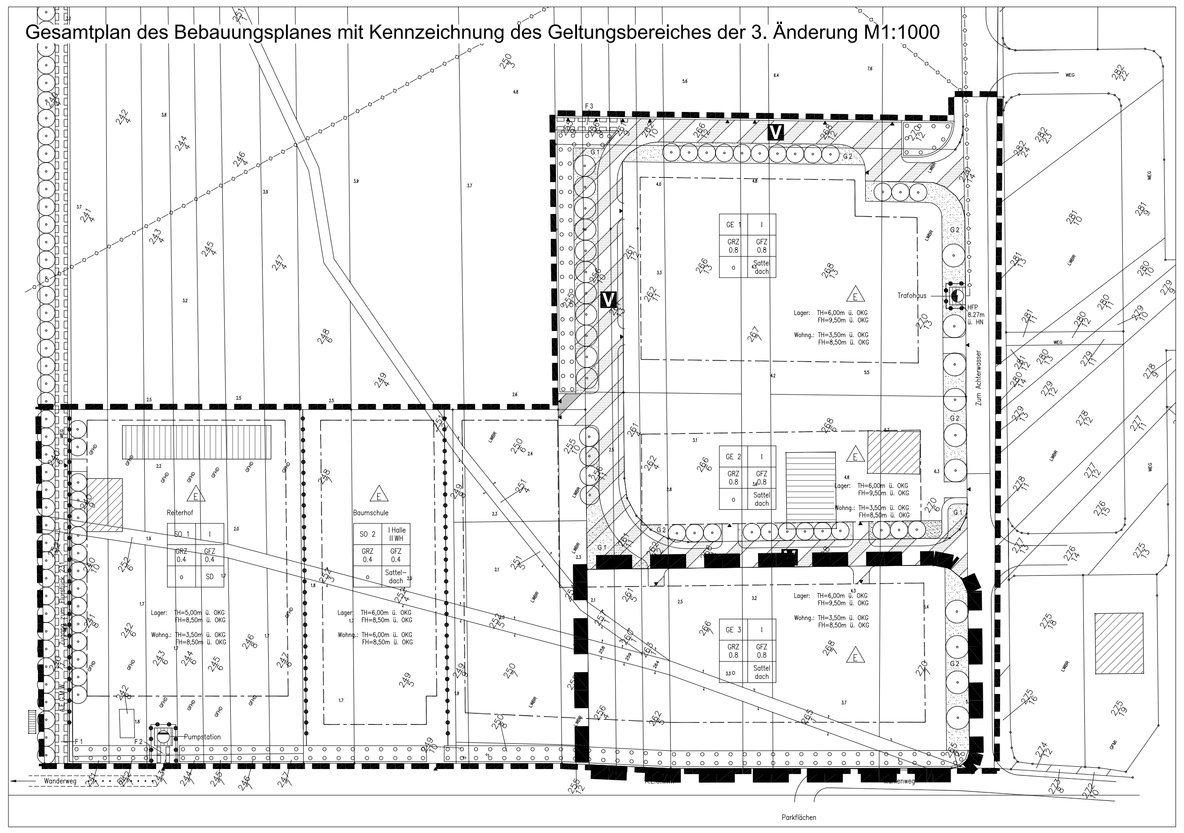
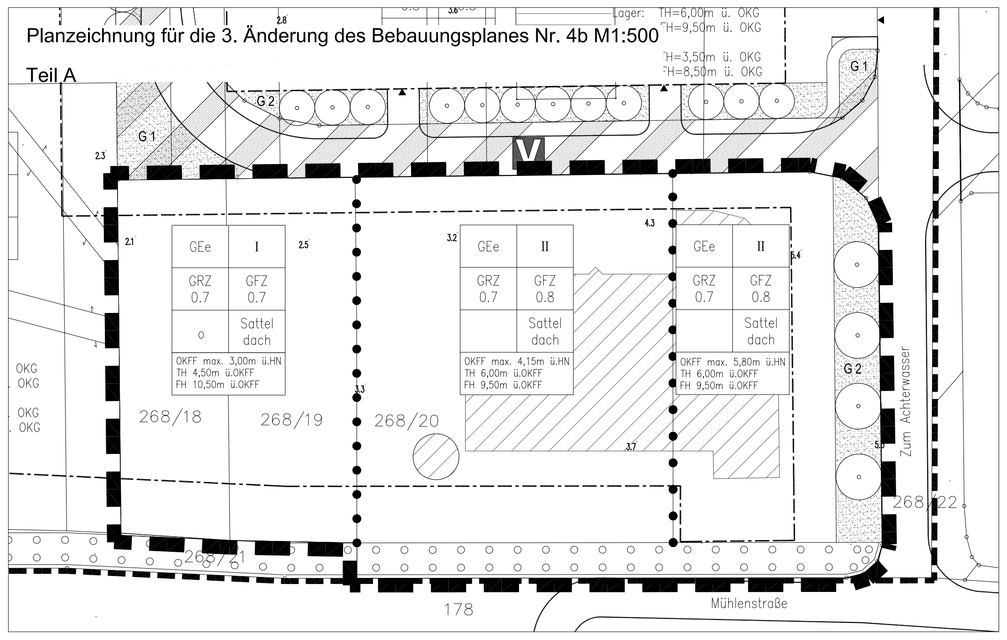
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Seebad Ückeritz

Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung M1:1000



Planzeichnung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b M1:500

Teil A



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	zulässige Dachform
Oberkante Erdgeschossfertigfussboden als Höchstmaß zulässige Traufhöhe als Höchstmaß zulässige Firsthöhe als Höchstmaß	

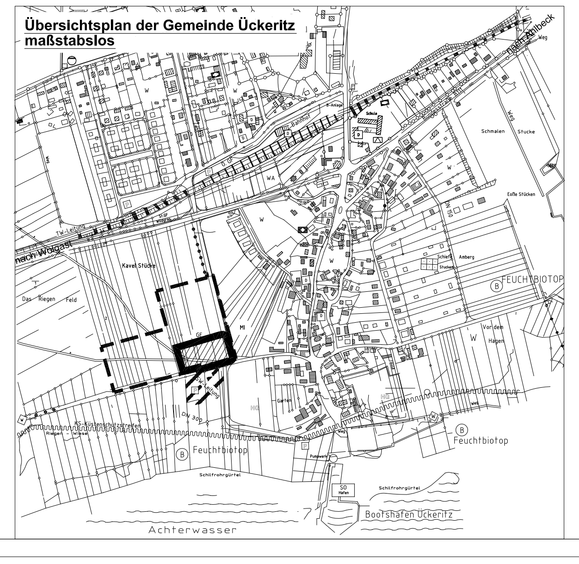
Planzeichenerklärung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
   - GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
   - GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - OKFF — Oberkante Fertigfußboden in m über HN als Höchstmaß
   - TH — Traufhöhe als Höchstmaß in m über OKFF
   - FH — Firsthöhe als Höchstmaß in m über OKFF
3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Grünflächen G2 = private Grünflächen
   - anzupflanzende Bäume
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
   - 139/4 — Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
   - 14.6 — Höhen über HN
   - bereits vorhandene Gebäude
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Planzeichenerklärung nachrichtlich

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
   - SO — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
   - GFZ — Geschoßflächenzahl
   - GRZ — Grundflächenzahl
   - I, II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TH — Traufhöhe
   - FH — Firsthöhe
   - OKG — Geländehöhe (HN) über gewachsenem Erdreich
3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
   - o — Offene Bauweise
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigt
5. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
   - Elektrizität - Trafo
   - Schmutzwasser - Pumpstation
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Grünflächen G1 = Verkehrsgrün G2 = private Grünflächen
   - Bäume
7. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
   - Flächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs.5 BauNVO)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
8. Gebäudebestand/Grenzen (Darstellung nach Lage- und Höhenplan) - Katasteramtliche Darstellung
   - 139/4 — Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
   - 14.6 — Höhen über HN
   - bereits vorhandene Gebäude

Übersichtsplan der Gemeinde Ückeritz maßstabslos



Teil (B) Text

Hinweis:
Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen gegenüber der Ursprungsssatzung sowie 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B sind **fett** gedruckt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 8 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, **die das Wohnen nicht wesentlich stören,**
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. **eine Pension,**
4. Anlagen für kulturelle Zwecke sowie
5. eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Erdgeschossfertigfussboden (OKFF). Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Erdgeschossfertigfussboden (OKFF) ist HN.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

- Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem Grundstück anzulegen.

4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen:
PKW-Stellplätze Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Ballen, Dreibock, StU 14/16
Straßenräume Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Ballen, Dreibock, StU 16/18

Stellplätze sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu versehen. Es sind ausreichend große Pflanzflächen zur optimalen Entwicklung der Gehölze zu schaffen. An jedem 5. Stellplatz ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Zur Befestigung von Straßen, Gewegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind wasserdurchlässige Beläge, wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden. Die durchlässigen Beläge sind dort zu verwenden, wo ein Schadstoffeindrang ausgeschlossen ist.

Bei einer Mischpflanzung aus Bäumen und Sträuchern ist ein Verhältnis von 30:70 einzuhalten. Bäume sind in Baumgruppen (2-3 und 5-7 Stück) abwechselnd in die Strauchgruppen einzuordnen. Es sind grundsätzlich einheimische standortangepasste Laubgehölze zu pflanzen. Als Straßenbäume sind generell großkronige Bäume zu pflanzen.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12/14 cm, Ballen mit Pfahl
Pflanzqualität Sträucher und Heister: 2x verpflanzt,Höhe 150-200 cm

Bei Mischpflanzungen aus mehreren Straucharten sind immer Exemplare einer Art (5-10 Stück) zu einer Gruppe zusammmen zu fassen. Die Bäume / Baumgruppen sollten einen Mindestabstand von 10 m haben.
Pflanzdichte Großsträucher: 1 Stück auf 3qm
Pflanzdichte Normalsträucher: 1 Stück auf 1qm
Pflanzdichte Kleinsträucher: 2 Stück auf 1qm

öffentliche Grünflächen:
pro 100 qm sind 1 großkroniger Baum und 15 qm Hecke zu pflanzen.

private Grünflächen:
pro 500qm sind 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume oder 15qm Sträuchergruppen zu pflanzen.
Verbleibende Flächen sind mit Landschafts- und Gebrauchsrasenflächen einzusäen oder als Kleingarten zu nutzen.

Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

Die Erweiterung der externen Ausgleichsfläche um 3.563qm ist ein Ergebnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

5. Hochwasserschutz

Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante für Keller- und Erdgeschoss wird mit 2,15 m ü. HN festgesetzt (entspricht 2,30 m NHN).

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber einem Wasserstand von 2,15 m ü. HN (Bemessungshochwasser) sowie ggf. Seegang zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdenden Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 2,15 m ü. HN zwingend zu beachten.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBau M-V)

1. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind farbig aus weiß bis erdfarbenen Tönen zu gestalten.

2. Dachform / Dachgestaltung

Für das Hauptdach der Gebäude sind nur Satteldächer mit Dachgauben und Einschnitten zulässig. Für die Dachdeckung sind Farbtöne in rot, braun und anthrazit zu verwenden. Diese Farbregelung gilt nicht für Reetdachdeckung. Die Dachneigung darf bis 45°bzw. bei Reetdächern bis 50° betragen.

Für die Nebengebäude und An- bzw. Umbauten an dem vorhandenen Bestandsgebäude der Tischlerei sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und -farben zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

4. Einfriedung

Einfriedungen sind sichtdurchlässig zu gestalten. Die Höhe darf max. 2,50 m betragen.
Der Abstand der Einfriedung zur äußeren Kante der öffentlichen Verkehrswege beträgt 5,00 m. Toröffnungen und Zufahrt zu den Grundstücken haben eine Breite von 5,00 m.

5. Werbeanlagen

Werbeflächen und -schilder werden auf eine Größe von max. 2,00 qm beschränkt.
Eine Dachwerbung ist ausgeschlossen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 5 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

Hinweise
1. 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.

2. Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund abzustimmen.

Präambel

Aufgrund des § 13 in Verb. mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des GEsetzes vom 20 Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....20..... die Satzung der Gemeinde Ückeritz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B Gewerbegebiet "Kavelstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.11.2011 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2011 durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

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

Gemeinde Seebad Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

3. Billigung des Entwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 16.02.2012 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 14.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung

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 27.02.2012 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B und die Begründung haben in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 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)

5. Abwägungsergebnisse

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. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B 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.

Seebad Zinnowitz, den..... .....
(öffentlich best. Vermessungsingenieur)

7. Satzungsbeschluß

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

Gemeinde Seebad Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

8. Ausfertigung

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

Gemeinde Seebad Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

9. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am.....auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln In 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. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

Satzungsexemplar	05.09.2012
Auslegungsexemplar	09.01.2012

Gemeinde Seebad Ückeritz
Amt Usedom Süd

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Seebad Ückeritz

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

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
09.01.2012	1:500	97 / 59.4	...\120905 3. Änderung Planzeichnung

Planstand: 05.09.2012