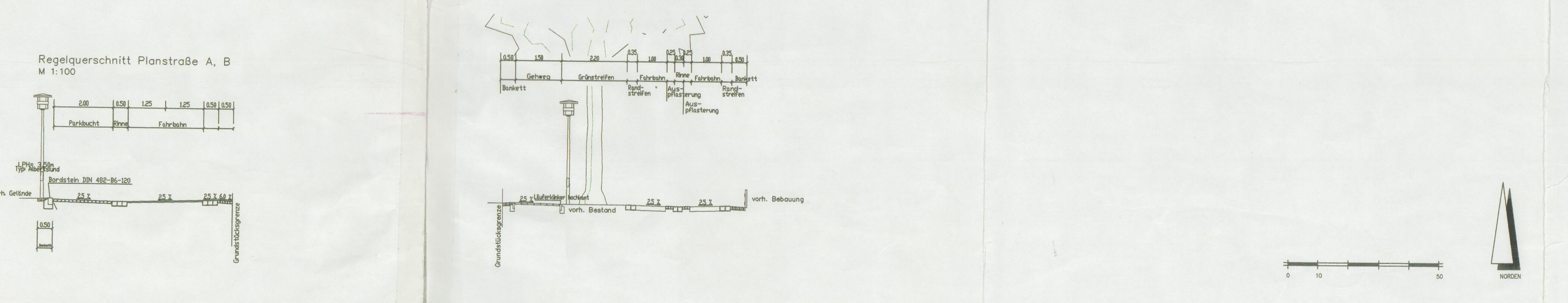
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE OSTSEEBAD WUSTROW 'SEEFAHRTSSCHULE MIT WESTERFELD'

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA FH = 13,50 m	max. zul. Firsthöhe
Grundflächenzahl/ Grundfläche (GR)	GR 150m² TH = 8,60 m	max. zul. Traufhöhe
Bauformen	Ⓔ OKE = 5,50 m	max. zul. Höhe OK Erdgeschossfußboden
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	I	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

SCHNITTE



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. August 2002, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Ostseebad Wustrow 'Seefahrtsschule mit Westerfeld' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Wustrow:
Flur 2: Flurstücke 344, 345, 346, 347 (tlw.) (Direktor–Schütz–Weg), 348/1, 348/2, 349/3, 349/4, 349/5, 350 (tlw.) (Parkstraße), 353/1, 354/1, 354/2 (tlw.), 355/1, 355/2 (tlw.), 356, 357/1, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2, 358/3, 358/4, 359/1, 359/2, 359/3, 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8, 359/9, 359/10, 360/1, 360/2, 361/1, 361/3, 361/4, 362, 363 (Parkstraße), 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/2, 370/3, 371, 372/1, 372/4, 372/5, 372/6, 372/7, 372/8, 374/4, 378/1, 379/1, 380/1, 380/3.
Flur 3: Flurstücke 98/1(tlw.), 99, 112/3, 112/4, 112/6, 112/7, 112/8, 112/9, 112/11, 112/12, 112/13, 112/14, 113/3, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Infra	Gebiet für Infrastruktur	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR 130m²	Zulässige Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH = 13,10m	Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über HN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
TH = 8,40m	Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über HN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
OKE = 5,10m	Maximale Oberkante Erdgeschossfußboden in Metern über HN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
(OK)E = 4,71m	Zwingende Oberkante Erdgeschossfußboden in Metern über HN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
⟷	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
P	Öffentliche Parkfläche, z.T. mit Nummerierung	
	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
FT	Zweckbestimmung: Feuerlöschteich	
HAUPTVERSORGUNGS– UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO
	unterirdisch; entfallend	
M; E; G	Fernmeldewesen; Elektrizität; Gas	
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung öffentlicher Grünflächen: Parkanlage; Gehölzfläche; Sportplatz; Sukzessionsfläche; Schutzgrün	
	Zweckbestimmung privater Grünflächen: Hausgärten	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
AG	Ausschluss von dauerhaften Grundwasserabsenkungen	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		§ 9 Abs. 6 BauGB
E	Umgrenzung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung vom 10.07.1992	
G	Umgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung vom 11.01.2002	
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Bereich mit Bodendenkmalen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze	
GSt 1	Gemeinschaftsstellplätze mit Nummerierung	
	Sichtfelder	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Imissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Geh– und Leitungsrecht zugungsten der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 25 BauGB
PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Gebäude	
	Zukünftig entfallende bauliche Anlagen	
6.29	Höhenpunkt und –zahl	
108/5	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
Flur 38	Flurbezeichnung	
	Flurgrenze	

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauGB

Gebiet für Infrastruktur
(1) Das Gebiet für Infrastruktur dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs.
(2) Zulässig sind
a) Schulen bis zu 1.600 m² Geschossfläche,
b) Kindertagesstätten bis zu 1.000 m² Geschossfläche,
c) Sporthallen bis zu 800 m² Geschossfläche,
d) Kinder– und Jugendvereine,
e) Seniorentreffs,
f) Museen und Historienkabinette,
g) Galerien,
h) Planetarien,
i) Kurbibliotheken,
j) Veranstaltungssäle,
k) Läden mit Sortimenten, die der Versorgung mit Strandartikeln und anderen tourismusbezogenen Verkaufsartikeln dienen,
l) Räume für freie Berufe,
m) nicht störende Betriebe des Gesundheitstourismus bis zu 2.400 m² Geschossfläche,
n) Schank– und Speisewirtschaften bis zu 400 m² Geschossfläche.
Die Geschossfläche der zulässigen Nutzungen d) bis l) darf jeweils 200 m² nicht überschreiten.

1.3 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze darüber hinaus auch auf den für Stellplätze umgrenzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

1.4 Flächen für das Parken von Fahrzeugen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verschiebungen der gekennzeichneten Standorte für die einzelnen straßenbegleitenden öffentlichen Parkflächen sind aufgrund von Zufahrten zulässig.

1.5 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 44 m³ umbauten Raum und einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

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

Rückwärtige Anbauten dürfen die gleiche maximale Traufhöhe, aber nur 3/4 der festgesetzten maximalen Firsthöhe des Hauptgebäudes aufweisen. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO
Zu den festgesetzten Geschossflächen im Gebiet für Infrastruktur sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. § 16 Abs. 5 i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen in den Nutzungsschablonen der Allgemeinen Wohngebiete (maximal zulässige Firsthöhe, Traufhöhe und Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden) beziehen sich auf das amtliche Höhensystem HN als untere Bezugsebene gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Ein Vortreten über die Baulinie zum Bau von Veranden um maximal 4 m auf einer Breite von jeweils max. 4 m ist auf den die Park–Straße angrenzenden Grundstücken zulässig.
Die Ausrichtung der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten ist aus städtebaulichen Gründen entsprechend der festgesetzten Hauptfirstrichtung vorzunehmen.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
In den Allgemeinen Wohngebieten muß die Größe der Baugrundstücke mindestens 500m² und darf höchstens 1.200 m² betragen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen
6.1 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind nur Sportanlagen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (Rasen, Splitt, wassergebundene Oberflächenbeläge) zulässig. Eine maximale zusammenhängende Flächenversiegelung von 120 m² innerhalb der Grünfläche ist zulässig.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" sind keine Pflegemaßnahmen zulässig.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Stellplätze, Nebenwege sowie Nebenflächen innerhalb der Wohngebiete und des Sondergebietes sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

6.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb des mit einem Anpflanzungsgebot gekennzeichneten verkehrsberuhigten Bereiches sind Winterlinden (Tilia cordata), Stieleichen (Quercus robur) oder Hainbuchen (Carpinus betulus) in gleichmäßigen Reihen mit einem Regelabstand von 15 m in den Reihen anzupflanzen. Verschiebung des Standortes um 5 m sind aufgrund von Zufahrten zulässig.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind 40 Bäume gemäß der Pflanzenliste A locker über die Fläche verteilt zu pflanzen. Außerdem sind Gehölzgruppen von 10–15 m² mit einem Mindestanteil von 20% der Gesamtfläche bei einer Pflanzdichte von je 1,5 m² ein Gehölz anzupflanzen, diese Gehölze müssen der Pflanzenliste B entsprechen. Innerhalb der Grünflächen "Parkanlage" ist die Errichtung von Fußwegen und Spielanlagen zulässig.
Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten linearen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind in den breiteren, 4 m tiefen Abschnitten mit doppelreihigem Planzeichen dreireihige, bzw. in den schmaleren 2–3 m tiefen Abschnitten mit einreihigem Planzeichen einreihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste B anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu Wendeanlagen ist ein Abstand der Hecken–Anpflanzungen von mindestens 1 m als Freihaltezone nach EAE 85/95 einzuhalten. Der Abstand der Gehölze in den Reihen beträgt 1,50 m, bei einreihigen Hecken 1 m. Die Heckenanpflanzungen sind für Ein– bzw. Ausfahrten zu unterbrechen, die zur verkehrlichen Erschließung bestehender Hauptanlagen der an der Lindenstraße südlich der Parkstraße gelegenen Flurstücke 351/1, 352, 353/2, 354/3 und 355/2 der Flur 2 notwendig sind.
Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche am nördlichen Rand der Grundstücksfläche der ehem. Seefahrtschule, Flurstück 359/10 der Flur 2, Gemarkung Wustrow, ist eine freiwachsende zweireihige Hecke mit standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.
Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzfläche" sind Gehölzgruppen von ca. 10–15 m² mit einem Mindestanteil von 20 % der Gesamtfläche bei einer Pflanzdichte von je 1,5 m² ein Gehölz anzupflanzen, diese Gehölze müssen der Pflanzenliste B entsprechen. Ein Fußweg innerhalb der Grünfläche ist zulässig.

Pflanzenliste:

A) Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Winter–Linde
B) Sträucher	
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein–Rose
Rosa canina	Hunds–Rose
Salix caprea	Sal–Weide

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze in den Grünflächen sind zu verwenden:
Bäume: 3 mal verpflanzte Hochstämme als Ballenware mit einem Stammumfang von 16–18 cm, gemessen in 1 m Höhe;
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60–100 cm.
Bei den Anpflanzgeboten gemäß der Pflanzenliste B sind mind. 6 der vorgegebenen Arten zu gleichen Teilen zu pflanzen.
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

6.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Gehölzbestand im südlichen Bereich zu ergänzen. Es sind mehrreihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste B anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand der Gehölze in den Reihen beträgt 1,50 m. Je 40 m² der neu zu bepflanzenden Fläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste A einzubringen.
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Sie sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
Die in der Planzeichnung durch ein Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume innerhalb der Baugebiete und in den Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB
Als Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen zu Gehölz– und Baumanpflanzungen sowie der rückzubauende Plattenweg in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" am Westrand des Geltungsbereiches. Der restliche Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über das Ökokonto zur Wiederherstellung eines natürlichen Geländeprofils im Bereich der "Fischlandwiesen".
Die Ausgleichsmaßnahmen werden in vollem Umfang den neuen Baugrundstücken und den zusätzlichen Flächenversiegelungen des Sondergebietes dieses Bebauungsplangebietes und den neu entstehenden Verkehrsflächen zugeordnet.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung aufgrund der Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen, beispielsweise durch Ringdrainagen, innerhalb der blau umgrenzten Fläche ist zum Schutz vor Schädigungen der städtebaulich bedeutsamen Baumreihe der angrenzenden Park–Straße auszuschließen. Eine temporäre Absenkung des Grundwassers während der Bauphase bis zu einem Zeitraum von längstens drei Monaten ist zulässig.

8. Geh– und Leitungsrechte für Versorgungsunternehmen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das festgesetzte Geh– und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis für die E.DIS Aktiengesellschaft, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

9. Festsetzungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Auf der öffentlichen Parkfläche P1 und der Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 östlich des Direktor–Schütz–Weges sowie der Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 nördlich der ehemaligen Seefahrtsschule ist während der Nachtzeit (22 bis 06 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von L''WA = 0 dB(A)/m² einzuhalten.

II. FESTSETZUNGEN NACH § 86 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG M–V

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M–V

10.1 Kubatur
Anbauten müssen im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes, d.h. von der Straßenseite abgewandt, rechtwinklig zum Hauptfirst und aus der Mittelachse versetzt angeordnet werden.

10.2 Geometrie der Dächer
Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Krüppelwalmdächer mit nur einem Dachfirst und einer Dachneigung von jeweils mindestens 45° und höchstens 50° zulässig.

10.3 Dacheindeckung
Dächer sind mit Dacheindeckungen in roten bis braunen Farbtönen, in einer jeweils matten Optik, einzudecken.

10.4 Dachaufbauten und –einschnitte sowie Dachflächenfenster
Als Dachaufbauten sind nur Fledermausgauben und Frontspieße in der Mittelachse der Dächer zulässig.
Die Breite der Fledermausgaube darf höchstens die Hälfte, die des Frontspießes höchstens ein Drittel der Breite der Dachfläche betragen.
Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster und Solarzellen sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt ist.
Dachaufbauten müssen untereinander und zum Ortgang mindestens 1 m, zum Hauptfirst mindestens 70 cm Abstand haben. Das Maß der Dachflächen unterhalb von Gauben oder Dachflächenfenstern muss, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Mauerwerksflucht und Dachfläche bis zur Fassade der Gaube oder der Unterkante des Dachflächenfensters oder anderer Dachaufbauten, mindestens drei Dachsteine oder 1 m betragen.

10.5 Fassaden
Die Hauptfassade an der öffentlichen Verkehrsfläche ist symmetrisch mit je zwei stehenden Fenstern zu Seiten der mittig angeordneten Haustür zu gliedern (Typ Schifferhaus). Die straßenseitigen Fassaden sind durch Ausbildung eines Sockels in Höhe des Erdgeschossfußbodens horizontal zu gliedern.
Die Fassaden sind in rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk oder in hellem feinstrukturiertem Putz auszuführen. Die Fassaden von Anbauten sind im gleichen Material wie die des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen. Die Fassaden zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Lochfassaden zu gestalten, dabei muß der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche mehr als 50%, jedoch weniger als 70% der gesamten Fassadenfläche betragen.

10.6 Fenster
Die Fenster der Hauptfassade an der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem stehenden Format mit dem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 1,3 – 1,6 auszubilden und konstruktiv mit Kämpfer in der oberen Fensterhälfte und vertikalem Stulp zu untergliedern. Die Breite der Fenster darf 1,6m, die Höhe 2 m nicht überschreiten. Im Falle zusätzlicher Sprossen müssen diese plastisch vor die Glasfläche treten. Klappläden sind fakultativ, Rollläden unzulässig.

10.7 Vordächer
Vordächer sind unzulässig.

10.8 Wintergärten und Markisen
Wintergärten und Markisen sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

10.9 Werbeanlagen und Warenautomaten
Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur im Erdgeschoss zulässig. Warenautomaten sind unzulässig.

10.10 Satellitenempfangsanlagen
Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der Gebäudeseite zulässig, die von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt ist.

11. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M–V
11.1 Standplätze für bewegliche Abfall– und Wertstoffbehälter
Standplätze für bewegliche Abfall– und Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, daß die beweglichen Abfall– und Wertstoffbehälter von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

11.2 Einfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Einfriedungen zu versehen. Zulässig sind senkrechte Lattenzäune und Hecken aus heimischen Gehölzen. Die Höhe muß mindestens 0,80 m betragen und darf 1,20 m nicht überschreiten.

III. HINWEISE

12. Örtliche Satzungen
a) Die nördlich der Parkstraße angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung für die Ortsmitte der Gemeinde Wustrow, in Kraft getreten am 10.07.1992.

b) Die Grundstücke der Häuser Parkstraße Nr. 8, 10, 12, 14 und 16 liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow, in Kraft getreten am 11.01.2002.

13. Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege
a) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt. Die rote Schraffur kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M–V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M–V; GVBl. Mecklenburg–Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.

b) Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M–V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

14. Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg–Vorpommern
Maßnahmen, die an den Denkmalen und in ihrer direkten Umgebung ausgeführt werden, sind gemäß § 7 DSchG M–V genehmigungspflichtig.

15. Plangrundlage
Plangrundlage ist der Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Prof. Dr.–Ing. Bonau vom März 1999 mit Ergänzungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 25.11.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.12.98 bis zum 7.1.99 / durch Abdruck im .... am .... erfolgt.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 9.10.02 durchgeführt worden.

Ostseebad Wustrow, 10 JUN 2004 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am ~~27.01.2003~~ 19.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Wustrow, 10 JUN 2004 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.2.03 bis zum 18.3.03 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
montags – donnerstags von 9°° bis 12°° u. 14°° – 16°°
freitags von 9°° bis 12°° u. 14°° – 16°°
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 3.2.03 bis zum 18.3.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Wustrow, 10 JUN 2004 — Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlicher Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 30.1.04 bis zum 13.2.04 während der Dienst– und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in der Zeit von 15.01.04 bis zum 19.2.04 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.3.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN. 2004 — Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlicher Auslegung (Ziffer 8) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 19.4.04 bis zum 3.5.04 während der Dienst– und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 2.4.04 in der Zeit von 2.4.04 bis zum 7.05.04 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 25.05.04 von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 25.05.04 gebilligt.

Ostseebad Wustrow, 10. JUN 2004 — Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wurde am .... von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Ostseebad Wustrow,

Bürgermeister

14. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereichs des Bebauungsplans am 03.06.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK 1:1.000; aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2.000, bzw. 1:4.000 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz–Damgarten, 03.06.2004 — Kataster– und Vermessungsamt

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

Ostseebad Wustrow, 4.10.04 — Bürgermeister

16. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 .... / in der Zeit vom 7.10.04 bis zum 22.10.04 durch Aushang – 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB; § 5 Kommunalverfassung M–V) hingewiesen worden. Die Satzung ist ~~am~~ .... mit Ablauf des 21.10.04 in Kraft getreten.

Ostseebad Wustrow, 29.10.04 — Bürgermeister

LAGESKIZZE:

PROJEKT:	SATZUNG DER GEMEINDE WUSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS GEBIET 'SEEFAHRTSSCHULE MIT WESTERFELD'
PLANBEZEICHNUNG:	BEBAUUNGSPLAN
BEARBEITUNGSPHASE:	SATZUNGSBESCHLUSS
BEARBEITUNG:	HORTIG
PLANVERFASSER:	AC SCHMIDT UND EHLERS PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH STADTPLANER SRL + ARCHITEKT BDA