

STADT OSTSEEBAD RERIK  
SATZUNG ÜBER DIE  
3. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 3

ER STADT OSTSEEBADE REK  
 ER 3. AN DER 3. ÄNDERUNG DES BEWALPUNGSPANES NR. 3  
 R DAS GEBIET "MUTTER- UND KINKURKUN- AWO SANO  
 MXH PAR. 10 BAUGL I. VERB. MIT PAR. 86 LEAUB M-V

# PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## FÜR DIE SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "MITTEL- UND KOCKERLINIE" - AVG SÄND DER STADT OSTESBEEK REPR (S 9 Abs. 1 und 2 BAUGB)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)

Innere des Bebauungsgebietes sind innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 von den nach § 4 Abs. 3 a) ausnahmsweise für andere Nutzungen der Natur 2, sonst nach der Erdgeschosszonenbe-triebte, nach Nr. 4, Garten- und Grünflächen, nach Nr. 5, Teilsiedlungen, gemäß § 1 Abs. 9 BauVO zulässig.

### 2. BAUWEISE UND OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)

Für die Flächen innerhalb des Gebietes WA 1 ist die abweichende Bauweise und innerhalb des Gebietes WA 2 die offene Bauweise zulässig. Im Gebiet WA 1 gelten bei der abweichenden Bau-weise die Grenzbestände der offenen Bauweise, Baufälligkeit von mehr als 50 m in der abwei-chenden Bauweise. Die Grenzbestände innerhalb werden durch die Festsetzung von Saugenzonen be-stimmt. Innerhalb des Gebietes WA 2 ist für jedes der Gebäude der jeweiligen Hausgruppe eine maximale Saugzone und eine maximale Länge von 12 m zulässig.

### 3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STÜLPSTÄLLE UND NEBENANLAGEN (S 9 Abs. 1 Nr. 3 BAUGB)

Die Errichtung von Garagen ist in Gebiet WA 1 nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, die Errichtung offener und überdachter Stülpställe in Gebiet WA 1 ist nur innerhalb über-baubarer Grundstücksflächen, wenn sie gesondert dafür zugewiesen für die Errichtung von Stülp-ställen in Gebiet WA 2 ist. Die Gebäude, die heißt je Gebäude der Hausgruppe, zwei Stülpställe auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

### 4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN (S 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)

Die höchstens zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA 2 - Gebiet wird mit maximal 10 Wohnungen je abgeschlossener Gebäudeinheit begrenzt.

### 5. HOHENANLAGE (S 9 Abs. 2 BAUGB)

Die konstruktive Soehöhe darf eine Höhe von 0,50 m über den Bezugspunkt nicht über-schreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter den Bezugspunkt liegen. Die Maß der Soehöhe bemisst sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschosszonenoberkante und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben: "Traufhöhe, First-höhe und die Höhe der Farnhöhe der niedrigsteigenen Verkehrsfläche mit Dachschwellen". Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachschwellenlinie. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachschwellenlinien. Ausnahmen von den Festsetzungen sind die Höhen der Farnhöhe der Verkehrsfläche mit Dachschwellen. Die Ausnahme von der Firsthöhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebau-lichen Grundsätze der Planung führen.

## II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (S 9 Abs. 4, BAUGB in Verbindung mit § 38 LBAuV M-V)

### 1. BAUKORPERGESTALTUNG

Das Gebäude innerhalb des WA 1 - Gebietes ist deutlich zu gliedern. Es sind deutliche Verspringen innerhalb des Gebäudes vorzusehen. Der Verbindungsbau zwischen den beiden Hauptgebäuden ist als einheitliches Gebäude zu entwickeln, damit eine Durchsicht und Gliederung des Baukörpers erreicht wird.

### 2. DACHFORM UND DACHDECKUNG

1. Die Dächflächen von Gebäuden des Traufstyps sind mit Dächziegeln oder Betondächsteinen in roten bis braunen Farbtönen zu decken. Die Dächflächen von Gebäuden des Gebäudtyps sind mit Dächziegeln oder Betondächsteinen in roten bis braunen Farbtönen zu decken.

2. Die Dächflächen über den Traufe dürfen höchstens 30° an, am Ortang bei freistehenden Gebäuden eine Neigung von weniger als 30° höchstens 40°, an allen anderen Gebäu-den höchstens 15° an betragen.

3. Seltene Anbauten an Hauptkörpern, die breiter als 3,00 m sind, müssen die gleiche Dach-form, Dachneigung, Firstschneidung und Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptkörper haben.

4. Freistehende Nebengebäude in von öffentlichen Verkehrsmitteln aus ansehbaren Bereichen sind mit einem Dachstuhl, der eine Einigung zu einer unruhigen oder unruhigen Höhenver-änderung von 20° haben. Sie sind mit Dächziegeln, Betondächsteinen, Blech oder schwarzer Dachpappe zu decken, bei Eingesschosigkeit sind auch begrünte Flachdächer gestattet.

### 3. DACHAUFBAUEN

3.1 Dachaufbauten sind Dachgauben, Dächflächenfenster, Firstvergänger, Anlagen zur Solar-energiegewinnung, Abflutungen sowie Antennen.

3.2 Dachgauben sind in den Achsen darunterliegender Fenster oder Wandpfeiler anzuordnen.

3.3 Dachgauben sind als Giebel- oder Schräggiebel zulässig.

3.4 Seltene Aufbauten von Dachgauben müssen entweder vergast, verputzt, verputzt oder geschliffen sein, in Ziegelschichtbauwerk ausgeführt werden, mit den Dächziegeln des unge-bauten Gebäudes übereinstimmen, mindestens 30° Dachneigung oder 80 m betragen. Dachgauben sind in gleichen Farben wie die straßenseitige Außenwand zu halten.

3.5 Die Breite von Dachgauben oder Dächflächenfenstern darf die Breite von Fenstern in dar-unterliegenden Geschoss, die nach § 15 Abs. 1 zulässig sind, zusätzlich der für die Giebelbreite be-rechneten Konstruktionstiefe nicht überschreiten, die höchstens zulässige Gesamtbreite beträgt 2,00 m.

3.6 Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt pro Dachfläche höchstens 30 v. H. der Dach-fläche des betroffenen Gebäudes oder Gebäuteile betragen. Der Abstand von Dachaufbauten muss zu anderen Gebäuden mindestens ein Sechstel der Dachfläche oder 1,50 m betragen.

3.7 Die Neigung von Firstvergänger muss der Neigung des Daches entsprechen, ihre Größe darf die Neigung der höchstens 4° an betragen.

3.8 Die Länge der Dächflächen unterhalb von Gauben oder Dächflächenfenstern muss, gemessen von Schnittpunkt zwischen Mauerwerkfläche und Dächfläche bis zur Fassade der Gaube oder Dächflächenfenster, mindestens ein Sechstel der Dachfläche oder 1,50 m betragen.

3.9 In straßenangrenzenden Dächflächen darf die Fläche eines Dächflächenfensters höchstens 1,50 m betragen. An geschlossenen Gebäuden ist hier ein, an zweigeschossigen sind hier höchstens zwei Dächflächenfenster zulässig.

3.10 Abflutungen mit einem Querschnitt über 400 cm², Anlagen der Solarenergiegewinnung und Antennen dürfen nur auf der straßenentgegengesetzten Seite installiert werden. Parabolantennen dürfen darüber hinaus die Firsthöhe nicht überschreiten.

### 4. FASSADEN UND FASSADENAUFGANGEN

4.1 Straßenfassaden sind in jedem Geschoss mindestens zu wandförmig zu untergliedern. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche der Straßenfassade muss mindestens 50 v. H. betragen.

4.2 Straßenfassaden sind als Lochfassaden auszuweisen, an mehrgeschossigen Traufstypen sind in oberen Vollgeschoss auch über die gesamte Fassade durchlaufende Öffnungen zulässig.

4.3 Wandöffnungen im Erdgeschoss von Straßenfassaden müssen mindestens 60 cm von Gebäude-ecken entfernt sein.

4.4 Das Regelmäßigkeit für Öffnungen in Straßenfassaden ist das rechteckige. Einzeln nichtrechteckige Öffnungen sind als besonderes Fassadengestaltungselement zulässig.

4.5 In der Fassade müssen vertikale Achsen erkennbar sein, auf die sich alle Öffnungen beziehen.

### 5. ZWISCHENGEBÄUETYP

5.1 Der Zwischengebäude besteht aus einem Traufstyp als Hauptkörper mit straßenseitig ange-legter Zwerchwand.

5.2 Die Fassadenbreite des Zwischengebäudes ist nicht größer als 40 v. H.

5.3 Zwischengebäude haben ein symmetrisches Satteldach. Satteldächer haben eine Neigung von 20° bis 55°.

5.4 Die Dachdeckung von Zwischengebäude entspricht, sofern diese die gleiche Dachform wie der Hauptkörper haben, der Dachdeckung des Hauptkörpers.

5.5 Der First des Zwischengebäudes überlagert den First von Zwerchgebäude. Die Traufe von Zwerchgebäude liegt oberhalb derjenigen des Hauptkörpers.

5.6 Die Wandflächen von Zwischengebäude sind in den gleichen Materialien und Farben wie die Wand-flächen der Hauptfassade gestaltet.

5.7 Die Fassade des Zwischengebäudes ist symmetrisch durch Öffnungen gegliedert.

5.8 Die Fassade des Zwischengebäudes ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine durchlaufende Fassade unterbrochen.

### 6. ABFALLBEHALTER

Innere des Gebäudefassaden sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden und einzufrieden.

### 7. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

Als Befestigungsarten sind kienförmige Bausteine, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflaster-steinen zu verwenden. Zulässig sind auch wassergründende Dächern. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist unzulässig.

### 8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur als Schilder an den Gebäuden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,80 m zulässig. Es dürfen keine absichtlichen Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 0,30 m x 0,80 m sind nur in der Stille der Leistung zulässig. Angestrebte Werbeanlagen sind zulässig.

### 9. EINFRIEDRUNGEN

Einfriedrungen der Grundstücke sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung und als lebende Hecke zulässig. Ausnahmeweise ist zur Einfriedung auch ein Zaun aus Metall zulässig, der jedoch nur mit einer Höhe zulässig ist.

## III. FESTSETZUNG ZU BÜGELN

Vorwiegend oder fastisig gegen die in der Satzung festgesetzten Festsetzungen verstößt, handelt rechtschuldig in Sinne des § 34 Abs. 1 Nr. 1 LBAuV M-V kann mit Buegel geahndet werden.

### 1. GRÜNLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER UMWELT UND DER ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND PFLANZUNGSBEDINGTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16 und b) BAUGB)

### 2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (S 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BAUGB)

Für Bepflanzungen innerhalb des Pflanzungsbereiches sind vorwiegend heimische und standort-typische Pflanzen zu verwenden.

Planungsbüro Mahnel  
 Rudolf-Gralscheid-Straße 11  
 29938 Graveshöfen  
 Tel. 03881/7105-0  
 Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 22. September 2005

**SATZUNG**

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0