Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über die Bebauungsplansatzung Nr. 13 "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck"

Planzeichnung (Teil A)

M.: 1 : 500

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (M-V) vom 06.04.2006 (GVOBl. M-V S. 488), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2008 (GVOBl. M-V 2008 Nr. 5 S. 502 f.) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf vom 29.05.2007 folgende Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
	Traufhöhe über Oberkante Gelände
Grundflächen/ Grundflächenzahl als Obergrenze	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

NUTZUNGSSCHABLONEN
für die Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck"

Änderungen gegenüber der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Jägersberg" sind in Kursivschrift/Unterstrichen hervorgehoben.

Baugebiet 2.1
nördlich Planstraße 1 - Flurstücke 484 teilw., 531 teilw., 531 teilw., 540 teilw., 55 teilw., 574 teilw. und 573

WA	II
	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o/a / E+D	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 2.2
nördlich Planstraße 1 - Flurstücke 517 teilw. und 527 teilw.

WA	II
	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o/a / E+D	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 6.1
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 8 - Flurstücke 78 teilw. und 77/1

Baugebiet 6.2
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 8 - Flurstücke 84/2 und 85/1 teilweise

WA	II
TH taleeing	6,80 m über OKG
TH bergeeing	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o	E
o/a / E+D	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 6.3
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 8 - *Flurstücke 78 und 79/1*

WA	II
TH taleeing	6,80 m über OKG
TH bergeeing	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o	E
o/a / E+D	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 7
nördlich Planstraße 8 - Flurstücke 108/1 und 109/2

WA	II
TH	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o/a / E+D	SD/WD bis 49° Grundzicher

Ferienhausgebiet
zwischen den Planstraßen 2 und 3 - Flurstück 9

SO Parken	II
	TH 3,80 m über OKG
GR pro FH 75 m² GR Hauptgebäude 240 m²	/
o / BP	SD bis 49°

NACHRICHTLICH:
NUTZUNGSSCHABLONEN
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8

Baugebiet 1
nördlich Planstraße 1 - Flurstücke 28, 29 und 32 teilw.

WA	II
TH taleeing	4,60 m über OKG
TH bergeeing	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o / E	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 3
zwischen Planstraße 1 - Flurstücke 482, 501 teilw., 511 teilw., 531 teilw., 543 teilw., 55 teilw., 575, 573 und 574

WA	II
TH	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o/a / E	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiete 3 und 5
zwischen Planstraße 1 - Flurstücke 561 teilw., 591, 593 teilw., 68 und 81

Baugebiet 5	II
	TH taleeing 4,60 m über OKG
	TH bergeeing 3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o / E	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiete 4
zwischen Planstraße 2 - Flurstücke 8, 9 teilw., 151 teilw., 113 teilw., 114 und 12 - 14 teilw.

WA	II
	4,60 m über OKG
GRZ 0,3	/
o / E	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 6.1
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 8 - Flurstücke 71 teilw., 72, 73/4 - 73/8, 76 teilw., 77/1, 78/2, 79/1 teilw. 80/3, 81/2, 81/3, 81/4, 82/2, 82/7 teilw., 83/1, 84/1, 85/1, 86/2 und 86 - 90

Baugebiet 6.2
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 8 - Flurstücke 79/1, 79/3, 80/2, 80/7, 81/5, 82/1, 82/6, 82/8, 82/9, 82/7 teilw., 83/2 und 84/2 und 85/1

WA	II
TH taleeing	6,80 m über OKG
TH bergeeing	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o / E	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 6.3
zwischen Planstraße 4 und Planstraße 8 - *Flurstücke 78 und 79/1*

WA	II
TH taleeing	6,80 m über OKG
TH bergeeing	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o / E	SD/WD bis 49° Grundzicher

Baugebiet 7
nördlich Planstraße 8 - Flurstücke 108/1 und 109/2

WA	II
TH	3,80 m über OKG
GRZ 0,3	/
o/a / E+D	SD/WD bis 49° Grundzicher

Ferienhausgebiet
zwischen den Planstraßen 2 und 3 - Flurstück 9

SO Parken	II
	TH 3,80 m über OKG
GR pro FH 75 m² GR Hauptgebäude 240 m²	/
o / BP	SD bis 49°

TEXT (TEIL B)
gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8 und gemäß der Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck"
(*kursiv Zusätze und Präzisierungen gegenüber der Ursprungssatzung*)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) BauGB)

Festgesetzt werden:

- *allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (3) Punkt 2 BauNVO*

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung,
- freiberufliche und
- Tankstellen
sind nicht zulässig

- *das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO:*
In Ferienhausgebiet sind zulässig:
- Ferienhäuser,
- Haupt- und Rezeptionsgebäude
- Grün- und Freianlagen
- Gemeinschaftseinrichtungen

2. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 (1) 2 BauGB) / V. m. § 23 BauNVO

Als Ausnahme dürfen die Grundstücksflächen nur folgt überschritten werden:
- durch Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von maximal 3 m,
- durch Balkone und Erker in einer Tiefe von maximal 1,5 m,
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen und der Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen gelten nicht für Grundstücke innerhalb der TWSZ II.
Die Wohngebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten.

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

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen die Gebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze errichtet werden.
Zu den dorfgen Grundstücksgrenzen sind die entsprechenden Grenzabstände einzuhalten.

4. **Größe der Baugrundstücke**
(§ 9 (1) 3 BauGB) / V. m. § 23 BauNVO

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke in allgemeinen Wohngebiet wird wie folgt festgesetzt:
- 600 m² für Einzelhausbebauung
- *jeweils 300 m² für Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte*

Im Teilgebiet 6.2 werden aufgrund der Grundstückszuschnitte Einzelgrundstücke für Einzelhausbebauung mit einer Mindestgröße von 500 m² zugelassen.

5. **Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
Der der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als ausnahmlos zugelassen.

6. **Private Stellplätze, Carports und Garagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

Im gesamten Bebauungsgebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude werden maximal eine Wohnung und eine Ferienwohnung zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Einliegerwohnung je Wohngebäude.

8. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der B 111 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
Innerhalb der Flächen des gewünschten neuzulegenden Radschutzstreifens von 12,0 m Breite ist die Errichtung von Einfriedungen, Hecken und Bepflanzungen, Stellplätzen, KS- und S- sowie sonstiger Anlagen, auch sehr grenzmäßigenfalls, unzulässig.

9. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 500 m² Gebäudegrundfläche sind mindestens ein Laubbaum, *auf 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen.* Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Sträucher sind in einer Pflanzdichte, die folgend im gleichen Umfang zu ersetzen.
- Die Anpflanzung vorstehender und zumindestens Gehölze wie Bäuchsen, Zypressen, Lebensbäume, Kirschlorbeer und ähnlicher Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Grundstücken unterbleiben.
- Verschlagene der Gehölzarten:
  - Gemeiner Blaume und Hainbuche

Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa arvensis	-	Feldrose
Corylus avellana	-	Haselnuß
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Salix caprea	-	Sahlweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Salix pentandra	-	Lorbeerblattweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Salix pentandra	-	Lorbeerblattweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix alba	-	Silberweide
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus cerasus	-	Sauerkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Pyrus malus	-	Wildapfel
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche