-20 cm, Baumschulware) zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste I (Bäume) zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heringsdorf. Abweichend davon sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Fugenanteil am Pflaster von mindestens 30 % auszuführen. Für Fahr- und Gehwege sind ortstypische Materialien wie Natur-Kleinsteinpflaster, Naturmosaikstein, Granitgroßpflaster, wassergebundene Decke und Klinkerpflaster zu verwenden. Je angefangene vier Stellplätze ist ein gebietsstypischer, standortgemäßer Baum entsprechend der Pflanzliste I (Bäume), Qualität Hochstamm, StU 18-20 cm, Baumschulware, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 20 und 25a)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 LBauO M-V)

1. Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen, ein heller Farbton muss als Grundfarbe dominieren. Für Fassadenanstriche sind nur helle Farbtöne mit einem Hellbezugswert > 60 zulässig. Farbstriche und Fassadenoberfläche mit glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Für Gliederungselemente wie Sockel, Fensterfaschen, Gesimse, Traufgesimse, Ortsganggesimse kann ein bis zu 15 niedriger oder höherer Hellbezugswert als der Fassadenanstrich gewählt werden. Fassaden und Gebäudesockel bis zu einer Höhe von 1,20 m bei Gebäuden mit Putzfassaden sind auch als Verblendmauerwerk aus Tonziegeln mit natürlichem roten, hellrotem und gelbem Farbton zulässig. Trauf- und Ortsganggesimse sind auch als Holzkonstruktionen zulässig und dürfen in größerem Kontrast zur Farbe der Fassade stehen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- und Betonmaterialien sind nicht zulässig.
2. Es sind ausschließlich geneigte Dächer Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von min. 15° und max. 50° zulässig. Für Erker, Vorbauten und Risalite nach Satz 1 zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.
3. Die Dacheindeckung ist in Form, Farbe und Oberfläche einheitlich und in harten Bedachungsmaterialien auszuführen. Zulässig sind Deckungen aus Ton- oder Betonziegel, Metalldeckungen, Schiefer oder Betonschindeldeckungen. Für Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind auch grau-schwarze besandete Dichtungsbahnen zulässig. Tonziegel und Betondachsteine sind in roten, rotbraunen sowie Anthrazitfarbtönen, Metalldeckungen als unbeschichtete Zink- oder Kupfer-Stehflanzdeckungen, Schiefer im natürlichen Farbton und Betonschindeldeckungen in anthrazit zulässig. Alle Deckungen sind in matter Oberfläche auszuführen.
4. Antennen- und Satellitenanlagen sind an den der Straße zugewandten Fassaden und Dächern nicht zulässig.
5. Einfriedungen sind von der Höhe auf maximal 1,20 m eingeschränkt und nur als Hecken (grüne Trennelemente) oder blickdurchlässige Zäune zulässig. Zäune aus Holz und Metall mit senkrechter Gliederung mit oder ohne Sockel aus Klinkern oder Granitsteinen sind straßenseitig zulässig. Das Grundstück muss an der Straßenfront eine einheitliche Einfriedung aufweisen. Für die heckenartigen Einfriedungen ist die Verwendung standort- und gebietstypischer Laubgehölze erlaubt. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste III zu entnehmen.
8. Abfallbehälter und Müllboxen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren, einzuhäusen oder mit einem Sichtschutz zu versehen. Von der Straße aus sichtbare Anlagen sind dreiseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen einzugrünen. Holzkästen sind auch ohne Begrünungsmaßnahmen zulässig. Die Auswahl geeigneter Schling- und Kletterpflanzen ist der Pflanzliste II zu entnehmen.

III. Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff. zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GVOBl. M-V 2006 S. 576) 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Die Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 12.10.2006 ist anzuwenden.
4. Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 08.08.2008 ist anzuwenden.
5. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsrunden 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 hinzuziehen.
6. Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
7. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Ziff. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V in Verbindung mit § 4 der o. g. Landesverordnung sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2012. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Kaiserbäderboten der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf am 03.04.2012 ortsüblich erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum zu folgenden Zeiten

Montags, Mittwochs und Donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und Dienstags von 8.00 Uhr-12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und Freitags von 8.00 Uhr -12.00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Abs. 2a Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Kaiserbäderboten am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

5. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 Abs. 2a Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

9. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Heringsdorf, den Kataster- und Vermessungsamt

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

12. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin

14. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist ortsüblich im Kaiserbäderbote bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ostseebad Heringsdorf, den Die Bürgermeisterin



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46
„Am Kulm - für das Gebiet zwischen 'Strandhotel Ostseeblick' und Strandstraße in Seebad Heringsdorf" DER GEMEINDE OSTSEEBAD HERINGSDORF

Stand: 02/2023
VORENTWURF
 Planverfasser: **Machleidt GmbH**
 Seebad Heringsdorf
 Mahlower Straße 23/24
 12049 Berlin