

SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 (§30 BauGB) - STRANDBEREICH / VORPLATZ CAMPINGPLATZ

DER GEMEINDE ÜCKERITZ

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG ÜCKERITZ FLUR 1

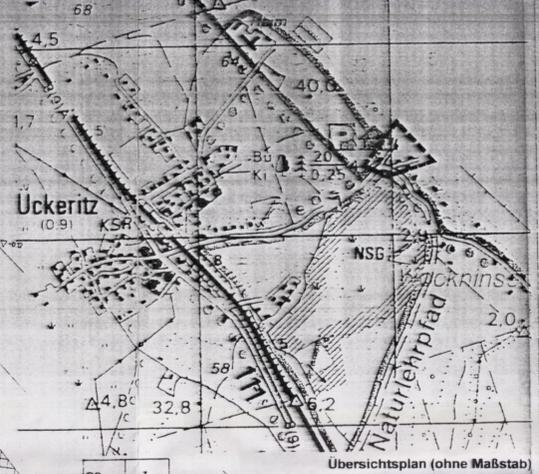


Table with 2 columns: SO, SD, PD, TH, FH, EH. Rows for SO, SD, PD, TH, FH, EH.

Table with 2 columns: SO, SD, PD, TH, FH, EH. Rows for SO, SD, PD, TH, FH, EH.

Planzeichenerklärung (nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 - PlanZV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
3. Bauweisen, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
10. Regelungen für die Ortsbildhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 BauGB und § 172 Abs. 1 BauGB)
11. Sonstige Planzeichen

TEIL B - TEXT

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1, 2, 5 BauNVO)

In dem als Sondergebiet für Erholung festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Campingplatzes sowie dem Fremdenverkehr dienen.

Zu dem Baugebiet gehören: 1. Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, 2. Einrichtungen für die Verwertung des Campingplatzes, 3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke, 4. der Versorgung des Campingplatzes und dem Fremdenverkehr dienende Laden- und gastronomische Einrichtungen.

Weiterhin zulässig ist die forstwirtschaftliche Nutzung in dem festgesetzten Baugebiet. Ausnahmeweise sollen in geringem Umfang Ferienwohnungen zulässig sein sowie Ferienwohnungen, soweit sie saisonal begrenzt genutzt werden. Ferienwohnungen sind nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig sowie zusätzlich im Erdgeschoss in der Gebäudezone nördlich der Reeper.

Die Nutzung der Flächen für Dauerwohnen, auch für Altersruheziele und dgl., ist nicht zulässig. Ausgeschlossen sind außerdem Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nachbars, Spiel- und Automatenhallen sowie Einrichtungen des Beherbergungswesens.

Nr. 2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO) Mit Sondergenehmigung können Stellplätze für Gewerbetreibende auf den gewerblich genutzten Grundstücken untergebracht werden.

Nr. 3 Höhe baulicher Anlagen und Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 Nr. 4 und 16 Abs. 1 BauNVO) Gebäude und gekennzeichnete Wegflächen sollen mit einem Luftraum über der Oberkante des Geländes erreicht werden. Dieser Luftraum zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Erdgeschosshöhe bzw. Unterkante Trittlänge des gekennzeichneten Weges soll mindestens 0,50m betragen.

Nr. 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr. 4.1 Gehölzschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die im Grundrissplan zur Fällung gekennzeichneten Gehölze sind in der Planzeichnung benennen. Alle sonstigen Gehölze sind zu erhalten und zu schützen.

Nr. 4.2 Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) In Anpassung an den typischen Hallen-luchenschwalm erfolgt eine geschlossene Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen (siehe Pflanzliste Nr. 4.4).

Pflanzgebiete in qualitativer und quantitativer Hinsicht: 1. Bäume: mind. 175 Stk., H. 3xv 14-16 cm m.E., max. 14xv 18-20 cm m.E., max. 10x-150 cm hoch 4xv m.E. 2. Straucher: 1.200Stk., mind. 40-60 cm hoch, 2xv m.E., max. 10x-150 cm hoch 4xv m.E. 3. Feldsicht: 12.000 m² Ingenieurbauobj. Sicherungsansatz mit RSM 7.2.2 Landschaftsrasen-Trockenmatten mit Krautern 5.000 m² Ingenieurbauobj. Staudenrasen mit Weidengehölz Weidensteckhecken, -fächern u. Magerrasenanneker naturnahe Landschaftspflege und -monitoring zugunsten einer sukzessiven Entwicklung der Flora in Richtung NP.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Angrenzend an die Sohlelinie mit Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (siehe Nr. 5) ist ein ca. 15m breiter Streifen mit Sträuchern anzupflanzen.

Sonstige Flächen (Baugebiet, Verkehrsflächen) Auf der sonstigen Flächen erfolgt die Bepflanzung entsprechend der Festsetzung von anzupflanzen bzw. zu erhaltenen Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Der konkrete Standort ergibt sich aus der Aufstellungs- bzw. Erschließungsplanung.

Nr. 4.3 Oberflächentwasserung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 in Vert. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB) Flächenversiegelungen sind zu vermeiden bzw. zu mindern. Sämtliche Niederschlagswasser sind im Boden zu versickern. Dazu sind die versiegelten Flächen auf wasserzunehmende Materialien herzustellen. Das anfallende Wasser ist möglichst weit gestreut auf die unversiegelten Flächen zu leiten um punktuellen Wassererosionen zu vermeiden und das Sortiervermögen der Oberboden zu unterstützen (z.B. durch Sockelstränge, traufseitige Dachflächen, mehrere Dachtraufen). Gebäude und gekennzeichnete Hauptwege sind mit einem Luftraum über der Bodenoberfläche zu versehen (siehe Nr. 3, um „Tropfenereiche“ zu vermeiden und eine Nachgeländertzung des Gebietes zu erreichen).

Nr. 4.4 Pflanzliste Öffentliche und private Flächen Die Auswahl der zu verwendenden Pflanzen richtet sich in oberster Instanz nach der in diesem Ort natürlichen potentiellen Vegetation untermauert durch die Liste der vorkommenden Pflanzen. Erst in zweiter Instanz wird der Auswählkreis auf heimische Pflanzen oder Großstauden (Landkreis Ostvorpommern) erweitert.

Darüber sollen folgende Gehölze verwendet werden: 1. Acer campestre, 2. Acer platanoides, 3. Acer pseudoplatanus, 4. Amus glutinosus, 5. Betula pendula, 6. Cornus mas, 7. Cornus avellana, 8. Cydonia scottiana, 9. Fagus sylvatica, 10. Fraxinus excelsior, 11. Genista tinctoria, 12. Hedera helix, 13. Hippophae rhamnoides, 14. Juniperus communis, 15. Lonicera caprifolium, 16. Lonicera periclymenum, 17. Prunus sylvatica, 18. Prunus avium, 19. Prunus spinosa, 20. Quercus petraea, 21. Quercus robur, 22. Rubus fruticosus, 23. Rosa canina, 24. Rosa rugosa, 25. Rubus fruticosus agg., 26. Rubus idaeus agg., 27. Salix purpurea, 1. S., 28. Salix viminalis, 1. S., 29. Salix cinerea, 30. Taxus baccata, 31. Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball.

Nr. 4.5 Regelungen für die Ortsbildhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 BauGB und § 172 Abs. 1 BauGB) Umgrenzung des Erhaltungsbereiches (nach § 172 Abs. 1 BauGB)

Nr. 4.6 Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz gegen Naturgewalten erforderlich sind - (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Abzubrechende Gebäude Kurzfristig abzubrechende Gebäude Kennzeichnung der Wegflächen, die mit einem Luftraum zwischen OK Gelände und UK Trittlänge zu versehen sind (siehe textl. Festsetz. Nr. 3) Gebäude, für die gesonderte gestalterische Bauvorschriften vorgesehen sind Mit Not- und Rettungsfahrzeugen befahrbare Wege

Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9, 16 Abs. 1 und 4 BauO-M-V)

1. Dach 1.1. Dachform- und Dachneigung Im Plangebiet sind nur asymmetrische Sattel- oder Putzdaecher zulässig.

Die Dachneigung darf bei Satteldächern 30° bis 55° und bei Putzdächern 22° bis 25° betragen. Die Dachneigung von Gebäuden in einer Bauflucht und einem Bauenseitig muss gleich sein.

Ausnahmen sind bei untergeordneten Bauwerken zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

1.2. Dachaufbauten und -einschnitte Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten. Dachaufbauten sind nur als Dachaufbauten zulässig.

Es ist pro Dachseite nur eine Einzeldachung zulässig. Eine maximale senkrechte Höhe der Giebel von 1,20 m (Ansatzhöhe) und eine Breite von einem Drittel der Traufseitenlänge darf nicht überschritten werden.

Dacheneinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster und Läden sind nur auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Gebäude-Seite zulässig.

1.3. Material und Farbgebung Zur Dachendeckung sind nur Reet oder Dachziegel in rottem Farbton zulässig.

2. Fassade 2.1. Öffnungen Die geschlossenen Wandfläche jeder Fassade muss gegenüber der Öffnungsfläche überwiegen. Die Fenster müssen ein aufrecht stehendes rechteckiges Format haben. Liegende Fensterformate sind in Ausnahmefällen auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Gebäude-Seite zulässig. Hiervon abweichende Formate sind in gestalterisch begründeten Ausnahmefällen zulässig.

2.2. Fenster und Türen Für Fensterumrahmungen und Türen sind nur Holz und Stahl zu verwenden. Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes Element symmetrisch unterteilt werden. Glasflächen, die höher als 2,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element geteilt werden.

Die vertikale bzw. horizontale Gliederung muss bei der verschiedenen Öffnungen einer Gebäude-Seite in Proportionen stehen.

2.3. Schaufenster Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Schaufensteröffnung muss auf der Fassade der einzelnen Gebäude entwickelt werden und sich dabei in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterscheiden. Schaufenster müssen bestaussehend, vor Wandflächen, Mauerwerk, Zementputz, Putz, Wandflächen, die die Schaufensteröffnung zwammen, Wandflächen darf 2,50 m nicht unterschreiten. Schaufenster sind als stehende Rechteck- auszubilden. In Ausnahmefällen sind Segmentbögen zugelassen werden. Schaufenster dürfen eine maximale Höhe von Unterkante Erdgeschosshöhe erreichen.

3. Zusätzliche Bauten Balkone, Windfänge, Erker und andere an der Fassade dauerhaft angeschlossen vorgelagerte Bauteile sind nur zulässig, wenn sie ausstehend über die Fassade hinausragen und in Material und Farbgebung der Fassade untergeordnet sowie ausstehend über die Fassade hinausragen.

Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Klappläden oder Balkenmarkisen sind hinsichtlich Form, Material und Farbe auf der Fassade abzustimmen. Kontrastfarbige Markisen sind unzulässig. Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Klimaaufkühlung, um Abblüffler dürfen an der Fassade nicht eingesetzt werden, dabei sind von der öffentlichen Fläche aus sichtbar sind.

4. Material und Farbe 4.1. Material Die Neuan- und Umbauarbeiten sollen in der Materialauswahl dem typischen Charakter des Plangebietes entsprechen. Die Fassadeverkleidung sind zulässig Holz, verschiedene Schaufensterformen, Putz, als Dach- oder Fassadenputz sowie in Erhaltungsbereich ausgedienten Leinwandputz. Für weitere der Fassade untergeordnete Flächen sind in Abstimmung mit dem Plangebiet zulässig. Für die Dachdeckung sind Dachziegel oder Reet zulässig.

4.2. Farbe Die Gebäude sollen farblich auf ihre natürliche Umgebung abgestimmt sein. Die Baumaterialien sollen einer ihrer natürlichen Verwendung weicher (Holz, Putz, Weißfliesen, Rottfärbung) nachempfunden sein. Intensive monochrome Farben sowie eine Vielzahl intensiver wirkender Farben sind nicht zulässig.

5. Außenanlagen Für die öffentlichen Hauptwege und 2 sind Holzbohlen zu verwenden. Alternativ ist bei den Hauptwegen auch Ziegelplaster möglich. Für Radstrieifen und Ausweichflächen sowie die sonstigen öffentlichen und privaten festgelegten Wege, Plätze und Hofflächen sind zulässig Holzbohlen, Granit, Belagung, Holzmoos.

Grundstückseinfriedungen sind zulässig. In Ausnahmefällen sind nur zugelassen wenn es zum Schutz von Personen erforderlich ist.

6. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung oder zusammengefasst zu einer gemeinsamen Werbeanlage in öffentlichen Flächen zulässig. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Traufe zu begrenzen.

Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Leuchtbildern in grellen Farben sind unzulässig. Gebelichtete Werbeanlagen müssen identisch sein und sich der Gebäudegestaltung unterordnen. Vorzeichen für die indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen.

7. Besonders zu erhaltende Gebäude Für die mit (*) gekennzeichneten Gebäude im Erhaltungsbereich gelten gesonderte gestalterische Bauvorschriften. Sie sollen nach ihrem Originalzustand weitgehend erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

Diese Gebäude sind in Lehmfachwerk, kombiniert mit Holzvertäfelung, ausgedienten Fassadenöffnungen und auf dem ursprünglichen Rohbau zu beschranken und kleinteilig in das Fachwerk einzufügen. Für Fensterumrahmungen und Türen ist Holz zu verwenden.

Anbauten jeglicher Art, auch veranloreliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Klappläden oder Balkenmarkisen, sind nicht zugelassen.

Für die Dachdeckung darf nur Reet verwendet werden. Die vorhandene Dachneigung muss erhalten bleiben. Dachfenster, Giebeln und Dacheneinschnitte sind nicht zulässig.

Es dürfen nur unbelichtete bzw. indirekt beleuchtete Werbeanlagen verwendet werden. Diese müssen sich in ihrer Größe und Gestaltung dem Gebäude unterordnen. Ansonsten gelten die in den Punkten 1. bis 5. dieser Vorschrift festgesetzten Vorgaben.

Hinweise: Zu diesem Bebauungsplan gehört der Grünordnungsplan Gemeinde Ückeritz/Strandbereich

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Ückeritz. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

Für die einzelnen Baumaßnahmen ist vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Rechtsinhaber eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 136 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung am 27.11.1996 erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.1996 in der Gemeindeversammlung öffentlich ausgelegt und am 19.12.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Gemeinde Ückeritz, den 19.12.1996

2. Planungszeitpunkt Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Gemeinde Ückeritz, den 19.12.1996

3. Öffentliche Auslegung Nach Abstimmung mit den Bauleitern der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 5 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung am 27.11.1996 in ihrer Sitzung am 27.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis auf Antrags- und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.11.1996 fortbisch bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.1996 bis einschließlich 27.11.1996 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996

4. Übereinstimmungsvermerk Der Übereinstimmungsvermerk ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu erstellen. Die Übereinstimmung ist durch die Gemeindevertretung am 27.11.1996 festgestellt worden.

Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996

5. Abwägungsergebnisse Die Gemeindevertretung hat die vorstehende Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.1996 geprüft. Das Ergebnis ist im Folgenden dargestellt.

Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996

Satzungsbeschluss Die Gemeindevertretung hat am 27.11.1996 in ihrer Sitzung am 27.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996

6. Genehmigungsverfahren Die Gemeindevertretung hat die vorstehende Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.1996 geprüft. Das Ergebnis ist im Folgenden dargestellt.

Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996

Die Neubeschreibung wurde durch die Gemeindevertretung am 27.11.1996 in ihrer Sitzung am 27.11.1996 beschlossen. Die Neubeschreibung ist am 27.11.1996 in der Gemeindeversammlung öffentlich ausgelegt und am 27.11.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996

8. Bekanntmachung Der Durchführungsbeschluss der Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996, ist am 27.11.1996 in der Gemeindeversammlung öffentlich bekanntgemacht und am 27.11.1996 in der Gemeindeversammlung öffentlich bekanntgemacht.

Gemeinde Ückeritz, den 27.11.1996

Präambel Aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 172 BauGB in der Fassung vom 5. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2233), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kap. XIV, Ziffer 11, Nr. 1 des Erlassungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Anlage 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 935, 1122) sowie in Verbindung mit § 86 BauO-Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. MV S. 518) und dem Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsplan vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 332) wird nach Zustimmung durch die Gemeindevertretung vom 27.11.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Strandbereich/Vorplatz Campingplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Geändert durch Auflegen und Hinweis entsprechend Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ostvorpommern am 13.03.1998

Seebad Ückeritz Amt Insel Usedom Mitte

Bebauungsplan Nr. 2 (Einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB) Strandbereich/Vorplatz Campingplatz

M 1:500 Datum: 16.06.97

Architekten und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier Bearbeitung: Dipl.-Ing. Heike Haseloff Forster Schröder Str.23 17459 Koserow Tel/Fax 038375 20804/20805