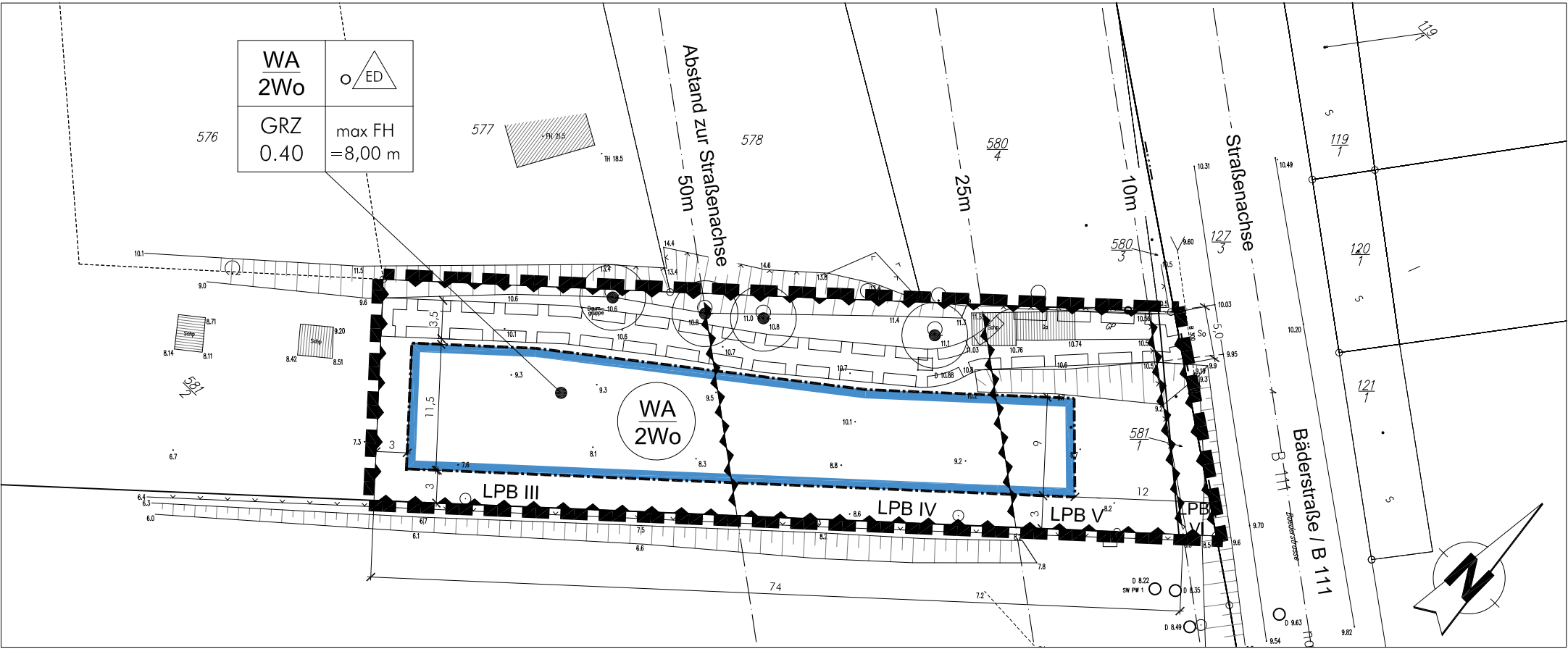
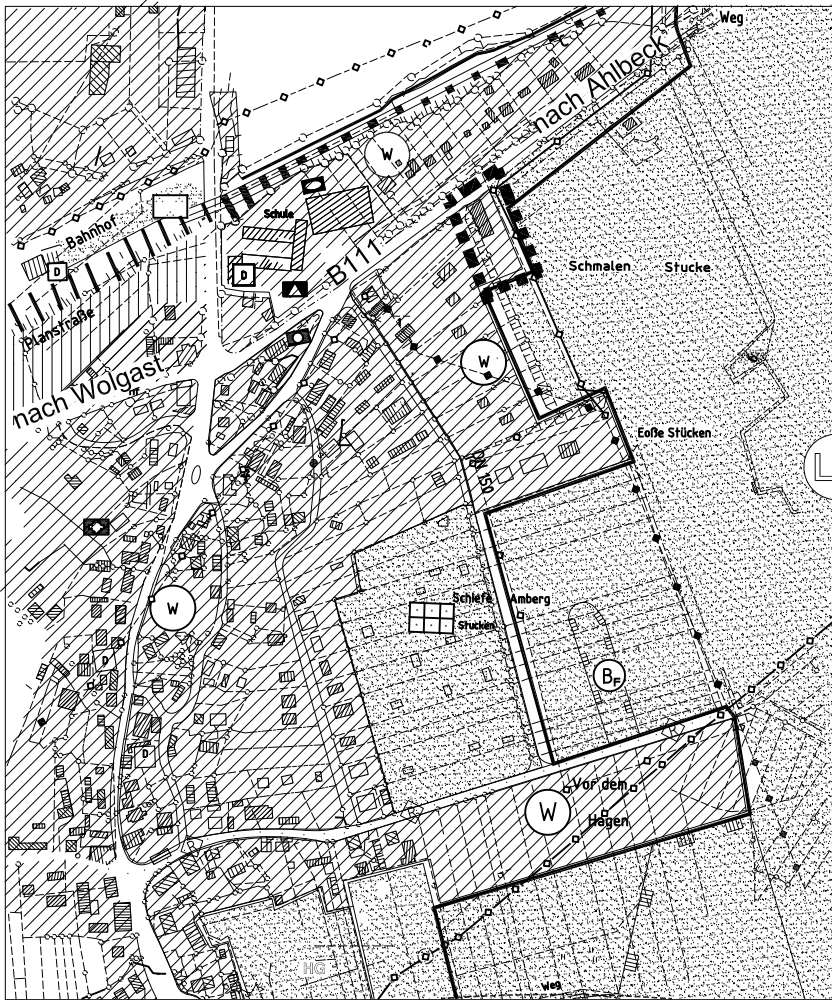


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Allgemeine Wohngebiet "An der Bäderstraße - B 111" der Gemeinde Ückeritz



Teil (A) Planzeichnung M 1: 500

Nutzungsschablone	
Art der Baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe



Übersichtsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz - maßstabslos

PLANZEICHENERKLÄRUNG für den Bebauungsplanes Nr. 20

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA

2Wo

allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
2.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 11 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH

Firsthöhe als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschossfertigfussboden
3.

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

o

ED

offene Bauweise
nur Einzel und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
5.

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

Erhalt von Bäumen
6.

Sonstige Planzeichen

Gebäudebestand

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

581

2

Geländehöhen

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen LPB III bis LPB VI

TEXT (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

(1) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Tankstellen sind nicht zugelassen.

(4) Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauG)

In dem mit 2 Wo festgesetzten Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Nr. 3 Maß der baulichen Nutzung - Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens (OKF) wird mit 10,70 m ü. HN als Höchstmaß festgelegt. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Projektplanung sind zulässig.

Nr. 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

Nr. 5 Flächen für besondere Anlagen u.Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende baulichen oder sonst. technischen Vorkehrungen - Lärmschutz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5 Tab.8) festgesetzt.

Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche werden nach Tabelle 8 der DIN 4109 die folgenden Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile (erf. R'_{w, res}) gestellt:

Lärmpegelbereich LPB	erf. R' _{w, res} des Außenbauteils in dB
III	35
IV	40
V	45
VI	50

Nr. 6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm, zu ersetzen. Der Antrag zur Fällung ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BNatSchG

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) - Maßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von Brutvögeln

Zur Vermeidung von Tötungsereignissen im Zuge der Baufeldfreimachung (Entfernung von Vegetation, Abriss der baulichen Anlagen) ist diese außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen (§39 Abs. 5 BNatSchG).

III. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 86 LBauO)

Nr. 1 Fassadengestaltung

Für die Fassade ist ausschließlich Putzmauerwerk in Weißtönen, im Sockelbereich auch in farblicher Absetzung oder als Klinkermauerwerk zugelassen.

Für untergeordnete Fassadenteile wie z.B. Giebeldreiecke, Dachgauben, Fassadenvor- oder -rücksprünge sind farbliche oder Materialabsetzungen zulässig.

Nr. 2 Dachgestaltung

Die Dächer der Wohnhäuser sind als Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Nr. 3 Pflanzungen

Entlang der südöstlichen (zur landwirtschaftlichen Fläche) und nordöstlichen (zur Bäderstraße) Grundstücksgrenze ist eine geschlossene Laubhecke von mindestens 1,20 m Höhe zu pflanzen.

Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1. bis 3. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Ruheräume (bspw. Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer), die sich nicht an der straßenabgewandten Seite befinden, sollen mit schalldämmenden Lüftern ausgestattet werden. Die Außenwohnbereiche sollen im Schallschatten der Gebäude, also an deren straßenabgewandter Seite angeordnet werden.

2. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff. zul. geä. durch Gesetz vom 20.07.2006 GVOBl. M-V 2006, S. 576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs. 3 DSchG.M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Präambel

Aufgrund des § 13 a in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BNatSchG, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Allgemeine Wohngebiet "An der Bäderstraße - B 111", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.2013 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2013 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 02.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20. August 2014 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2014 bis einschließlich 02.10.2014 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und
donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

4. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den.....
(öfftl. best. Vermessungsingenieur)

5. Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

8. Bekanntmachung

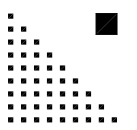
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Seebad Ückeritz
Amt Usedom Süd

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Allgemeine Wohngebiet
"An der Bäderstraße - B 111" der Gemeinde Ückeritz

Architekt und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 05.05.2014	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 78 / 51.2	CAD-Name: ...150107 B-Plan 20 Bäderstraße Entwurf
Planstand: 01 - 2015			