

Satzung

der Gemeinde Sellin über die 1. Änderung (Teiländerung) 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 (LBAU M-V) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes 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 ortsübliche 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 ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den 16.12.2009

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes 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.

Sellin, den 16.12.2009

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 26.10.2009 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.

Sellin, den 16.12.2009

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 26.10.2009).

Sellin, den 16.12.2009

Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

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

Sellin, den 16.12.2009

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 Örtlicher 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 jedermann 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.

Sellin, den 16.12.2009

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).

Sellin, den 16.12.2009

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.

Sellin, den 16.12.2009

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
Vermessungstechniker öffentlich bestellter

Ausfertigung

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

Sellin, den 16.12.2009

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 Erdschön von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 25.12.2009 in Kraft getreten.

Sellin, den 25.12.2009

Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B) (§ 86 der LBAU 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:

- **Pflannen in den Farbtönen grau, rotbraun,**
- **Naturschiefer,**
- **Rohr- und Schifffimitation nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde,**
- **Holz, Holzschindel,**
- **Dachbegründung 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 begehbare Dachterrassen ausgebildet werden.

Weiche Bedachungen sind ausgeschlossen (z. Bsp. Rohr / Schifl).

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Putzdächer mit Dachanstrich zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 10° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.

01.04 Dachneigungen 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 (Dachbegründung) bzw. begehbare 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 denen 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 2 ständortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzenliste (Liste 2) ständortgerecht festzusetzen

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

04.00 Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbreglers RAL 840 HR von RAL-Ausschub für Lieferbedingungen und Odtsicherung beim Deutschen Normenaussch. zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

04.01 Dächer

Grau 7001, 7035, 9002 sowie Rot-Rotbraunrot 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 Gestaltungsanschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, 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 Stirnseite der Leitungen zulässig.

b) Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgetragene Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bilderschilderakt 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 Begründung baulicher Anlagen

07.01 Garagen sind nur als berandete Carports oder Garagen zulässig. Flachdachausführung ist nur mit extensiver Dachbegründung mit einer Substratschichtdicke von 5 - 10cm zulässig.

07.02 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptmaus- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Okopflaster, Pflaster, wassergebundene Decks, Versickerungsggrad mind. 20%); dies gilt für: - Pkw-Stellplätze, - Garagenzufahrten (als Spürer), - 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 filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.**

Steinwallhecken 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.

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 Gewerbebetriebe,
- 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 Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, - Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke,
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung,
- 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 LBAU 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 Bauvorhaben 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 Pflanzenliste (Liste 2) 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: Ständortgerechte Laubbäume

Berg-Ahorn
Hainbuche
Buche
Esche
Vogelkirsche
Südeiche-Sommer-Eiche
Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia

Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus aucuparia

Liste 2: Sträucher

Kornelkirsche, Heilzitrö, Dillzitrö
Roter Hartleffel
Eingriffeliger Weißdorn
Pflaumenkirsche
Schlehe, Schwarzdorn
Liguster, Rainweide, Zaunrügel
Rote Heckenkirsche, Beinholz
Hunds-Rose, Gemeine Hecken-Rose
Brombeere, Weiße Brombeere
Gewöhnliche Hasel, Haselnuß
Schwarzer Holunder, Fliederbeere, Holler, Holder
Wasser-Schneeball, Wasserholder
Viburnum opulus

Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Eonymus europaeus
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rosa foetida
Corylus avellana

Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)

Scharlach- Rotkastanie
Aesculus carnea "Brioti"
Aesculus hippocastanum
Asterischer Larnax
Pyrus calleryana "Chanticleer"
Rosa rugosa
Rosa rugosa 'Aiba'
Spiraea x arguta
Spiraea x vanhouttei

Rotkastanie
Kupfer-Farnbäume
Chinesische Wild-Birne
Apfel-Rose, Kartoffel-Rose
Weiße Apfel- Rose
Schneespiree, Brauspiree
Pracht-Spiree

Liste 4: Kletterpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe
Gewöhnlicher Efeu
Wilder Wein
Wein
Kletterrosen
Kletterkirsche
Heckenkirsche
Pflaumenwinde

Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata/Vitex
Rosen in Sorten
Polygonum suberliti
Lonicera var.
Aristolochia durior

Liste 5: Obstbäume

Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Kirschen in als Halb- oder Hochstamm.

Liste 6: Bäume für Aufforstung (Ersatzmaßnahme)

Traubeneiche
Südeiche
Kiefer
Birk
Kiefer
Pinus sylvestris

Quercus petraea
Quercus robur en
Fagus sylvatica
Tilia cordata
Betula pendula
Pinus sylvestris

Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumchulter" entsprechen. Ständortgerechte 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. 25a 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. 20 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)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalträume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- räume und ähnliches	Büroräume und ähnliches	-
I	bis 55	35	30	-	
II	56 bis 60	35	30	30	
III	61 bis 65	40	35	30	
IV	66 bis 70	45	40	35	
V	71 bis 75	50	45	40	

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

SO Sonstige Sondergebiete - Fremdenverkehr u. Wohnen - (§ 11 Abs. 2 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,25 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

37,5 m GHN max. Höhe baulicher Anlagen über HN (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)

03.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

--- Baugrenze (23(3) BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

05.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

o Baum ist zu erhalten

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) s. a. textl. Festsetzungen

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- Küsten- 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 aufzumessen 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 Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der benachbarten Plangebiete

07.00 Sonstige Festsetzungen

08.00 Sonstige Festsetzungen

09.00 Sonstige Festsetzungen

10.00 Sonstige Festsetzungen

11.00 Sonstige Festsetzungen

12.00 Sonstige Festsetzungen

13.00 Sonstige Festsetzungen

14.00 Sonstige Festsetzungen

15.00 Sonstige Festsetzungen

16.00 Sonstige Festsetzungen

17.00 Sonstige Festsetzungen

18.00 Sonstige Festsetzungen

19.00 Sonstige Festsetzungen

20.00 Sonstige Festsetzungen

21.00 Sonstige Festsetzungen

22.00 Sonstige Festsetzungen

23.00 Sonstige Festsetzungen

24.00 Sonstige Festsetzungen

25.00 Sonstige Festsetzungen

26.00 Sonstige Festsetzungen

27.00 Sonstige Festsetzungen

28.00 Sonstige Festsetzungen

29.00 Sonstige Festsetzungen

30.00 Sonstige Festsetzungen

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

03.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

05.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

06.00 Sonstige Planzeichen

07.00 Sonstige Festsetzungen

08.00 Sonstige Festsetzungen

09.00 Sonstige Festsetzungen

10.00 Sonstige Festsetzungen

11.00 Sonstige Festsetzungen

12.00 Sonstige Festsetzungen

13.00 Sonstige Festsetzungen