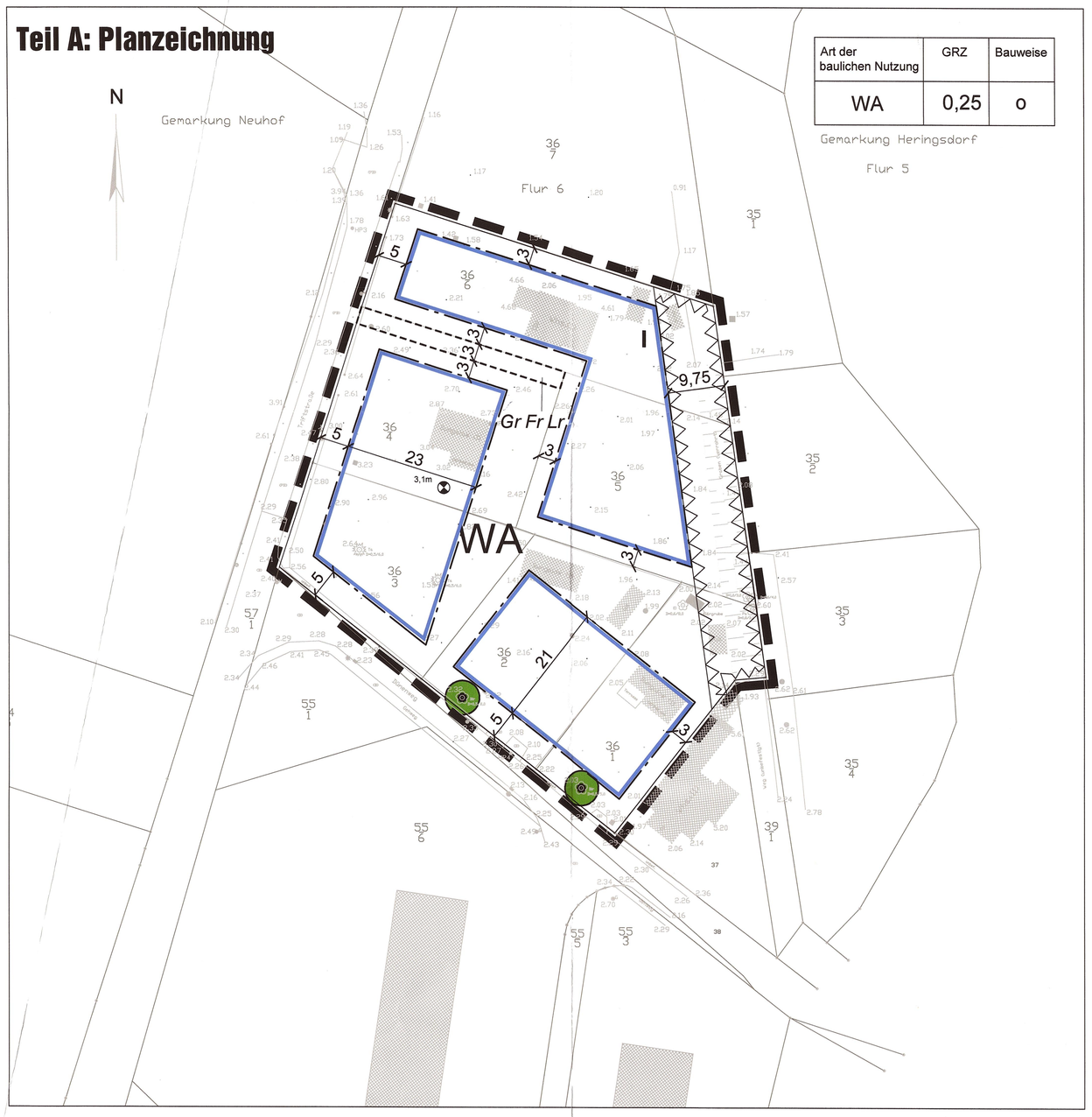
Gemeinde Seebad Heringsdorf - Ortsteil Heringsdorf

Bebauungsplan Nr. 4 "Triftstraße - Bereich der ehemaligen Gartenanlage im Ortsteil Heringsdorf" der Gemeinde Seebad Heringsdorf

M. 1 : 500

Teil A: Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise
WA	0,25	o



Planzeichenerklärung

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

I — **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. I (höchstens)

0,25 — **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,25

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

UMGRENZUNG DER FLÄCHE, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr Fr Lr — **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM
(Standort aufgemessen).

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

HÖHENPUNKT

HÖHENBEZUGSPUNKT

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

VORHANDENE BÄUME

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.
   (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2. Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Firsthöhe über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 3,1 m über HN wie folgt festgesetzt:

	WA
Zulässige Firsthöhe (m)	9,0

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vord ächer, Balkone, Erker, Winter ärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6. Die Fläche GrFrLr ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Das auf den Dachflächen sowie auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Auf die erforderliche Anzahl von Baumpflanzungen sind vorhandene Bäume, sofern sie der Pflanzliste sowie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, anzurechnen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

9. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB betroffene Bäume und Sträucher sowie vorhandene standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu ersetzen. Die Nachpflanzung eines abgängigen festgesetzten Baumes kann um bis zu 2 m vom ursprünglichen Standort abweichen. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

10. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

PFLANZLISTE

Bäume

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelbeere
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Wildbirne
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Arctostaphylos uvaursi	Bärentraube
Calluna vulgaris	Besenheide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Empetrum nigrum	Krähenbeere
Frangula alnus	Faulbaum
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit 15° bis maximal 55° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, wie Eingangsüberdachung, Erker und Gauben sowie für Carports.

STELLPLÄTZE
Die Befestigung von Fußwegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (Rasenpflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß o.ä. sind unzulässig.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

1. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 1 bis 3 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

3. ALTLASTEN
Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist dem Antragssteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber gem. § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27. August 1986 (BGBl I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 1994 (BGBl. I S 2771) in Verbindung mit § 24 Abs. 2 AbfAlG M-V an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

4. ABFALL
Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff:, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S 1817, 1824).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. I M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 25. März 2002. BGBl. Jg. 2002 Teil I Nr. 22, S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 302)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I Nr. 48, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. 1359, 1380)

Gesetz zur Umsetzung der UVG-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz - LUmwRLUG M-V) vom 09. August 2002 (GS MV- Gl Nr. 2129 - 6)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S 1817, 1824) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf den Bebauungsplan Nr. 4 "Triftstraße - Bereich der ehemaligen Gartenanlage im Ortsteil Heringsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf vom 11.05.2004 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

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

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Planauslegung vom 29.11.2004 bis zum 13.12.2004 durchgeführt worden.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 20.07.2006 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 1:3000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 20.07.2006
(Katasteramt)

Durch die Gemeindevertretung wurde am 22.12.2005 die Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 16 „Triftstraße - Bereich der ehemaligen Gartenanlage" Seebad Heringsdorf unter dem neuen Verfahrensnamen Bebauungsplan Nr. 4 „Triftstraße - Bereich der ehemaligen Gartenanlage im Ortsteil Heringsdorf" der Gemeinde Dreikaiserbäder beschlossen.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dreikaiserbäder hat in ihrer Sitzung am 22.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 11/2005 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 21.01.2006 bis einschließlich 20.02.2006 öffentlich ausgelegen.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 05/2006 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.07.2006 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.07.2006 gebilligt.

Seebad Heringsdorf, den 13.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.07.2006 mit einer Auflage erteilt.

Seebad Heringsdorf, den 14.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

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

Seebad Heringsdorf, den 14.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Seebad Heringsdorf Jahrgang 2 Nr. 07 vom 18.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Seebad Heringsdorf, den 20.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister)

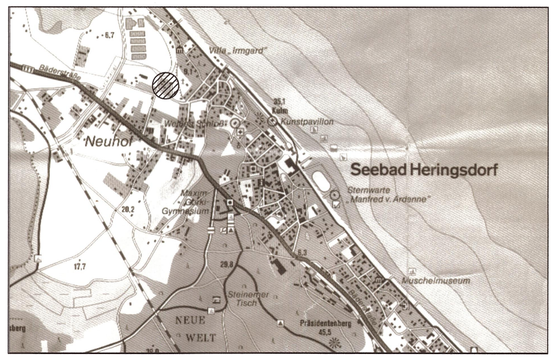
Gemeinde Seebad Heringsdorf

Ortsteil Heringsdorf

Bebauungsplan Nr. 4 "Triftstraße -

Bereich der ehemaligen Gartenanlage im Ortsteil Heringsdorf" der Gemeinde Seebad Heringsdorf

1:500



Landschaftsplanung:

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Waldemarstraße 2 – 4 | 10551 Berlin
FON 030 | 397 38 40 | FAX 030 | 396 67 53

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim -Friedrich -Straße 37 D-10711 Berlin
www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8968080 Fax 030/8916868

07/06

BERLIN