

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/19/13727			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 19.08.2019 Verfasser: Schultz, Maria			
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Dorf Tarnewitz" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 23. Mai 2019 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Dorf Tarnewitz" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 26. Juni 2019 wirksam bekannt gemacht.

Das Planungsziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht in der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

Im Ursprungsbebauungsplan war hier zwar eine Baugebietsfläche (WA) festgesetzt, jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze). Es besteht die konkrete Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicht eines Vorhabenträgers das in einem bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft vorhandene Büro einer Dachdeckerei und Spenglerei in den Geltungsbereich der 6. Änderung zu verlagern und eine Garage für 2 Kfz für diesen Handwerksbetrieb zu errichten. Unter Berücksichtigung der konkreten Bauabsicht des Vorhabenträgers wurden die bestehenden Festsetzungen geprüft. Anpassungen sind hiernach notwendig für:

- die Mindestgröße der Grundstücke,
- die Traufhöhe,
- die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl.

Weiterhin wurde klargestellt, dass die festgesetzte Traufhöhe und Firsthöhe für Garagen mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss gelten.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Bauabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird das planerische Ziel verfolgt, die Ortslage Tarnewitz als allgemeines Wohngebiet weiter zu festigen und mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, indem eine bereits als Wohngebiet festgesetzte Fläche nunmehr mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche künftig für die Hauptnutzung zur Verfügung stehen soll.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die vorliegende 6. Änderung nicht herangezogen.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt gemäß § 13 im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von der

frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
2. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Tarnewitz und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch das an der Tarnewitzer Straße gelegene Grundstück mit der Hausnummer 5b (Flurstücke 16/26, 16/27),
 - im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Tarnewitzer Straße mit den Hausnummern 4 und 5 (Flurstücke 16/14 und 16/13),
 - im Süden: durch das Grundstück Tarnewitzer Straße mit der Hausnummer 6a (Flurstück 16/34),
 - im Westen: durch die Tarnewitzer Straße (Erschließungsstraße).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe auf die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haus-

	haltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

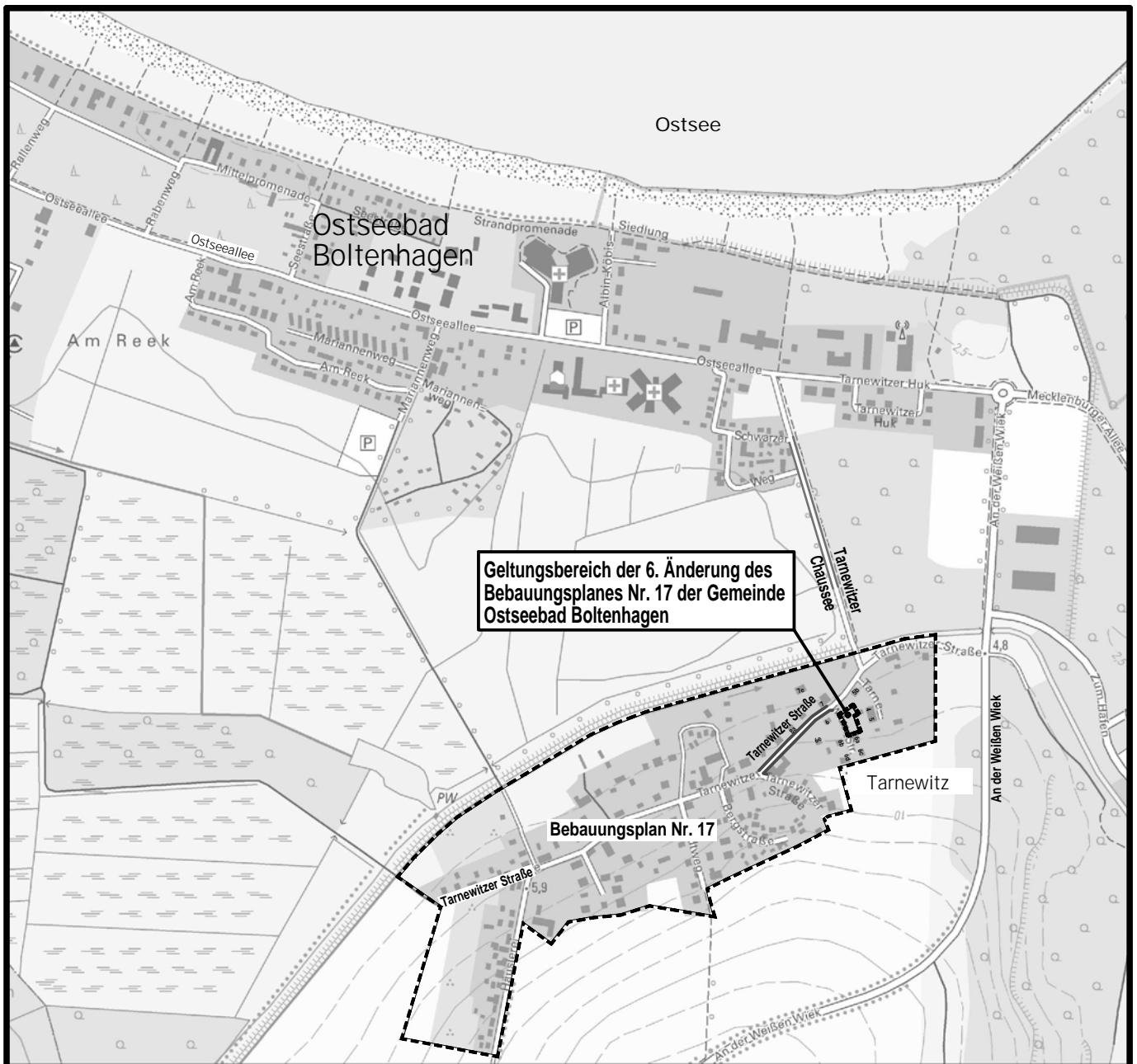
- Planzeichnung – Teil A,
- Text – Teil B

SATZUNG

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

"DORF TARNEWITZ"

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



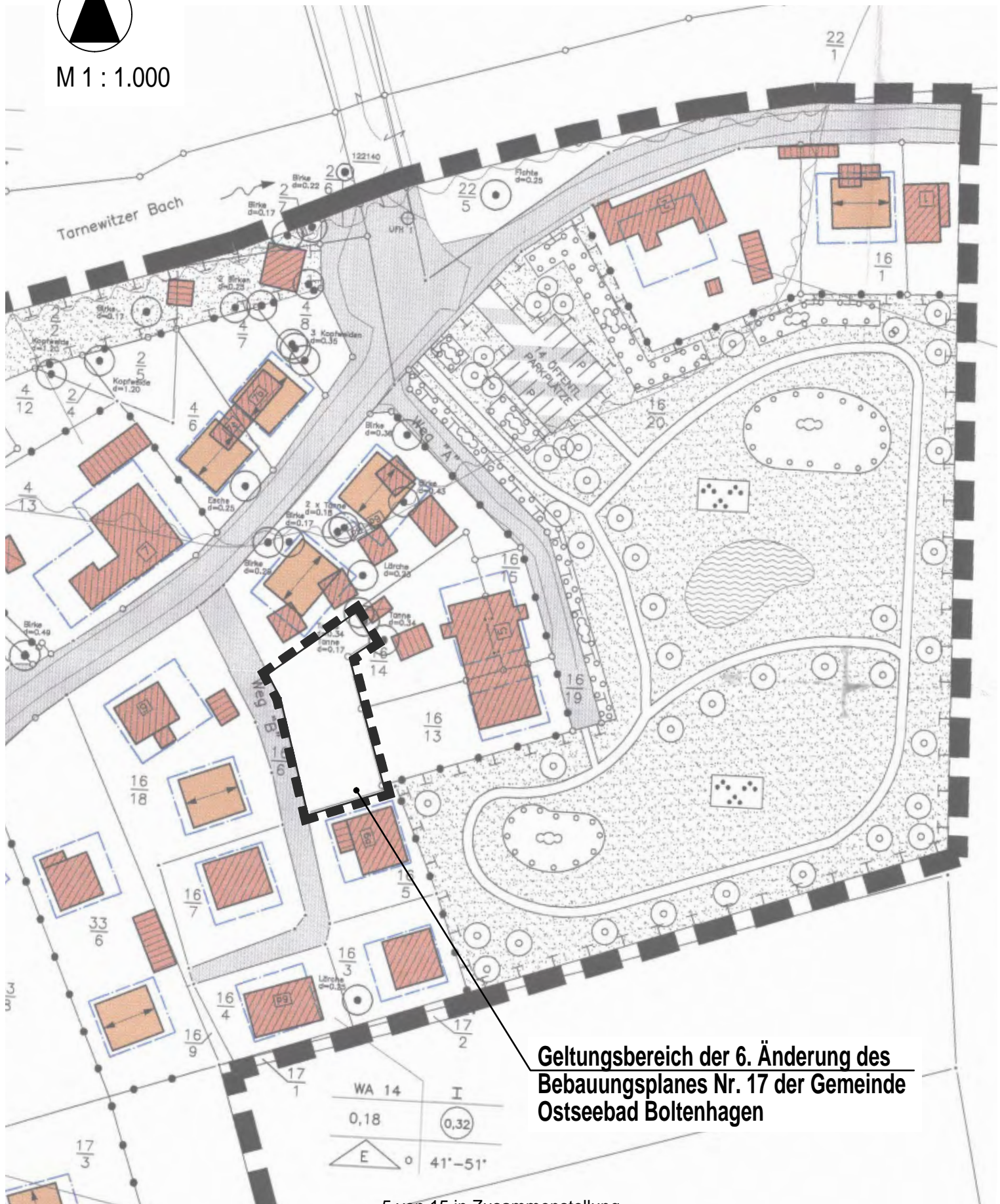

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
 23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 28. August 2019
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



M 1 : 1.000



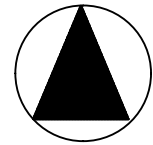
Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "DORF TARNEWITZ"

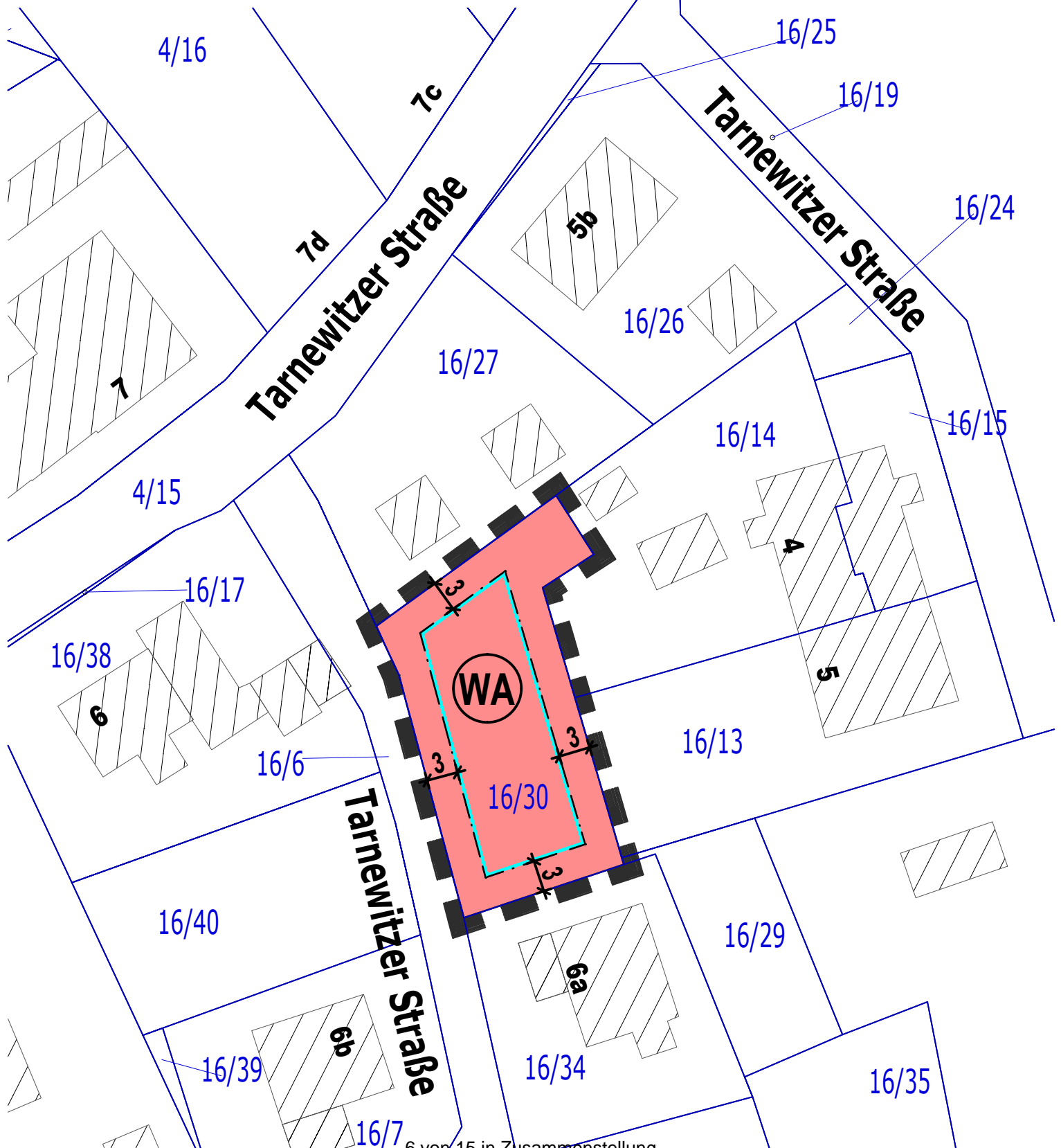
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,24

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Par. 16 bis 20 BauNVO

0,24

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 und Par. 23 BauNVO

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer




Bemaßung in Metern

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 41° - 51°

Dachneigung (DN) zwischen 41° - 51°

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BäuNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GFZ - Geschossflächenzahl	0,24
GRZ-Grundflächenzahl	0,24
Bauweise	
Dachneigung	DN 41° - 51°

Ä6)

Ä6)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
2. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php ins Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 6. ÄNDEUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "DORF TARNEWITZ" GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen am folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 17 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "DORF TARNEWITZ" IM VERFAHREN GEMÄß §13a

Die Festsetzungen über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden unter Beachtung der Festsetzungen über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 getroffen. Die zutreffenden Festsetzungen sind **GRÜN** gekennzeichnet.

Innerhalb der Festsetzungen wird die Veränderung der Traufhöhe von 3,50 m auf 4,30 m sowie die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser von 650 qm auf 530 qm berücksichtigt. Es wird klargestellt, dass die festgesetzte Firsthöhe für Garagen mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nicht auf 6,00 m begrenzt ist, sondern die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), als Sondergebiet SO-Fremdenverkehr nach § 11 Abs.2 der BauNVO und als Sondergebiet Wochenhausgebiet nach § 10 Abs. 1 und 3 der BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) festgesetzt.

Die im § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im SO sind nur Beherbergungsbetriebe und Speisegaststätten zulässig.

- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse im WA (16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird mit I gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.3 Die Zahl der Vollgeschosse im SO (16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird mit I bzw. II gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.4 Die Zahl der Vollgeschosse im SO Wochenende (16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird mit I gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.5 Die Erdgeschoßbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.

6Ä)

- 1.6 Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude I darf nicht mehr als ~~3,50 m~~ 4,30 m und die Höhengrenze der Firsthöhe nicht mehr als 10,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.

„Traufhöhe“ = oberer Bezugspunkt Maß "H" § 6 Abs. 4 LBauO M-V = Schnittpunkt Außenwand / Dach

1.7 Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als 6,00 m und die Höchstgrenze der Frsthöhe nicht mehr als 11,50 m über Erdgeschoßfußboden betragen.
„Traufhöhe“ = oberer Bezugspunkt Maß “H“ § 6 Abs. 4 LBauO M-V = Schnittpunkt Außenwand / Dach

1.8 **Auf den Grundstücken sind die vorhanden Geländehöhen zu erhalten.**

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 **Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.**

2.2 **Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.**

2.3 **Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschoßen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.**

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 **Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.**

3.1 **Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe und einer Breite von max. 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden.**

3.3 **Garagen und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.**

4. Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6Ä)

4.1 **Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm 530 qm aufweisen.**

4.2 Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

5. Stauräume für PKW (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Ihre Tiefe muss mindestens 5,50 m betragen.

6. Grünordnerische Festsetzungen für WA 25, 26 und 27 (genehmigter B-Plan Nr. 17a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Hecken sind auf jeweils 3 m Breite im Verband 1 m x 1 m heimische Strauch- und Baumarten (mindestens zweimal verschult) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgenden aufgeführten Arten sind in Gruppen zu 5 - 8 Stück anzupflanzen, wobei der Anteil der Baumarten 20 % nicht überschreiten soll.

Pflanzenarten (Sträucher): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Linguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Pflanzarten (Bäume): Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

- 6.2 An den festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Planstraße sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumarten: Roßkastanien (*Aesculus hippocastaneum*), Feldahorn (*Acer campestre*), oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Eine infolge der Vorhabenrealisierung notwendige, geringfügige Verschiebung der Stelle, an der der Einzelbaum gepflanzt werden muss, ist zulässig.
- 6.3 Die unter den Punkten (1) bis (3) festgesetzten Maßnahmen sind den möglichen Eingriffen auf den jeweiligen in Aussicht genommenen Baugrundstücken zugeordnet.
- 6.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB.
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden können, wie z. B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Die DIN 18920, die die Schutzmaßnahmen von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7. Grünordnerische Festsetzungen außer für WA 25, 26 und 27 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 7.1 Je 50 qm zusätzlich/ neu überbaute Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung oder 10 Sträucher zu pflanzen.
- 7.2 Die Weißdornhecke auf dem Flurstück 27/11 kann für 2 Zufahrten a 3 m breit durchbrochen werden.

Pflanzliste/ heimische Gehölze

Lateinischer Name (deutscher Name)	
Bäume: 1. Ordnung (Großbäume)	
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
<i>Betula pendula</i> (Weiß-Birke)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
<i>Fraxinus excelsior</i> (gemeine Esche)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm

Tilia europaea (Holländische-Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
Ulmus minor (Feld.Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18-20cm
Bäume: 2. Ordnung (mittel- und kleinkronige Bäume)	
Acer campestre (Feld-Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Alnus incana (Grauerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Crataegus in Arten und Sorten (Weißdorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Juglans regia (Walnuß)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Populus tremula (Zitterpappel)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Prunus avium (Kirsche)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	3xv., m.B., Stammumfang 14-16cm
Obstbäume	

Sträucher	
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	
Cornus mas (Kornelkirsche)	
Corylus avellana (Strauch-Hasel)	
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)	
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	
Ilex aquifolium (Stechpalme)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Gestaltung der Hauptgebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 4 LBauO MV)

- 1.1 Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm- oder Walmdächern oder Mansarddächern zu bauen.
- 1.2 Die möglichen Dachneigung erstreckt sich von 41 Grad – 51 Grad.
- 1.3 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- 1.4 Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- 1.5 Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,50 m und die Fußvorlage (Abstand zwischen Traufe und Gauben im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Pfannenreihen betragen.
- 1.6 Der First ist immer über die Längsseite der Hauptgebäude zu führen.

6Ä)

1.7 Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder eine dem Wohnhaus angepasste Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschossfußboden liegen. Dies gilt nicht für Garagen mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss; hier gelten die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe.

1.8 Außenwände sind als verklinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser. Im Giebeldreieckbereich sind Holzverkleidungen in untergeordneter Form möglich.

1.9 Dachvorsprünge bis zu zu 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen sind erlaubt. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

2. Einfriedungen

2.1 Werden Einfriedungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Seitlich und rückwärtig dürfen sie nicht höher als 1,25 m sein. Die Bodendielen oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.

2.2 Zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel oder Borddielen nicht eingebaut werden.

III HINWEISE

1. Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muss 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalspflege angezeigt werden. Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale sind gem. Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande M-V (Gvbl. Nr. 23 v. 28.12.1993, S. 975 ff. DSchG M-V) § 2 Abs. 1 u. 5, Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind.

2. Hochwassergefährdeter Bereich

Im gekennzeichneten Bereich unterhalb 2,60 über HN besteht eine Pflicht des Landes zum Hochwasserschutz gem. §83 LWAG nicht. Ein objektbezogener Hochwasserschutz ist die Voraussetzung für eine Bebauung. Der Bauherr muss sich des Risikos bewusst sein und selbst dafür Sorge tragen, Im Falle einer Bebauung darf das Gelände bis 0,5 m angehoben werden.