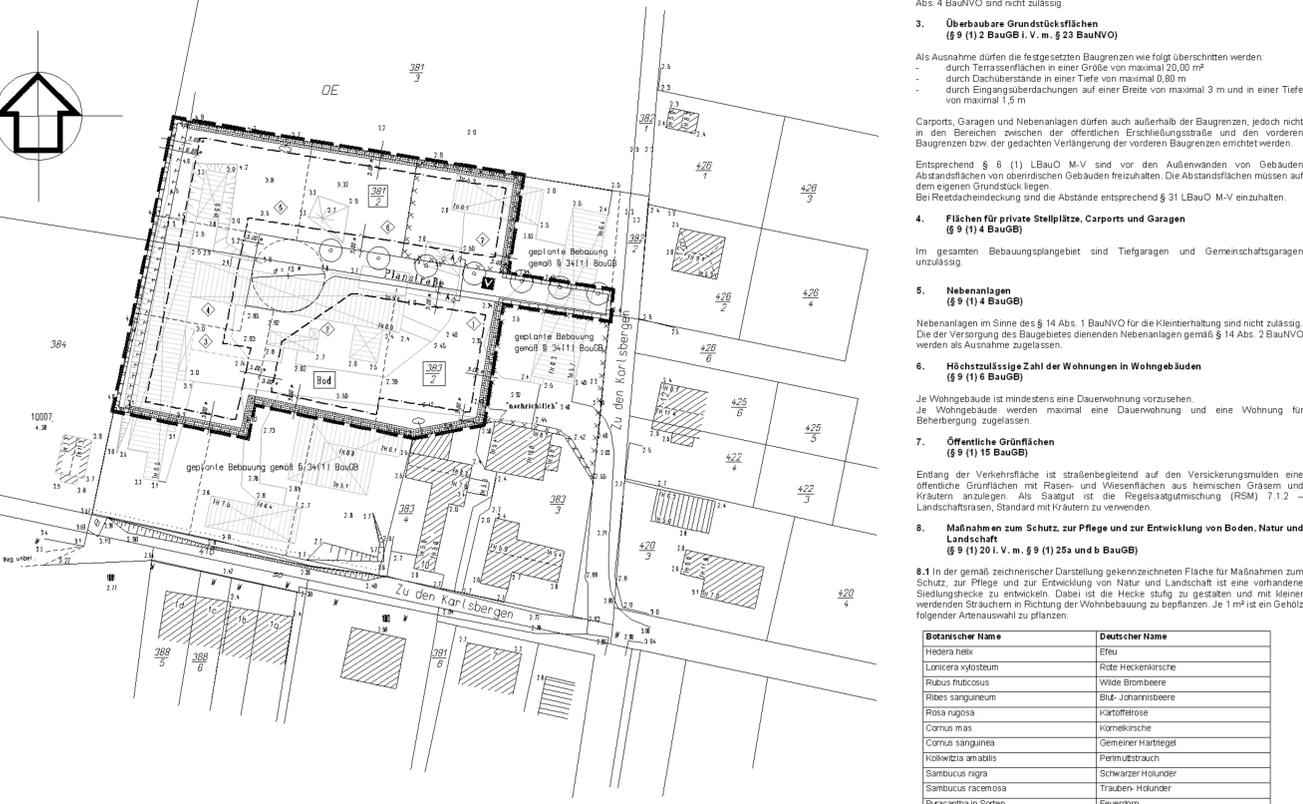
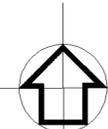


SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD ZEMPIN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS REINE WOHNGEBIET "ZU DEN KARLSBERGEN"

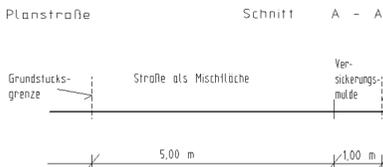
(EHEMALIGES BETRIEBSGELÄNDE DER FIRMA "MENÜKO")

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.08.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V. vom 08.05.1998 (GVOB. M.-V. S. 488, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2003 (GVOB. S. 893) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. Änderung zum LNatG M.-V. wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zempin vom 22.05.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Reine Wohngebiet "Zu den Karlsbergen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



STRASSENQUERSCHNITT (Maßstab 1 : 50)



NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Fußbodenhöhe/Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß |
|---------------------------|--------------------------------------|---|
| WR | I | I |
| GRZ | 0,4 | I |
| | | SD/SD mit KW 29 - 50' |

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Festgesetzt werden
 - das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**
Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 18 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- Öberraubare Grundstücksfächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
 - durch Terrassenflächen in einer Größe von maximal 20,00 m²
 - durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
 - durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 5 BauGB)**
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Entlang der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend auf den Versicherungsmulden eine öffentliche Grünfläche mit Rasen- und Wiesflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern zu verwenden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a und b BauGB)**
8.1 In der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine vorhandene Siedlungshecke zu entwickeln. Dabei ist die Hecke stufig zu gestalten und mit kleiner werdenden Sträuchern in Richtung der Wohnbebauung zu bepflanzen. 1 m² ist ein Holzpfosten-Auenaustraster zu pflanzen.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------|----------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenrösche |
| Rubus fruticosus | Wilde Brombeere |
| Ribes sanguineum | Blau- Johannisbeere |
| Rosa rugosa | Kartoffelrose |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Gemeiner Hartfrießel |
| Wikkezia amabilis | Perlmutterstrauch |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Pyracantha in Sorten | Feuerdorn |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBAU M-V)**
 - Fassade**
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
 - glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
 - Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss
 - Fachwerk
 - Klinker und
 - Glasstrukturen für Wintergärten
 - Dachform/Dachneigung**
Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.
 - Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung der Wohnhäuser sind nur zulässig:
 - Rest
 - Tonziegel und Betonpannen in anthrazit
 - Platzflächen
 - Glasstrukturen für Wintergärten
 - Werbeanlagen/Werbeanstalten**
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweiszeichen bis maximal 0,50 m² je Wohnhaus. Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden. Werbeanstalten sind unzulässig.
 - Antennen/Satellitenanlagen**
Neben der bestehenden zentralen Antennenanlage ist die Anlage separater Antennen- und Satellitenanlagen zulässig.
 - Einfriedigungen (§ 86 (4) LBAU M-V)**
Für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzaune, bepflanzte Feldsteinmauern, Metallgitterzaune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden. Es sind zu 50% Gehölz folgender Artenauswahl zu pflanzen:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-----------------------------------|------------------------|
| Berberis in Arten und Sorten | Berberitze |
| Chaenomeles in Arten und Sorten | Zierquitten |
| Corylopsis pauciflora | Zaubernuss |
| Cobnaster praecox | Zwergnispel |
| Cytisus scoparius Hybrid | Gelbkiebe |
| Cytisus x lowensis | Zwergelfenbin- Ginster |
| Deutzia gracilis | Maibumenstrauch |
| Deutzia x kalmiflora | Maibumenstrauch |
| Deutzia x rosea | Maibumenstrauch |
| Forsythia x intermedia 'Week End' | Forsythie |
| Galearia stricta | Fäber-Ginster |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nitida 'Elegant' | Heckenrösche |
| Morhonia aquifolium | Morhane |
| Parosela stradanoides | Silberstrauch |
| Philadelphus Belle Etoile | Pfaffenstrauch |
| Philadelphus Dame Blanche | Pfaffenstrauch |
| Potentilla fruticosa in Sorten | Fünffingerringel |
| Prunus laurocerasus Mount Vernon | Lorbeer- Kirsche |
| Pyracantha 'Red Cushion' | Feuerdorn |
| Pyracantha 'Soleil d'Or' | Feuerdorn |
| Ribes alpinum | Alpen- Johannisbeere |
| Rosa rugosa in Sorten | Kartoffelrose |
| Rosa spec. | Zierstrauchrosen |
| Salix repens argentea | Silber- Kniechweide |
| Spiraea thunbergii | Frühlingsspiere |
| Spiraea x bumalda 'Froebelii' | Rote Sommerspiere |
| Wegelia fonda 'Purpurea' | Weigelia |

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Festgesetzt werden
 - das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**
Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 18 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- Öberraubare Grundstücksfächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
 - durch Terrassenflächen in einer Größe von maximal 20,00 m²
 - durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
 - durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 5 BauGB)**
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Entlang der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend auf den Versicherungsmulden eine öffentliche Grünfläche mit Rasen- und Wiesflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern zu verwenden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a und b BauGB)**
8.1 In der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine vorhandene Siedlungshecke zu entwickeln. Dabei ist die Hecke stufig zu gestalten und mit kleiner werdenden Sträuchern in Richtung der Wohnbebauung zu bepflanzen. 1 m² ist ein Holzpfosten-Auenaustraster zu pflanzen.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-----------------------------------|------------------------|
| Berberis in Arten und Sorten | Berberitze |
| Chaenomeles in Arten und Sorten | Zierquitten |
| Corylopsis pauciflora | Zaubernuss |
| Cobnaster praecox | Zwergnispel |
| Cytisus scoparius Hybrid | Gelbkiebe |
| Cytisus x lowensis | Zwergelfenbin- Ginster |
| Deutzia gracilis | Maibumenstrauch |
| Deutzia x kalmiflora | Maibumenstrauch |
| Deutzia x rosea | Maibumenstrauch |
| Forsythia x intermedia 'Week End' | Forsythie |
| Galearia stricta | Fäber-Ginster |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nitida 'Elegant' | Heckenrösche |
| Morhonia aquifolium | Morhane |
| Parosela stradanoides | Silberstrauch |
| Philadelphus Belle Etoile | Pfaffenstrauch |
| Philadelphus Dame Blanche | Pfaffenstrauch |
| Potentilla fruticosa in Sorten | Fünffingerringel |
| Prunus laurocerasus Mount Vernon | Lorbeer- Kirsche |
| Pyracantha 'Red Cushion' | Feuerdorn |
| Pyracantha 'Soleil d'Or' | Feuerdorn |
| Ribes alpinum | Alpen- Johannisbeere |
| Rosa rugosa in Sorten | Kartoffelrose |
| Rosa spec. | Zierstrauchrosen |
| Salix repens argentea | Silber- Kniechweide |
| Spiraea thunbergii | Frühlingsspiere |
| Spiraea x bumalda 'Froebelii' | Rote Sommerspiere |
| Wegelia fonda 'Purpurea' | Weigelia |

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Festgesetzt werden
 - das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**
Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 18 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- Öberraubare Grundstücksfächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
 - durch Terrassenflächen in einer Größe von maximal 20,00 m²
 - durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
 - durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 5 BauGB)**
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Entlang der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend auf den Versicherungsmulden eine öffentliche Grünfläche mit Rasen- und Wiesflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern zu verwenden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a und b BauGB)**
8.1 In der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine vorhandene Siedlungshecke zu entwickeln. Dabei ist die Hecke stufig zu gestalten und mit kleiner werdenden Sträuchern in Richtung der Wohnbebauung zu bepflanzen. 1 m² ist ein Holzpfosten-Auenaustraster zu pflanzen.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-----------------------------------|------------------------|
| Berberis in Arten und Sorten | Berberitze |
| Chaenomeles in Arten und Sorten | Zierquitten |
| Corylopsis pauciflora | Zaubernuss |
| Cobnaster praecox | Zwergnispel |
| Cytisus scoparius Hybrid | Gelbkiebe |
| Cytisus x lowensis | Zwergelfenbin- Ginster |
| Deutzia gracilis | Maibumenstrauch |
| Deutzia x kalmiflora | Maibumenstrauch |
| Deutzia x rosea | Maibumenstrauch |
| Forsythia x intermedia 'Week End' | Forsythie |
| Galearia stricta | Fäber-Ginster |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nitida 'Elegant' | Heckenrösche |
| Morhonia aquifolium | Morhane |
| Parosela stradanoides | Silberstrauch |
| Philadelphus Belle Etoile | Pfaffenstrauch |
| Philadelphus Dame Blanche | Pfaffenstrauch |
| Potentilla fruticosa in Sorten | Fünffingerringel |
| Prunus laurocerasus Mount Vernon | Lorbeer- Kirsche |
| Pyracantha 'Red Cushion' | Feuerdorn |
| Pyracantha 'Soleil d'Or' | Feuerdorn |
| Ribes alpinum | Alpen- Johannisbeere |
| Rosa rugosa in Sorten | Kartoffelrose |
| Rosa spec. | Zierstrauchrosen |
| Salix repens argentea | Silber- Kniechweide |
| Spiraea thunbergii | Frühlingsspiere |
| Spiraea x bumalda 'Froebelii' | Rote Sommerspiere |
| Wegelia fonda 'Purpurea' | Weigelia |

- Hausmüllbehälter (§ 86 (4) LBAU M-V)**
Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz, Rankgitter, Pflanzungen u. ä. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- Ordnungswidrigkeiten (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V)**
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBAU M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------------|---------------------|
| Berberis mungurii | Berberitze |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Chaenomeles japonica | Zierquitten |
| Corylus avellana | Hasenuß |
| Cobnaster francheti | Zwergnispel |
| Cobnaster sternianus | Zwergnispel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Deutzia in Sorten | Deutzie |
| Forsythia intermedia | Forsythie |
| Hydrangea arborescens 'Anabelle' | Hortensie |
| Hydrangea macrophylla | Hortensie |
| Kerria japonica | Ranunkelstrauch |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenrösche |
| Philadelphus coronatus in Sorten | Fälscher-Jasmin |
| Prunus laurocerasus 'Obo Lukeyn | Kirschholzer |
| Pyracantha in Sorten | Feuerdorn |
| Ribes aureum | Gold- Johannisbeere |
| Ribes sanguineum | Blau- Johannisbeere |
| Rosa rugosa in Sorten | Kartoffelrose |
| Salix repens argentea | Laverges-Weide |
| Spiraea spec. | Spiere |
| Symphoricarpos x chenaultii | Schneebeere |
| Syringa spec. | Flieder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

- Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterassen, Schotterflächen) anzulegen.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken versickert bzw. aufgefangen und für Bewässerung der Grünflächen nutzbar gemacht. Das Regenwasser der Verkehrsfläche wird in straßenbegleitende Versickerungsmulden abgeleitet.

- Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB)**
Als Ersatzmaßnahme ist die Anpflanzung von 1.400 m² standortgerechtem Laubmischwald umzusetzen. Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen befinden sich in der Gemeinde Sautzin, in der Gemarkung Zieritz und betreffen die Flurstücke 46, 48 - 51, 54 - 57 der Flur 3 sowie die Flurstücke 7, 8 und 9 der Flur 4 in der Gemarkung Zieritz.
Es sind folgende Leistungen je 1 Hektar Pflanzfläche durchzuführen:
80 St. Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
80 St. Acer platanoides (Sitz-Ahorn) 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
868 St. Quercus robur (Stech-Eiche) und anteilig Quercus petraea (Trauben-Eiche), 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
180 St. Prunus avium (Vogelkirsche), 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
54 St. Tilia platyphyllos (Sommerlinde), 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
18 St. Cornus sanguinea (Hartfrießel), 2-jährig, 40-70 cm, pflanzen
18 St. Hippocastanum x chenaultii (Schneebeere)
18 St. Crataegus monogyna (Weißdorn) 2-jährig, 40-70 cm, pflanzen
36 St. Prunus sibirica (Südliehe) 2-jährig, 40-70 cm, pflanzen

- Die Flächen sind vor dem Pflanzen herzurichten (beräumen und teilweise dem Gelände anzupassen) und zu mulchen.
- Die Sträucher sind für das Anlegen eines mind. 5 m breiten Waldsaumes zu verwenden.
- Zur Verhinderung von Wildverbiss sind die Pflanzflächen mit einem 1,80 m hohen Wildgatterzaun einzuzäunen.
- Die Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen (1 Mahd/Jahr, ev. Nachpflanzungen bei Ausfällen, Kontrolle und ev. Reparatur des Waldsaumes).

- Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Pudgala durchgeführt und die erforderlichen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.
- Vor Baubeginn ist unter fachlicher Anleitung eines Altlast- Sachverständigen für den Kontaminationsbereich ein Bodenaustausch vorzunehmen.
- Das Sanierungskonzept ist mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermark und dem Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt abzustimmen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBAU M-V)**
 - Fassade**
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
 - glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
 - Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss
 - Fachwerk
 - Klinker und
 - Glasstrukturen für Wintergärten
 - Dachform/Dachneigung**
Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.
 - Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung der Wohnhäuser sind nur zulässig:
 - Rest
 - Tonziegel und Betonpannen in anthrazit
 - Platzflächen
 - Glasstrukturen für Wintergärten
 - Werbeanlagen/Werbeanstalten**
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweiszeichen bis maximal 0,50 m² je Wohnhaus. Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden. Werbeanstalten sind unzulässig.
 - Antennen/Satellitenanlagen**
Neben der bestehenden zentralen Antennenanlage ist die Anlage separater Antennen- und Satellitenanlagen zulässig.
 - Einfriedigungen (§ 86 (4) LBAU M-V)**
Für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzaune, bepflanzte Feldsteinmauern, Metallgitterzaune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden. Es sind zu 50% Gehölz folgender Artenauswahl zu pflanzen:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-----------------------------------|------------------------|
| Berberis in Arten und Sorten | Berberitze |
| Chaenomeles in Arten und Sorten | Zierquitten |
| Corylopsis pauciflora | Zaubernuss |
| Cobnaster praecox | Zwergnispel |
| Cytisus scoparius Hybrid | Gelbkiebe |
| Cytisus x lowensis | Zwergelfenbin- Ginster |
| Deutzia gracilis | Maibumenstrauch |
| Deutzia x kalmiflora | Maibumenstrauch |
| Deutzia x rosea | Maibumenstrauch |
| Forsythia x intermedia 'Week End' | Forsythie |
| Galearia stricta | Fäber-Ginster |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nitida 'Elegant' | Heckenrösche |
| Morhonia aquifolium | Morhane |
| Parosela stradanoides | Silberstrauch |
| Philadelphus Belle Etoile | Pfaffenstrauch |
| Philadelphus Dame Blanche | Pfaffenstrauch |
| Potentilla fruticosa in Sorten | Fünffingerringel |
| Prunus laurocerasus Mount Vernon | Lorbeer- Kirsche |
| Pyracantha 'Red Cushion' | Feuerdorn |
| Pyracantha 'Soleil d'Or' | Feuerdorn |
| Ribes alpinum | Alpen- Johannisbeere |
| Rosa rugosa in Sorten | Kartoffelrose |
| Rosa spec. | Zierstrauchrosen |
| Salix repens argentea | Silber- Kniechweide |
| Spiraea thunbergii | Frühlingsspiere |
| Spiraea x bumalda 'Froebelii' | Rote Sommerspiere |
| Wegelia fonda 'Purpurea' | Weigelia |

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Festgesetzt werden
 - das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)**
Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 18 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- Öberraubare Grundstücksfächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
 - durch Terrassenflächen in einer Größe von maximal 20,00 m²
 - durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
 - durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 5 BauGB)**
Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Entlang der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend auf den Versicherungsmulden eine öffentliche Grünfläche mit Rasen- und Wiesflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern zu verwenden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a und b BauGB)**
8.1 In der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine vorhandene Siedlungshecke zu entwickeln. Dabei ist die Hecke stufig zu gestalten und mit kleiner werdenden Sträuchern in Richtung der Wohnbebauung zu bepflanzen. 1 m² ist ein Holzpfosten-Auenaustraster zu pflanzen.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-----------------------------------|------------------------|
| Berberis in Arten und Sorten | Berberitze |
| Chaenomeles in Arten und Sorten | Zierquitten |
| Corylopsis pauciflora | Zaubernuss |
| Cobnaster praecox | Zwergnispel |
| Cytisus scoparius Hybrid | Gelbkiebe |
| Cytisus x lowensis | Zwergelfenbin- Ginster |
| Deutzia gracilis | Maibumenstrauch |
| Deutzia x kalmiflora | Maibumenstrauch |
| Deutzia x rosea | Maibumenstrauch |
| Forsythia x intermedia 'Week End' | Forsythie |
| Galearia stricta | Fäber-Ginster |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera nitida 'Elegant' | Heckenrösche |
| Morhonia aquifolium | Morhane |
| Parosela stradanoides | Silberstrauch |
| Philadelphus Belle Etoile | Pfaffenstrauch |
| Philadelphus Dame Blanche | Pfaffenstrauch |
| Potentilla fruticosa in Sorten | Fünffingerringel |
| Prunus laurocerasus Mount Vernon | Lorbeer- Kirsche |
| Pyracantha 'Red Cushion' | Feuerdorn |
| Pyracantha 'Soleil d'Or' | Feuerdorn |
| Ribes alpinum | Alpen- Johannisbeere |
| Rosa rugosa in Sorten | Kartoffelrose |
| Rosa spec. | Zierstrauchrosen |
| Salix repens argentea | Silber- Kniechweide |
| Spiraea thunbergii | Frühlingsspiere |
| Spiraea x bumalda 'Froebelii' | Rote Sommerspiere |
| Wegelia fonda 'Purpurea' | Weigelia |