

Satzung der Gemeinde Sellin über die 1. Änderung (Teilländerung) des Bebauungsplanes Nr. 2 C "Weißer Steg" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Beschluss Nr.: 81-06/09

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung (Teilländerung) des Bebauungsplans Nr. 2 C "Weißer Steg" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.09.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.10.2009 bis zum 23.10.2009 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

	Bürgermeister
--	---------------

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (Teilländerung) des Bebauungsplans Nr. 2 C "Weißer Steg" mit örtlichen Bauvorschriften wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vultter An der Junkermwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet. Tel. 05137/3236; Fax: 05137/91371

Seelze, den 16.12.2009

Vultter
Planverfasser

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 28.09.2009 über die Ansicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

	Bürgermeister
--	---------------

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 28.10.2009 bis zum 02.11.2009 während folgender Zeiten:
- im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt.

	Bürgermeister
--	---------------

Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 28.10.2009).

	Bürgermeister
--	---------------

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 15.09.2009 dem Entwurf der 1. Änderung (Teilländerung) des Bebauungsplans Nr. 2 C "Weißer Steg" der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

	Bürgermeister
--	---------------

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung und Örtlichen Bauvorschrift vom 02.11.2009 bis zum 04.12.2009 während folgender Zeiten:
- im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt worden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem/nam schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung unberücksichtigt bleiben können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.10.2009 bis zum 30.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

	Bürgermeister
--	---------------

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 07.12.2009).

	Bürgermeister
--	---------------

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2009 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

	Bürgermeister
--	---------------

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 20.09.11.02 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 02.11.2009	gez. Krawutschke Vermessungsingenieur	öffentlich bestellter
------------------------	--	-----------------------

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

	Bürgermeister
--	---------------

In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 25.12.2009 bis zum 26.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land M.-V.) weiter auf Fälligkeit und Einreichen von Einspruchsansuchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.12.2009 in Kraft getreten.

	Bürgermeister
--	---------------

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B) (§ 86 der LBAuO M-V)

Änderungen sind kursiv hervorgehoben.

01.00 Dächer

01.01 Dächer sind als geneigte Dächer mit symmetrischer Bauweise auszuführen.
Bei I-geschossiger Bauweise beträgt der Neigungswinkel mind. 40°.

Bei II-geschossiger Bauweise beträgt der Neigungswinkel max. 40°.

Die Vorschrift 1.1 gilt nur für die Flurstücke 423, 424 und 429/5.
01.02 Dachdeckungsmaterialien

Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Pfannen in den Farbtönen grau, rotbraun,

- Naturschiefer,
- Rohr- und Schilfimitation nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde,

- Holz, Holzschindel,
- Dachbegrünung die den Anforderungen an eine harte Bedachung entspricht,

- Pappschindel,
- Metaldeckungen, farblich unbehandelt

- Dachpappe in Bahnen für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°.

Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind als begrünte Dachflächen auszubilden. 25% dieser Dachflächen können als begiebare Dachterrassen ausgebildet werden.
Weiße Bedachungen sind ausgeschlossen (z. Bsp. Rohr / Schilf).

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Putzdächer mit Dachansatz zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 10° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbauwerks nicht übersteigen.
01.04 Dachschichten zur Bildung von Loggien sind nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
01.05 Flachdächer sind für I-geschossige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75% der Flachdachfläche als bepflanztes Dachkonstrukt (Dachbegrünung) bzw. begiebare Dachterrasse ausgebildet werden.

02.00 Öffnungen

02.01 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
02.02 Für die dem Weißen Steg und der Ostbahnstraße zugewandten Fassaden muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% der Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.3 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen in der Hauptfassade anzurechnen.
02.03 Für Wandöffnungen II-geschossiger Gebäude sind stehende Öffnungen zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 3.
02.04 Rollädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

03.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

03.01 Tragende Teile sind massiv, in Holz oder Metall auszuführen.

03.02 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen mindestens in den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verankerung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.
03.03 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdecken und mit der Überdeckung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

04.00 Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingung und Odifizierung beim Deutschen Normenausschuß. zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

04.01 Dächer
Grau 7001, 7035, 9002 sowie Rot-/Rotbraun- und Naturfarben für die unter Nr. 1.2 aufgeführten Materialien.
04.02 Außenwände für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 rot 2001-2004, 2006, 3000, 9002-9005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007, Grün 6003-6008,
Grau 7035, 7036, 7038
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025 04.03 Von den farblichen Gestaltungsanforderungen ausgenommen sind Gebäudeaußenöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Social bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

04.03 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdecken und mit der Überdeckung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

04.00 Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingung und Odifizierung beim Deutschen Normenausschuß. zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

04.01 Dächer
Grau 7001, 7035, 9002 sowie Rot-/Rotbraun- und Naturfarben für die unter Nr. 1.2 aufgeführten Materialien.
04.02 Außenwände für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 rot 2001-2004, 2006, 3000, 9002-9005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007, Grün 6003-6008,
Grau 7035, 7036, 7038
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025 04.03 Von den farblichen Gestaltungsanforderungen ausgenommen sind Gebäudeaußenöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Social bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

04.00 Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingung und Odifizierung beim Deutschen Normenausschuß. zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

04.01 Dächer
Grau 7001, 7035, 9002 sowie Rot-/Rotbraun- und Naturfarben für die unter Nr. 1.2 aufgeführten Materialien.
04.02 Außenwände für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 rot 2001-2004, 2006, 3000, 9002-9005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007, Grün 6003-6008,
Grau 7035, 7036, 7038
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025 04.03 Von den farblichen Gestaltungsanforderungen ausgenommen sind Gebäudeaußenöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Social bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

04.03 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdecken und mit der Überdeckung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

04.00 Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingung und Odifizierung beim Deutschen Normenausschuß. zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

04.01 Dächer
Grau 7001, 7035, 9002 sowie Rot-/Rotbraun- und Naturfarben für die unter Nr. 1.2 aufgeführten Materialien.
04.02 Außenwände für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 rot 2001-2004, 2006, 3000, 9002-9005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007, Grün 6003-6008,
Grau 7035, 7036, 7038
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025 04.03 Von den farblichen Gestaltungsanforderungen ausgenommen sind Gebäudeaußenöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Social bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

05.00 Werbeanlagen

a) Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschöß- außenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbe-anlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgetragene Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bilderschicht sind nicht reglementiert.

c) Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

06.00 Zusätzliche Bauteile

06.01 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.

07.00 Begrünung baulicher Anlagen

07.01 Garagen sind nur als berandete Carports oder Garagen zulässig. Flachdachausführung ist nur mit extensiver Dachbegrünung mit einer Substratschichttiefe von 5 - 10cm zulässig.
07.02 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptmaßeil- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Okopflaster, Pflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsgrad mind. 20%); dies gilt für: - Pkw-Stellplätze, - Garagezufahrten (als Spuren), - private und öffentliche Geh- und Radwege, - Anliegerstraßen.

07.03 Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Palisaden, Zäunen o.ä.) und immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster etc.) ausreichend abzuschirmen.
07.04 Zusammenhängende geschlossene Außenwändeflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

08.00 Einfriedungen

08.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind: - als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen - als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filligranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Steinwallecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Stützmauern zu den Verkehrsflächen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie sind in Naturstein auszubilden.

08.02 Übrige Einfriedungen Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grund- stücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit den unter 08.01 genannten anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75% nicht unterschreiten.

08.03 Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Palisaden, Zäunen o.ä.) und immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster etc.) ausreichend abzuschirmen.
07.04 Zusammenhängende geschlossene Außenwändeflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

08.00 Einfriedungen

08.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind: - als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen - als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filligranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Steinwallecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Stützmauern zu den Verkehrsflächen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie sind in Naturstein auszubilden.

08.02 Übrige Einfriedungen Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grund- stücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit den unter 08.01 genannten anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75% nicht unterschreiten.

08.03 Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Palisaden, Zäunen o.ä.) und immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster etc.) ausreichend abzuschirmen.
07.04 Zusammenhängende geschlossene Außenwändeflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen sind kursiv hervorgehoben.

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 1 (6) BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - kleine Betriebe des Beherbergungswesens. Ausgeschlossen sind:
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

2. In den Sondergebieten Fremdenverkehr u. Wohnen 11 BauNVO sind allgemein zulässig:
- kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Beratschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohngebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke,
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Versorgung,
- Vergnügungsbetriebe wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

- sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung.

3. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon die dauerhaft mit einem begrüntem Dach versehen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Die Möglichkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen in Sondergebieten gem. 6 Abs. 5 LBAuO M-V wird ausgeschlossen. Die Abstandsflächen sind im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise in den Sondergebieten einzuhalten wie in den allgemeinen Wohngebieten.

5. Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB). Die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesemissionschutzgesetzes (1. BImSchV) ist einzuhalten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 11 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO) = Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhauseingänge und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Bei bebauten Grundstücken sind bei der Grundflächenzahl Ausnahmen von den festgesetzten Obergrenzen zulässig. Bedingung ist, daß die Grundflächenzahl der Ist-Bebauung nicht überschritten wird, die zukünftige Bebauung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen liegt, die Grenzbestände eingehalten werden und sich das Bauverfahren einfügt.

8. Bauliche Nebenanlagen gem. 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze sind vor den Hauptgebäuden nördlich des Weißen Steges sowie in einem Bereich von 15 m nördlich des Weißen Steges außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Je angefangene 100 qm Neuversiegelung sind 2 Laubgehölze und 2 Obstgehölze aus Liste 1, 3 oder 5 zu pflanzen. Ist dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise je nicht pflanzbarer Gehölz 10 Sträucher der potenziellen natürlichen Vegetation (Liste 2 und 3) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

- Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100 qm neuversiegelter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzenauswahl (B20) - innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind (Kostenumlage gem. Gemeindeordnung).
- Für die Durchführung der gesamten planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzlisten zu beachten:

Liste 1: Standortgerechte Laubbäume
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Liste 2: Sträucher
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Elaeagnus europaeus
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rubus fruticosus
Corylus avellana
Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)
Scharlach- Rotkastanie
Aesculus camaea "Brioti"
Aesculus hippocastanum
Asterischer lamarecki
Pyrus calleryana "Chanticleer"
Rosa rugosa
Rosa rugosa 'Aiba'
Spiraea x arguta
Spiraea x varhottelii
Liste 4: Kletterpflanzen
Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix
Wilder Wein
Wein
Kletterrosen
Knirzler
Heckenkirsche
Pfeifenwinde
Liste 5: Obstbäume
Apfel-, Birnen-, Pfämenen-, Kirschen sowie als Halb- oder Hochstamm.
Liste 6: Bäume für Aufforstung (Ersatzmaßnahme)
Traubeneiche
Quercus petraea
Quercus robur en
Fagus sylvatica
Tilia cordata
Betula pendula
Kiefer
Pinus sylvestris
Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumchäufers" entsprechen. Sündenläucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen im privaten Bereich einen Stammumfang von 12/14 cm haben.
10. Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Standortgerechte, heimische Laub- und Nadelgehölze in den nach § 9 (1) Nr. 25b gesicherten Flächen mit einem Stammdurchmesser von 15cm in 1,30m Stammhöhe sind dauerhaft zu erhalten, soweit von ihrem Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung ausgeht. Abgänge oder aus Gründen der Sicherheit und Ordnung zu beseitigende Gehölze der genannten Größe sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzbügel) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
11. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).
- Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen (§ 32 Abs. 4 LWaG). Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des 100-m-Küstenschutzstreifens ist nicht möglich.
12. Festsetzung zum Lärmrecht (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Auszug aus der DIN 4109 zur Information über die Anforderungen zur Luftschalldämmung von Außenwänden (Maßgeblich ist die DIN 4109 in ihrer Originalfassung)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzböjekte:
Küstern- u. Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V), (§ 89 LWaG M-V) im 200 m Abstand zur Mittelwasserlinie (+ 0,00 m ü HN aus topographischer Karte). Die Mittelwasserlinie ist örtlich aufzulesen und festzulegen.

06.00 Sonstige Planzeichen
--- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- - - - - Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

- - - - - Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109 (s. auch textl. Festsetzungen)

II III Grenzs des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenzs der benachbarten Plangebiete

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

###