SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34

PRÄAMBEL

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBL. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für das Gebiet westlich der Niehäger Straße im Ortsteil Niehagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO**
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GH 18,5 m ü.NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Zweckbestimmungen: Verkehrsberuhigter Bereich	
	5 Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
P	private Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
E	Zweckbestimmung: Landschaftseingrünung	
	6 Flächen für die Landwirtschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
	Flächen für die Landwirtschaft	
	7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M1	Nummerierung der Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung	
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	8 Sonstige Planzeichen	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	
LPB III	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34	§ 9 Abs. 7 BauGB
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
36/4 5	Flurstücksnummer	
	eingemessener Baum	
	Geplante Grundstücksaufteilung	
	Sichtfeld für die Anfahrsicht gemäß RAST+06, Ziffer 6.3.9.3	
5,4	vorhandene Geländehöhe	

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 13 a BauNVO

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13 a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 nicht zulässig.

1.3 Innerhalb des Plangebietes sind Wohngebäude i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig. Nebenwohnungen/ Zweitwohnungen gemäß § 21 Abs. 3 BMG i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB Nebenwohnungen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließender Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen und allgemein zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1 Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes (WA) definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bis zu 15,0 m betragen darf.

3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 3,5 m überschritten werden.

4 Garagen, gedeckte Stellplätze und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

4.1 Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

5 Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

5.1 Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau" entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Außenlärmpegeln / Lärmpegelbereichen vorzusehen.

5.2 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109-2:2018 zu führen.

5.3 Fenster von schutzbedürftigen, zum Schlafen vorgesehen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren, so dass diese Räume über ein Fenster belüftet werden können, an dem ein Beurteilungspegel unter 45 dB(A) liegt. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume mit schalldämmenden Zuluftöffnungen oder schallgedämmten Lüftungseinheiten (z.B. Schalldämmlüfter) als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R'w,res ist aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

6.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15° sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

6.4 Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche M1 innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung" ist als mindestens 7 m breite Feldhecke inkl. Strauchsaum mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften gemäß der Pflanzliste I anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Dabei sind mindestens fünf Strauacharten und mindestens zwei Baumarten naturnaher Feldhecken zu verwenden. Es sind einzelne großkronige Bäume als Überhälter in Abständen von mind. 20 m mit Zweibocksicherung anzupflanzen, die Sträucher (60/100 cm, dreitriebig) sind im Verband von 1,0 x 1,5 m anzupflanzen. Die Feldhecke ist mit mindestens drei Reihen im Abstand von mindestens 1,5 m inkl. beidseitiger Strauchbepflanzung von mindestens 2 m Abstand von Stammfuß anzulegen. Die Feldhecke ist mit mindestens 4,0 m Breite anzulegen.

Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen. Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.

Das Gehölz ist durch 1-2 malige Mahd je nach Vergrasung über einen Zeitraum von fünf Jahren zu pflegen. Bei Bedarf ist die Anlage zu Bewässern und die Schutzeinrichtung instand zu halten. Die Verankerung ist nach fünf Jahren zu entfernen, während die Schutzeinrichtung bei gesichertem Bestand nach frühestens fünf Jahren zu entfernen ist.

Die Pflegemaßnahmen der Bepflanzung beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Die Anlage ist nicht auf den Stock zu setzen.

Innerhalb der Fläche sind baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Anlagen zur Geländeabstützung als Stützmauern, Winkelstützmauern, Winkelelemente und Gabionen, etc. und Einfriedungen (mit Ausnahme der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) nicht zulässig.

Die Pflanzung des Gehölzstreifens ist zu Beginn der Baumaßnahme für eine frühzeitige Schutzfunktion gegen Störungen von der Fläche für die Landwirtschaft im Norden und Westen des Plangebiets vorzunehmen.

6.5 Die zum Erhalt festgesetzte Feldhecke innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung" wird nachrichtlich übernommen und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist die Feldhecke innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Zur Sicherung und ökologischen Aufwertung wird eine mindestens 15,5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (M2). Diese Fläche beinhaltet beidseitig einen 3 m breiten Schutz- und Pflegestreifen entlang der zum Erhalt festgesetzten Feldhecke.

Innerhalb der Fläche sind baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Anlagen zur Geländeabstützung als Stützmauern, Winkelstützmauern, Winkelelemente und Gabionen, etc. und Einfriedungen (mit Ausnahme der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) nicht zulässig.

6.6 Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist die Anlage von Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

7.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten ausgerichteten Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen sowie deren erforderliche Unterhaltungswege sind von der Berechnung der Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

7.2 Schilfrohrgedeckte Dächer sind von der Festsetzung ausgenommen.

8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

8.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Ausgenommen sind die Flächen von bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen und deren Zufahrten.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

8.2 Auf den Baugrundstücken ist je 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste II zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen so abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind aus glattem oder feinstrukturiertem Putz, aus rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, aus geschlämmtem Mauerwerk, aus Fachwerk oder aus Holz zu errichten.

Für die farbige Gestaltung von Fassaden mit Putz und gestrichenem Mauerwerk sind folgende Farbtöne zu verwenden:

- Weiß vergleichbar mit RAL 9010
- Rotbraun vergleichbar mit RAL 8012
- Fischlandblau vergleichbar mit RAL 5009
- Orientrot vergleichbar mit RAL 3031
- Altrosa vergleichbar mit RAL 3014
- Sonnengelb vergleichbar mit RAL 1032
- Elfenbein vergleichbar mit RAL 1014

1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

1.3 Für die farbige Gestaltung von hölzernen Fassadenteilen und Einfriedungen sind folgende Farbtöne zu verwenden und zulässig:

- Weiß vergleichbar mit RAL 9010
- Rotbraun vergleichbar mit RAL 8012
- Dunkelbraun vergleichbar mit RAL 8014
- Orientrot vergleichbar mit RAL 3031
- Schwarz vergleichbar mit RAL 8022
- Minttürkis vergleichbar mit RAL 6033
- Dunkelgrün vergleichbar mit RAL 6002
- Stahlblau vergleichbar mit RAL 5007
- Graublau vergleichbar mit RAL 5014

1.4 Fensteröffnungen sollen ein stehendes Format haben oder durch symmetrische Teilung Fensterflügel mit stehendem Format erhalten. Fenster mit einer größeren lichten Höhe der Öffnung als 1,50 m sind mit mittigem oder oberem Kämpfer zu versehen.

1.5 Rollläden sind nur zulässig, wenn ihre Kästen und Führungsschienen auf der Fassadenoberfläche nicht sichtbar sind.

1.6 Die Höhe des Eingangsbereichs des Erdgeschosses beziehungsweise der Oberkante des Sockels darf nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des in einer Breite von 1,50 m um das Gebäude geplanten Geländes liegen.

1.7 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen analog zur Dachform.

2 Dachform
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

2.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 38° bis 52° zulässig. Abweichend sind für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile zusätzlich begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.

2.2 Dacheindeckung sind nur in rötlichen oder rotbraunen Farbtönen oder als schilfrohrgedeckte Dächer zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Bei schilfrohrgedeckten Dächern ist eine übergreifende Firstausbildung, wie zum Beispiel die Heidedeckung, nicht zulässig.

Der Dachüberstand beträgt bei schilfrohrgedeckten Dächern mindestens 0,50 m und bei Dächern mit harter Bedachung mindestens 0,20 m und höchstens 0,80 m an der Traufe und bis höchstens 0,50 m am Giebel.

2.3 Gauben sind bei schilfrohrgedeckten Dächern nur als Fledermausgaube und bei harter Bedachung nur als Schleppgaube oder Schleppgaube auszubilden. Die Dächer der Gauben sind wie das zugehörige Hauptdach einzudecken. Die Summe der Breiten der Gauben auf einer Dachfläche darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Daches betragen. Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang (Giebel) muss mindestens 1,0 m betragen. Die Unterkante von Gauben muss mindestens 0,70 m (senkrecht gemessen) über der Traufe liegen, die Gaube darf höchstens 1,5 m hoch sein. Gaubendächer und Zwerchgiebeldächer dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem First reichen.

2.4 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.

2.5 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und -gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m². Ergänzend sind extensiv begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

3 Werbeanlagen
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V

3.1 An Einfriedungen, die Grundstücke zur offenen Landschaft begrenzen, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

3.2 Werbeanlagen dürfen wesentliche Gliederungselemente von Gebäudefassaden wie Tore, Türen, Fenster, Erker, Gesimse, Pfeilervorlagen, Ornamente und Traufilinien weder überdecken noch überschneiden.

3.3 Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten dürfen eine Höhe von 1,50 m über Gelände und eine Ansichtsfläche von 0,50 m² nicht überschreiten.

3.4 Werbeanlagen als Ausleger dürfen nur bis zu einer Größe der Ansichtsfläche von 0,75 m² angebracht werden; ihre Oberkante darf sich bis zu 4,5 m über dem darunter befindlichen Gelände befinden.

3.5 Werbeanlagen an Gebäuden müssen zu Hauskanten mindestens 0,50 m Abstand wahren. Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Werbeanlage verbunden werden.

3.6 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in der Erdgeschoßzone und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses gestattet. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 10 % des für die Werbung zugelassenen Fassadenbereichs nicht überschreiten.

3.7 Werbeanlagen mit bewegliche sowie wechselndem Licht, leuchtende Beschriftungen oder Kästen und das Anstrahlen der Fassade sind nicht gestattet.

3.8 Warenautomaten dürfen nur an Gebäudewänden aufgestellt oder befestigt werden. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

4 Einfriedungen
§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

4.1 Einfriedungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin sind als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Feldstein-Trockenmauern, Feldsteinsetzungen mit Erdwall, Zäunen aus senkrechten Holzlatten mit rechteckigem oder halbkreisförmigem Querschnitt, Jägerzäune (unter 45° kreuzweise angeordnete Holzlatten) oder Maschendrahtzäunen aus Zaunfeldern mit Metallrahmen in Verbindung mit einer Hecke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Zaunpfosten sind nur aus Holz, Beton oder Metall herzustellen. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind gemauerte Pfeiler zulässig.

4.2 An der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dürfen Zäune eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

4.3 Bei farbiger Gestaltung der Einfriedungen einschließlich der Tore dürfen höchstens zwei unterschiedliche Farbtöne verwendet werden.

4.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Satzungen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Ergänzend und unabhängig zum Bebauungsplan gelten innerhalb des Plangebietes nachfolgende Satzungen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop:

- Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop aus dem Jahr 2014 gemäß § 14 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetztes (NatSchAG M-V)
- Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Stellplatzsatzung in der Fassung vom 21.09.2006 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 05.01.2015

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen diese Satzungen. Die Satzung sind auch innerhalb des Plangeltungsbereiches anzuwenden.

IV HINWEISE

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V 1 Fledermäuse

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm, niedriger G-Index
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen

Vermeidungsmaßnahme V 2 Brutvögel

Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden. Zwischen dem 01.März und dem 30. September ist nach Bauunterbrechungen, die länger als eine Woche dauern, das Baufeld erneut durch die ÖBB zu kontrollieren.

Vermeidungsmaßnahme V 3 Brutvögel

Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogel-freundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.

CEF - Maßnahme E 1 Zug- und Rastvögel

Pflanzung einer mittelfristig blickdichten Hecke aus heimischen Gehölzen von mindestens 4 m Breite an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Pflanzung der Hecke ist spätestens bis zum Beginn der Bautätigkeiten vorzunehmen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen.

Brand- und Katastrophenschutz

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Es sind ausreichend Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes und eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), sicherzustellen.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Darß/Fischland, Chausseestraße 68 a, 18375 Born a. Darß, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste I - Gehölzstreifen als Feldhecke

Bäume

Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 14/16 cm:

Gewöhnliche Kiefer *(Pinus sylvestris)*
Trauben-Eiche *(Quercus petrea)*
Vogel-Kirsche, Süß-Kirsche *(Prunus avium)*
Feld-Ahorn *(Acer campestre)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Schwedische Mehlbeere *(Sorbus intermedia)*

Sträucher

Sträucher/Heister 2 x v., 80-100 cm,
Pflanzabstand 1,00 m, Reihenabstand x 1,50 m:

Hunds-Rose *(Rosa canina)*	Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
Gewöhnliche Hasel *(Corylus avellana)*	Sal-Weide *(Calix caprea)*
Eingriffliger Weißdorn *(Corylus avellana)*	Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen *(Euonymus europ.)*	Traubenkirsche *(Prunus padus)*
Purgier-Kreuzdorn *(Rhamnus cathartica)*	Schneeball *(Viburnum opulus)*

Pflanzliste II- Obstbäume zur Begrünung des Plangebietes

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel - Empfehlungen für Mecklenburg-Vorpommern

Alkmene	Carola	Ontario
Prinz Albrecht	Strauwalds Parmäne	Undine

Birnen - Empfehlungen für Mecklenburg-Vorpommern

Blumenbachs Butterbirne	Graf Moltke	Gräfin von Paris
Köstliche von Charneau	Rote Bergamotte	Triumph de Vienne

Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel

Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche	Wangenheims Frühzwetsche	Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop vom ..... Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde am ..... durch Veröffentlichung im ..... des Amtes ..... ortüblich gekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist mit Schreiben vom ..... erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom ..... vor.

4. Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

   Ostseebad Ahrenshoop, den .....

   Siegel ..... Bürgermeister (Heinke)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text, sowie der Begründung und die vorliegenden Gutachten wurden in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite des Amtes Darß/Fischland gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Darß/Fischland während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Veröffentlichung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am ..... im ..... des Amtes Darß/Fischland ortsüblich gekannt gemacht wor