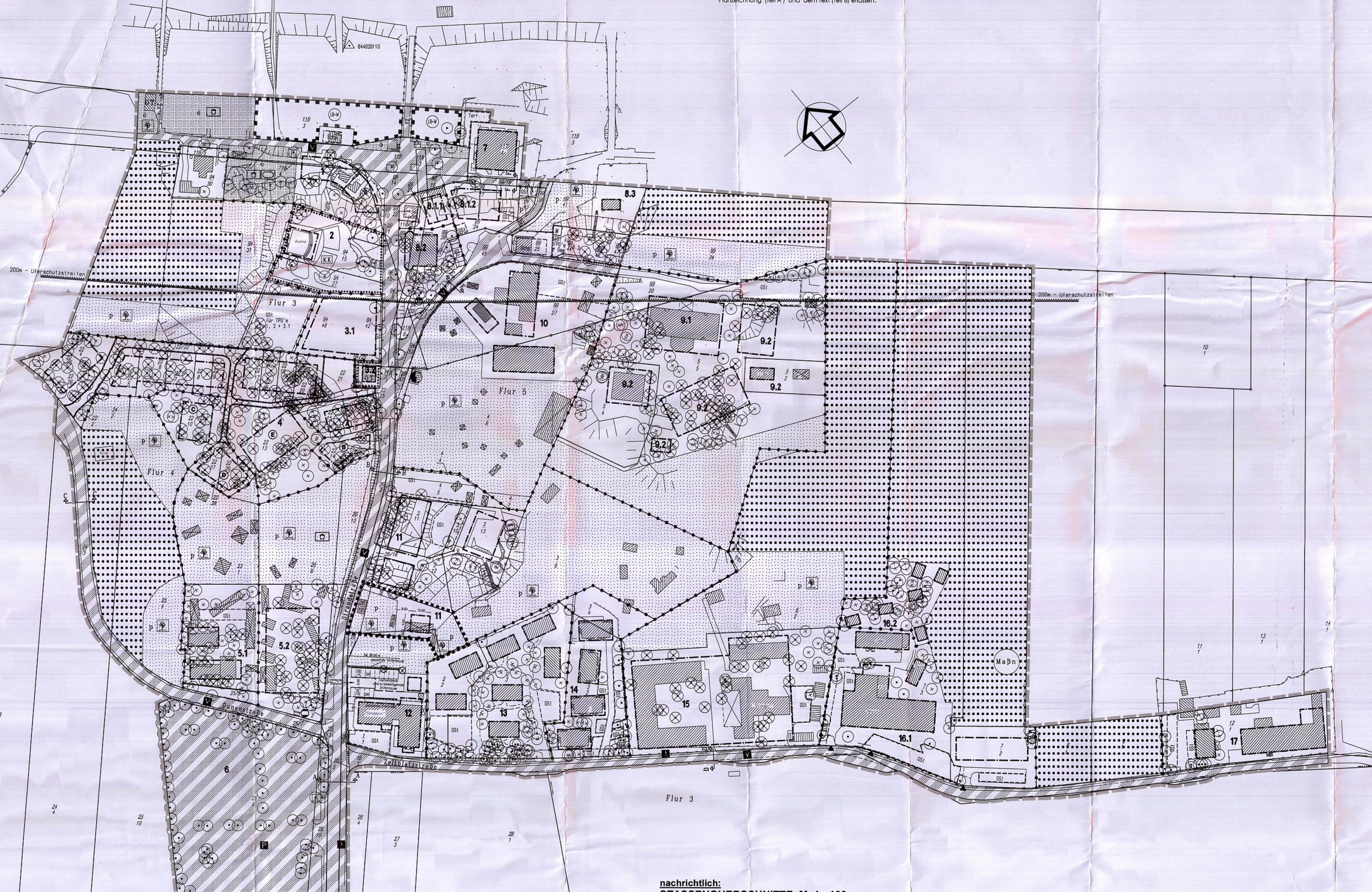
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD TRASSENHEIDE ÜBER DIE

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS SONDERGEBIET "STRANDIDYLL"

FÜR TEILFLÄCHEN DER TEILPLANGEBIETE 11 UND 12 ZUR ERRICHTUNG EINES BETREIBERWOHNHAUSES

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 1000



Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S.366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trassenheide vom 16.11.2010 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandidyll", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NUTZUNGSSCHABLONE
für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Teilplangebiet 11

SO Ferien Gastronomie/ Ferienwohnungen	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 980 m²	/
o	SD bis 49°/MD

nachrichtlich
NUTZUNGSSCHABLONEN
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Mindestmaß
	Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß
	Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß
Grundfläche	/
Bauweise	Dachform (Satteldach/Walmdach/ Mansarddach) Dachneigung der Hauptdachflächen

Teilplangebiet 1

SO Ferien Kleinteiliger Einzelhandel/ Strandnahversorgung/ Strandkorbverleih/ Ferienwohnungen	II TH über OK FFB EG 3,80 m FH über OK FFB EG 10,00 m
GR 300 m²	/
o	SD bis 49°

Teilplangebiet 2

SO Fremd Kurplatz/ Kurmuschel/ Tourismusinformation	/ FH über OK FFB EG 7,00 m
GR 180 m²	/
o	/

Teilplangebiet 3

SO Fremd 3.1 Pension/ Gastronomie/ Kleinteiliger Einzelhandel 3.2 Öffentliche Toilette	3.1 II FH über OK FFB EG 10,50 m 3.2 I
3.1 GR 350 m² 3.2 GR 60 m²	/ /
o	3.1 SD bis 25°

Teilplangebiet 4

SO Ferien	II Baufeld A OK FFB EG über HN 6,20 m Baufeld B OK FFB EG über HN 6,20 m Baufeld C OK FFB EG über HN 8,00 m Baufeld D OK FFB EG über HN 7,50 m Baufeld E OK FFB EG über HN 7,20 m TH über OK FFB EG 3,80 m FH über OK FFB EG 10,00 m
GR Einzelhäuser 8 x 60 m² 1 x 180 m² 1 x 300 m² GR Doppelhäuser 5 x 120 m²	/
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 5

SO Ferien	II TH über OK FFB EG 3,80 m FH über OK FFB EG 10,00 m
5.1 GR 400 m² 5.2 GR 380 m²	
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 6

Öffentliche Parkplatzfläche	/
/	/
/	/

Teilplangebiet 7

SO Ferien Gastronomie/ Ferienwohnungen/ kleinteiliger Einzelhandel	II FH über OK FFB EG 10,00 m
GR 441 m²	/
o	WD 20° bis 25°

Teilplangebiet 8.1.1 und 8.1.2

SO Ferien Gastronomie/ Ferienwohnungen	II TH über OK FFB EG 3,80 m FH über OK FFB EG 10,00 m
8.1.1 GR 120 m² 8.1.2 GR 240 m²	/
o	SD bis 49°

Teilplangebiet 8.2

SO Ferien	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 250 m²	/
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 8.3

SO Ferien	I FH über OK FFB EG 8,00 m
GR 70 m²	/
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 9.1

SO Fremd Pension	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 620 m²	/
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 9.2

SO Ferien	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 825 m²	/
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 10

SO Fremd Fremdenbeherbergung/ Kinderferienlager	I + Dv SHmax. ü. OK Gel. 0,30 m THmax. ü. EG FBH 3,80 m FHmax. ü. EG FBH 10,50 m
GR 1.010 m²	/
o	SD/MD bis 45°

Teilplangebiet 12

SO Fremd Gastronomie/ Pension	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GRZ 0,45	/
o/a	KW 45° SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 13

SO Ferien	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 925 m²	/
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 14

SO Ferien	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 560 m²	/
o	SD bis 49°/MD

Teilplangebiet 15

SO Fremd Gastronomie/Pension	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 2.330 m²	/
o/a	SD bis 49°/MD

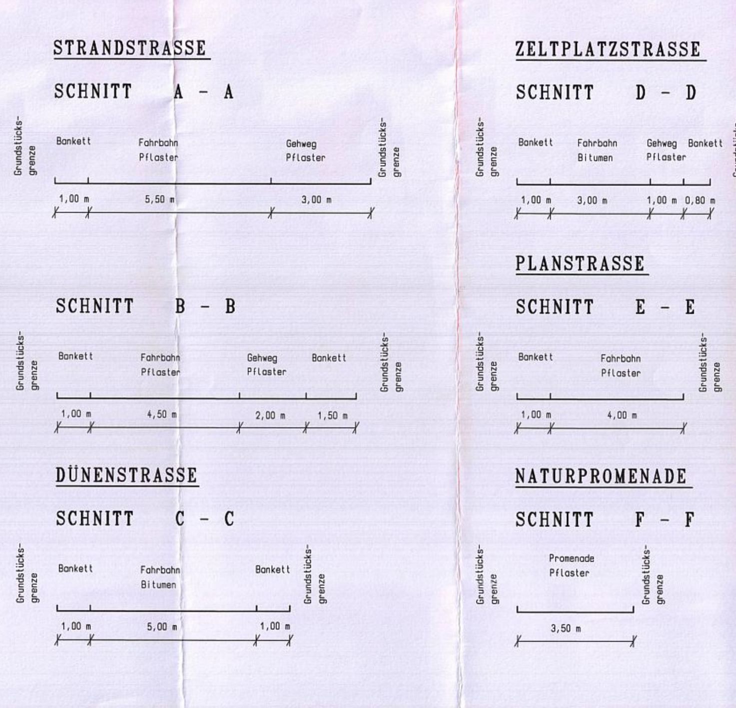
Teilplangebiet 16

16.1: SO Fremd Gastronomie/Pension 16.2: SO Ferien Ferienhäuser	II FH über OK FFB EG 10,50 m
16.1: Pension GR 1.080 m² Ferienwohnungen GR 460 m² Sauna GR 70 m² Gaststätte GR 220 m² 16.2: GR je Ferienbungalow 6x 40 m²	/
o	Pension MD mit KW ab 45° Bungalows, Sauna und Gastronomie SD ab 15°

Teilplangebiet 17

SO Fremd Pension	II FH über OK FFB EG 10,50 m
GR 980 m²	/
o	SD bis 49°/MD

nachrichtlich:
STASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 100
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung



STANDORTANGABEN
für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	5
Flurstücke	1/1 teilweise, 3/8 und 26/19

nachrichtlich:
STANDORTANGABEN
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung

Land:	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis:	Ostvorpommern
Gemeinde:	Seebad Trassenheide
Gemarkung:	Trassenheide
Flur	3
Flurstücke	94/9, 94/10, 94/15, 94/25, 94/27, 94/29 bis 94/33, 94/43, 99/1, 99/10, 99/14 bis 99/18, 99/20 bis 99/25, 99/27 teilw., 99/28, 99/29, 99/34 teilw., 99/38 bis 99/41, 116/1 teilw., 116/3 teilw., 116/4, 116/5, 117/1, 118/1, 118/3, 118/5 bis 118/7
Flur	4
Flurstücke	22/2 bis 22/24, 23/1, 24/2, 24/3, 25/2, 25/4 bis 25/7, 25/9, 26/2 teilw., 26/5 bis 26/7, 26/10, 26/11, 26/13, 26/15 und 26/17 bis 26/19
Flur	5
Flurstücke	1/1, 2/2, 2/3, 3/2, 3/4, 3/8 bis 3/13, 4/2, 4/3 teilw., 5/2, 5/4, 5/5, 6/2, 7/2, 7/3, 8/1 teilw., 9/1 teilw., 12/1 und 16/1 teilw.

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung
Die Festsetzungen gelten für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.
Der Zusatz für die 4. Änderung ist in Fettdruck und Kursivschrift gekennzeichnet.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt sind Sondergebiete für Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO und Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO.

Ferienhausgebiete dienen der Erholung.
Zulässig sind gemäß der differenzierten Einträge in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Teilplangebiete:
- Ferienzimmer, Ferienwohnungen
- Ferienhäuser
- kleinteilige Gebäude und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung

Ausnahmsweise zugelassen wird je Teilplangebiet maximal eine Betriebswohnung.
Zusatz für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2:
Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Teilplangebiet 11) ist die Errichtung eines Betreiberwohnhauses zulässig.
Sonstige Sondergebiete Fremdenverkehr dienen der Erholung und der Schaffung erforderlicher Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung und Betreuung der Urlauber und Naherholer.
Zulässig sind gemäß der differenzierten Einträge in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Teilplangebiete:
- Pensionen, Hotels
- Gastronomie
- Strandnahversorgung
- Strandkorbverleih
- kleinteiliger Einzelhandel
- Kurplatz mit Kurmuschel
- Öffentliche Toiletten
- Öffentliche Parkplatzflächen
- kleinteilige Gebäude und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung

Ausnahmsweise zugelassen wird je Teilplangebiet maximal eine Betriebswohnung.

Im Teilplangebiet 16 sind ausnahmsweise 5 Betriebswohnungen zur Unterbringung von Saisonkräften zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
Über die Zulassung von Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhen entscheidet die Gemeindevertretung aufgrund eines begründeten Antrages.

Als maximale Firsthöhe (FH) wird die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezeichnet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um maximal 50 v. H. durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3,0 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- durch Loggien und Balkone in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- durch ebenerdige Terrassenflächen
  - für die Teilplangebiete 1, 8.1.1, 8.1.2 und 8.2 bis zu 50 % der für das jeweilige Gebäude zulässigen Grundfläche
  - für die Teilplangebiete 3 - 5, 7, 8.3 und 9 bis 17 bis zu 20 % der für das jeweilige Gebäude zulässigen Grundfläche

Die ebenerdigen Terrassenflächen dürfen nur außerhalb der Dünenflächen angelegt werden.

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

In allen Teilplangebieten ist die Errichtung von Carports und Garagen nicht zulässig.
Die gemäß § 23 (5) BauNVO und zweitem Teil des LBauO M-V erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Teilplangebiet nachzuweisen.
Ausnahmen:
- Die Anlage privater Stellplätze ist in den Teilplangebieten 1, 7 und 8.3 nicht zulässig. Die für das Teilplangebiet 1 erforderlichen Stellplätze sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche westlich Teilplangebiet 3.1, die für die Teilplangebiete 7 und 8.3 erforderlichen Stellplätze sind auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche nördlich des Teilplangebietes 10 zu errichten.
- In den Teilplangebieten 8.1.1, 8.1.2, 11, 15 und 16 ist die Anlage von Tiefgaragen zulässig. Die Anlage der Tiefgaragen hat nur unter den aufgehenden Gebäudeteilen zu erfolgen. Tiefgaragenzufahrten sich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Baumbestand innerhalb der Stellplatzflächen ist zu erhalten.

Ist die vollständige Anlage der erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Teilplangebiet bzw. auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen nicht möglich, hat die Ablösung der verbleibenden Stellplätze auf dem Teilplangebiet 6 zu erfolgen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze gepflanzt werden.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu erhalten und jegliche Art der Versiegelung zu unterlassen. Für erforderliche Gehölzpflanzungen sind vorrangig die Arten der beiliegenden Liste zu verwenden. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sollte vermieden werden.

8. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

8.1
Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang ≥ 50 cm stehen, mit Ausnahme der zur Fällung freigegebenen Bäume, unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsgebot) sowie während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

8.2
Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.

8.3
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

9. Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen
(§ 9 (3) BauGB)

In den Teilplangebieten 1, 7, 8.1.1 und 8.1.2 sind für das jeweilige Gebäude auf mindestens 50 % der Erdgeschossfläche gastronomische Einrichtungen bzw. kleinteiliger Einzelhandel bzw. Strandnahversorgung bzw. Strandkorbverleih einzuordnen.
Im Teilplangebiet 3.1 sind auf mindestens 100 m² der Erdgeschossfläche gewerbliche Einrichtungen vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände werden nur zugelassen:
- mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Holzverkleidungen
- Stahl – Glas - Konstruktionen
- Klinker
- Fachwerk

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung werden nur Dachsteine, Dachziegel, Schindeln sowie Kupfer- und Zinkblech zugelassen.
Für Wintergärten sind Glas- Konstruktionen zulässig.
Im Teilplangebiet 4 ist Reetdacheindeckung zugelassen, wenn die Abstandsflächen gemäß § 31 LBauO M-V eingehalten werden.

1.3 Dachformen

Ausnahmsweise sind auch Satteldächer mit Krüppelwalmen und Walmdächer sowie bei zusammengesetzten Dächern bzw. bei Gauben und Vorbauten entsprechende Mischformen aus vor genannten Dachformen zuzulassen.
Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Gemeindevertretung aufgrund eines begründeten Antrages.

1.4 Werbeanlagen

Die Größe der Hinweisschilder je Teilplanfläche darf maximal 0,50 m² betragen.

1.5 Außenantennen und Satellitenanlagen

Die Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.
Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Einfriedung der Grundstücke ist nur mit blickdurchlässigen Zäunen aus Holz oder Profilstahl sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
In den Teilplangebieten 1, 7, 8.1.1, 8.1.2 und 8.2 sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Für Hecken sind die Arten gemäß Hinweise - Vorschlagliste zur Gehölzverwendung - zu pflanzen.

3. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.
Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
2.
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
3.
Ebenerdige Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
4.
Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen festgelegt:
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 – 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 – 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 – 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 5 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18–20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

5.
Zur Fällung der nach § 26a LNatG M-V gesetzlich geschützten Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP erforderlich. Der Ersatz des zu fällenden Baumbestandes ist im Baumschutzkompensationserlass M-V (Oktober 2007) geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3xv., DB, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt. Die Ersatzmaßnahme schließt eine dreijährige Entwicklungspflege ein.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer. Auf den folgenden Teilplangebieten ist der geplante Eingriff durch das Pflanzen von Laubbäumen der Vorschlagliste der Gehölzverwendung mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm einschl. 3 Jahre Entwicklungspflege als Kompensationsmaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück wie folgt auszugleichen:

- Teilplangebiet 3 — 4 St. Laubbäume
- Teilplangebiet 14 — 4 St. Laubbäume
- Teilplangebiet 17 — 4 St. Laubbäume

Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde Trassenheide durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.
Dabei wird jeder Grundstückseigentümer bezogen auf den Gesamtwertumfang der Ausgleichsmaßnahmen prozentual anteilig entsprechend seiner maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GR) beteiligt.

HINWEISE

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

Belange des Hochwasserschutzes

Es muss gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg - Vorpommern" mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,90 m über HN gerechnet werden.

Weitere Hochwasserstände für das Gebiet sind nachfolgend aufgeführt:

HW 10	HW 20	HW 50	HW 100
1,65	1,85	1,95	2,10 m über HN

Zur Kehrung von extremen Sturmflutereignissen (BHW) sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Örtlichkeiten (seeseitiger Dünenfluß ca. 2 m HN, Dünenhöhe mind. 5 m HN) nach neueren Untersuchungen (NBWE 2004) Dünenbreiten von mind. 30 m notwendig.

Die Maßnahme 7 (Gaststätte "Panorama") sowie der Spielplatz und das Toilettengebäude tangieren die Hochwasserschutzdüne. Bei eventuellen Um- bzw. Neubauten ist vor Baubeginn die erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 87 Abs. 3 LWaG bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde einzuholen.

Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister		
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	-	Betula pendula
Wald-Kiefer	-	Pinus sylvestris
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Kleinkronige Bäume und Heister		
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Sträucher		
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe		- Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden		Salix spec.
Glockensauerdorn	-	Berberis thunbergii u.a.
Besenheide	-	Calluna vulgaris in Sorten
Zwergmispel	-	Cotoneaster dammeri "Jürgl"
Gartenginster	-	Cytisus praecox u.a.
Besenginster	-	Cytisus scoparius in Sorten
Schneeheide	-	Erica carnea in Sorten
Feuerdorn	-	Pyracantha coccinea u.a.
Johannisbeere	-	Ribes sanguineum "Atrorubens"
Strauch- und Wildrosen	-	Rosa in Arten und Sorten
Spierstrauch	-	Spiraea arguta u.a.
Niedrige Purpurbeere	-	Symphoricarpos "Hancock"
Wacholder	-	Juniperus sabina "Femina" u.a
Bergkiefer	-	Pinus mugo u.a.
Kegel-Eibe	-	Taxus baccata "Overeynderi"

Belange des Munitionsbergungsdienstes

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen.
Im Rahmen der Erschließung und der bereits realisierten Hochbauten wurde der Munitionsbergungsdienst einbezogen.
Auch bei künftigen Baumaßnahmen ist zur Bauanlaufberatung eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen 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 hinzuzuziehen.

Grünordnerischer Hinweis

Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind beim Landkreis Ostvorpommern, Bauordnungsamt zu beantragen.

Sonstige Hinweise

Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 6-12 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot und ein Ballspielplatz zu errichten. (§ 8 (3) LBauO)
Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. (Bodenauffüllungen im Bereich des Sondergebietes Erholung.) Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Behörde anzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Trassenheide vom 26.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 28.05.2010 erfolgt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Trassenheide hat am 28.07.2010 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2010 bis zum 10.09.2010 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 02.08.2010 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planänderung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 02.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 11.11.2010 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 M 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 17.11.10

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Trassenheide hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 16.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

9.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.11.2010 von der Gemeindevertretung Trassenheide beschlossen.
Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Trassenheide vom 16.11.2010 gebilligt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

10.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.11.10

Der Bürgermeister

11.
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 30.11.2010 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 01.12.2010 in Kraft getreten.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 03.12.10

Der Bürgermeister

Zeichenerklärung
für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
SO Ferien	Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10 (4)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GR	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
— · —	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Grünflächen		§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
p	private Grünflächen		
	parkartige Grünflächen		

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7)	BauGB
11	Nummer des Teilplangebietes		
3/8	Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenzen		
	vorhandene Gebäude, zu beseitigen		
3,00	Maßgaben in Meter		
FH über OK FFB EG	Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmass		
SD	Satteldach		
MD	Mansarddach		

nachrichtlich
ZEICHENERKLÄRUNG
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
SO Ferien	Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10 (4)	BauNVO
SO Fremd	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr	§ 11 (2)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GR	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
— · —	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen		§ 9 (1) 2	BauGB
	Hauptfirstrichtung		
Flächen für den Gemeinbedarf		§ 9 (1) 5	BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf		
	Zweckbestimmung:		
KK	Kurkonzertplatz		
ÖT	Öffentliche Toilette		
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Zweckbestimmung:		
V	verkehrsberuhigter Bereich		
P	öffentliche Parkfläche		
	Fußgängerbereich		
SZ	Strandzugang		
N	Naturpromenade		
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
▼	Einfahrt		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§ 9 (1) 12	BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen		
	Zweckbestimmung:		
	Trafo- Station		
	Gasregler - Station		
	Abwasserpumpwerk		
Grünflächen		§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung :		
p	private Grünflächen		
ö	öffentliche Grünflächen		
	Parkartige Grünfläche		
	Spielplatz / Sportplatz		
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		§ 9 (1) 18	BauGB
	Flächen für Wald		
	Zweckbestimmung:		
Maßn.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 25	BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Erhaltung: Bäume		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Nebenanlagen	§ 9 (1) 4	BauGB
	Zweckbestimmung:		
GSt	private Gemeinschaftsstellplätze		
Schp	Schuppen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Plangebietes	§ 16	BauNVO

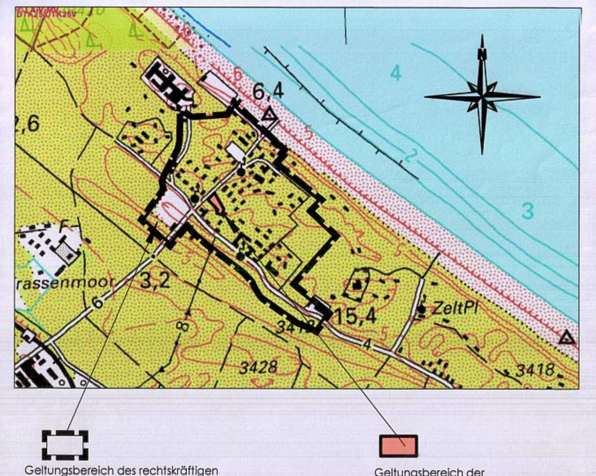
II. Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6)	BauGB
	Schutzgebiet:		
LB+W	Geschützter Landschaftsbestandteil und Fläche für die Wasserwirtschaft		
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
Dv	Dachvollgeschoss		
SH max. ü. OK Gel.	Sockelhöhe maximal über Oberkante Gelände		
TH max. ü. EG FBH	Traufhöhe maximal über Erdgeschossfussbodenhöhe		
FH max. ü. EG FBH	Firsthöhe maximal über Erdgeschossfussbodenhöhe		
	Lagefestpunkt 644020110 des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes		

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flur 3	Flurnummer
	Flurgrenzen
23/1	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen
1 - 17	Numerierung der Teilplangebiete
Ⓐ-Ⓔ	Baufelder im Teilplangebiet 4
	vorhandene Gebäude
	zu beseitigende Gebäude
Fdm.	zu beseitigende Fundamente
Terr.	vorhandene Terrassenflächen
6.02	Geländehöhe über HN in Meter
	zu fällende Bäume
	vorhandene Bäume ohne Bestandsschutz
3,00	Vermaßung in Meter
	200 m - Uferschutzstreifen
ÖT	öffentliche Strandtoilette
M	Sammelstelle Abfallbehälter
TH über OK FFB EG	Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
FH über OK FFB EG	Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
SD	Satteldach
MD	Mansarddach
MD mit KW	Mansarddach mit Krüppelwalm
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung der 3. Änderung

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Satzungsfassung	11-2010	Hogh	Lange	Maßstab:	1 : 1000
Entwurfsfassung	07-2010	Hogh	Lange		
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet		

Projekt:
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD TRASSENHEIDE ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS SONDERGEBIET "STRANDIDYLL"
FÜR TEILFLÄCHEN DER TEILPLANGEBIETE 11 UND 12 ZUR ERRICHTUNG EINES BETREIBERWOHNHAUSES

UPEG

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

H/B = 880.0 / 2050.0 (1.80m²) Allplan