Satzung der

Stadt Klütz

über den

Bebauungsplan Nr.11

-Anleger Wohlenberger Wiek-

M 1 : 1000

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1des Baugesetzbuches – BauGB; § 1 Abs. 1 ff der Baunutzungsverordnung – BauNVO-)

SO — Sonstiges Sondergebiet Hafen (Paragraph 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ — Geschoßflächenzahl

GRZ — Grundflächenzahl

0,6 — Geschoßflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH — Traufhöhe baulicher Anlagen

FH — Firsthöhe baulicher Anlagen

H — Nur Hausgruppen zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

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

Baugrenze

O — offene Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkfläche

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche/Strand

Spielplatz

Brackwasserröhricht

Feuchtgebüsch

Vordüne/Weißdüne

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 9 BauGB)

Wasserfläche

H — Hafen

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

anzupflanzende Bäume

Erhaltung Bäume

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

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

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 20 LNatG M-V)

EUV — EU – Vogelschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Plansymbole ohne Normcharakter

S1 / 2 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

(Sichtdreieck) — Sichtdreieck

vorhandene Gebäude

vorhandener Graben

+2.65 — Höhen in HN

6.20 — Wassertiefe

2 — 2m– Tiefenlinie

Meßkette

Schwimmstege (Vorschlag)

1:2 — Mole (geschüttet) mit vorgegebener Böschungsneigung

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, daß durch periodische Überschwemmungen des Gebietes Schäden an Gebäuden, Wegen u.a erstatten können. Das Bemessungshochwasser liegt bei 3.10 m HN zuzüglich der Wellenhöhen.

2. Durch eintretende Naturgewalten (extremes Hochwasser) kann der bauliche Zustand des Anlegers erheblich verschlechtert werden.

3. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

4. Die zeichnerische Darstellung erfolgt gem. Planzeichenverordnung 1990– PlanzV90 vom 18.Dezember (BGBl. IS.58)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1 Sonstige Sondergebiete SO (Hafen1)
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Im Sondergebiet Hafen ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die notwendige Ver- und Entsorgung der Boote zu gewährleisten. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen wie Hafengebäude, Hafenmeisterei sowie als Hafenzubehör notwendige Anlagen, wie beispielsweise:
– Slipanlage für Yachten – Krananlage,
– Bootswerkstatt (beschränkt auf Notfälle),
– Yachtabwasserstation,
– Bootswaschplatz,
– Anlage für feste Abfallstoffe, Mülltentsorgung, Sondermülltentsorgung,
– Einrichtungen zur Sammlung von ABSI
zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete SO (Hafen2)
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Im Sondergebiet Hafen ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die notwendige Ver- und Entsorgung der Hafennutzer zu gewährleisten. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen des touristischen Servicebereichs wie Gastronomie, Kiosk und Kleinverkauf ausdrücklich zulässig.

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

2.1 Die max. Anzahl der Bootslegeplätze beträgt 150.

2.2 Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die Traufe- und Firsthöhe wird wie folgt festgelegt. Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Straßenoberkante.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Dachfirstes oder des Dachrandes.

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf bei den Hafengebäuden höchstens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

3. Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen sind für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone u.s.w. gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig.

4. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen beträgt ein Stellplatz pro Bootslegeplatz.

5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als 'Fußgängerbereich' und 'Verkehrsberuhigter Bereich' gesondert gekennzeichnet.

II Anpflanzungs– und Erhaltungsgebote

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

1.1 Der festgesetzte Bestand an Bäumen ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Absterbens durch standortgerechte, einheimische, gleichwertige Bäume zu ersetzen.

1.2 Maßnahmen zum Schutz der Aufzucht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Um Störungen der Vogelwelt durch das SO–Hafengebiet so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
– der Hafenbetrieb wird auf die Zeit vom 01. Mai bis 15. September eines jeden Jahres beschränkt.
– erlaßung des Röhricht(ufer)streifens ist kein Bootsverkehr erlaßen
– Surfen, Wasserski, Jet–Boote/ Jet–Ski und ähnliche störintensive Wassersportaktivitäten sind im Hafen nicht zulässig
– Baumsäumchnen im Hafen sind auf die Monate Mai bis September eines jeden Jahres zu beschränken
– zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmisionen werden in den Außenanlagen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsmittel eingesetzt.
– um Störungen zu vermeiden, werden Schiffsliegeruingen am Land und im Wasser während der Monate September bis April nicht gestattet

1.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und von jeglicher Nutzung freizuhalten. Das Einleiten von Stillwasser in das salzwasserbeeinflußte Röhricht ist verboten. Die Einleitung von Stillwasser würde den Salzgehalt der Röhrichte verändern. Die typische Pflanzenzusammensetzung wird dann eine Änderung erfahren und durch eine nicht typische Flora ersetzt.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und von jeglicher Nutzung freizuhalten.

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)

2.1 Es sind gemäß dem Planzeichen Nr. 13.2 standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang mind. 16/18 cm, 3 x v., Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn dies durch Erdleitungen oder durch die Wegeführung notwendig ist. Ausnahmen können in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bei entsprechenden Ersatzmaßnahmen zugelassen werden. Folgende Arten können zur Pflanzung zugelassen werden:
– Eiche (Quercus robur)
– Esche (Fraxinus excelsior
– Eberesche (Sorbus aucuparia)
– Sandbirke (Betula pendula)

2.2 Die Pflanzarbeiten sowie die Entwicklungs– und Unterhaltungspflege in allen unter Punkt II 1 und II 2 aufgeführten Festsetzungen sind nach DIN 18916 bzw. DIN 18919 vorzunehmen. Eventuelle Ausfälle sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

2.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten entsprechend der DIN 18920 vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Bepflanzung von Privatflächen
3.1 Auf den privaten Grundstücken sind keine Nadelgehölze zulässig.

4. Das verschmutzte Niederschlagswasser ist direkt in die Ostsee einzuleiten.

III. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M–V)

1. Geltungsbereich der baugestalterischen Festsetzungen

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfaßt den gesamten Planungsbereich des Bebauungsplanes "Anleger Wohlenberg"

2. Baugestalterische Festsetzungen

2.1 Dächer

2.1.1 Dachformen

2.1.1.1 In dem SOHafen2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

2.1.1.2 Im SOHafen1 sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Baumaterialien für Dächer und für Fassadengestaltung

2.2.1 Bei den Gebäuden im Bereich SOHafen2 sind zur Gestaltung der Außenwandflächen neben ziegelähnlichem Mauerwerk glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden in hellen Tönen weiß bis hellbeige oder hellgrau zulässig. Andere Baustoffe, wie z. B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 25 % einer Fassade in Anspruch nehmen, ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen.
Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen. Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel, sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

2.2.2 Bei den Gebäuden im Bereich SOHafen1 sind zur Gestaltung der Außenwandflächen zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 2.2.1 Konstruktionen aus Holz und Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

2.2.3 Auflockerung der Fassaden durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für diese und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 3.1 auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

2.2.4 Die Dächer der Gebäude im SOHafen1 sind als Strohdächer auszuführen.
Für die Dacheindeckung der Gebäude im Bereich SOHafen1 sind sowohl Pfanne oder Ziegel in den Farben ziegelrot, rot und rotbraun als auch Konstruktionen aus Holz und Metall zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1 Die Flächen für Stellplätze sind rasterartig zu durchgrünen bzw. mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

3.2 Der Spielplatz ist der Eigenart des Gebietes entsprechend als Maritim–Spielplatz zu gestalten.

3.3. Um den Seeboden nicht zu verbauen, die Strömungsverhältnisse nicht zu verändern bzw. andere vermeidbare Beeinträchtigungen auszuschließen, sind die notwendigen Anlagen für die Schwimmstege und andere Anlagen im Bereich der Wasserfläche H in schwimmender Bauweise zu errichten.
Ausgenommen davon ist die Mole, sie ist als Steinschüttung auszubilden.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

4.1 Die Geh– und Fahrwege außerhalb des Anlegers sowie Parkplätze sind mit Pflastersteinen (Beton– Natur) zu befestigen.
Radfahren ist nur im verkehrsberuhigten Bereich zulässig.

4.2 Die Oberfläche des Anlegers ist vollständig zu versiegeln. Dabei ist zu gewährleisten, daß das anfallende Oberflächenwasser abfließen kann.

4.3 Innerhalb des Sichtdreiecks ist der Raum zwischen 0,70m und 2,50m Höhe von sichtversperrenden Elementen freizuhalten. Dazu rechnen sowohl Hochbauten jeglicher Art als auch hochwüchsige Pflanzen.

5. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

6. Von der Wasserstraße aus, sollen ferner weder rote, grüne, blaue Lichter, noch monochromatische–gelbe Natriumdampflampen direkt leuchtend oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein. Es dürfen keine Mastleuchten zum Einsatz kommen, sondern nur niedrige, nach unten abstrahlende Leuchtkörper.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Stätten eigener Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Außentreppen, Fensterflächen, Balkon– und Loggiaanlagen und Dächern. Für Wand– bzw. Fassadenflächen gilt:
Flächenwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden und dürfen höchstens den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche als maximale Fläche nutzen.
Lichtwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Außenanlagen sind auf die maximale Flächenausdehnung von 4 qm begrenzt.
Auskragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht hervortreten.
Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufteilung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungssystem vorgeschrieben.

8. Müllabfuhr

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Abfuhr der Abfallbehälter von den öffentlichen Verkehrswegen ist sicherzustellen.
Desweiteren ist eine Müllentsorgung nach dem Trennsystem zu gewährleisten.

9. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1LbauO M–V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB und des § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird durch Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes M-V folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Anleger Wohlenberger Wiek" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.10.91 die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 23.10.91 bis 22.11.91 erfolgt.
Klütz, 22.01.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Paragraph 17 LPlG erfolgt.
Klütz, 22.01.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch ..... durchgeführt worden.
Klütz, 22.01.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klütz, 22.01.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Klütz, 22.01.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.02.01 bis zum 23.03.01 nach Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bis zur Zeit vom 22.02.01 bis 23.03.01 in der Tageszeitung ..... bekannt gemacht worden.
Klütz, 22.01.01 Ln: 30.03.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der eingetragenen Gebäude ist die Darstellung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Feststellung der Grenzen und der Gebäude erst im Verfahren, das zur Teilung führt, erfolgt. Ansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, 25.06.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes Dipl.-Ing.-In. Gabert

8. Die Stadtvertretung hat die von der berührten Behörden und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.01.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, 22.01.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), wurde am 18.01.01 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18.01.01 gebilligt.
Klütz, 22.01.01
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Az. 10.00.00-512.113-68.054/11 vom 22.12.2000 unter Beachtung der Maßgaben und Hinweisen erteilt.
Klütz, 22. JUNI 2006
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Nebenbestimmungen ist mit Verfügung der Stadt Klütz vom ..... , die Hinweise sind zur Kenntnis genommen worden.
Klütz, 22. JUNI 2006
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Klütz, 22. JUNI 2006
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.07.06 in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden. Außerdem ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.07.06 in Kraft getreten.
Klütz, 16.07.06
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Satzung der

Stadt Klütz

über den

Bebauungsplan Nr.11

-Anleger Wohlenberger Wiek-

M 1 : 1000

Übersichtsplan 1 : 25000

Aufgestellt am: 28.08.2000
Geändert am : 03.01.2001
Geändert am : 09.05.2001
Beitritts-
beschluss am:19.06.2006

Dipl.-Ing. G. Schulz Zum Weißenhäuser Strand 23966 Wismar Telefon/Fax 0841-22 28-0