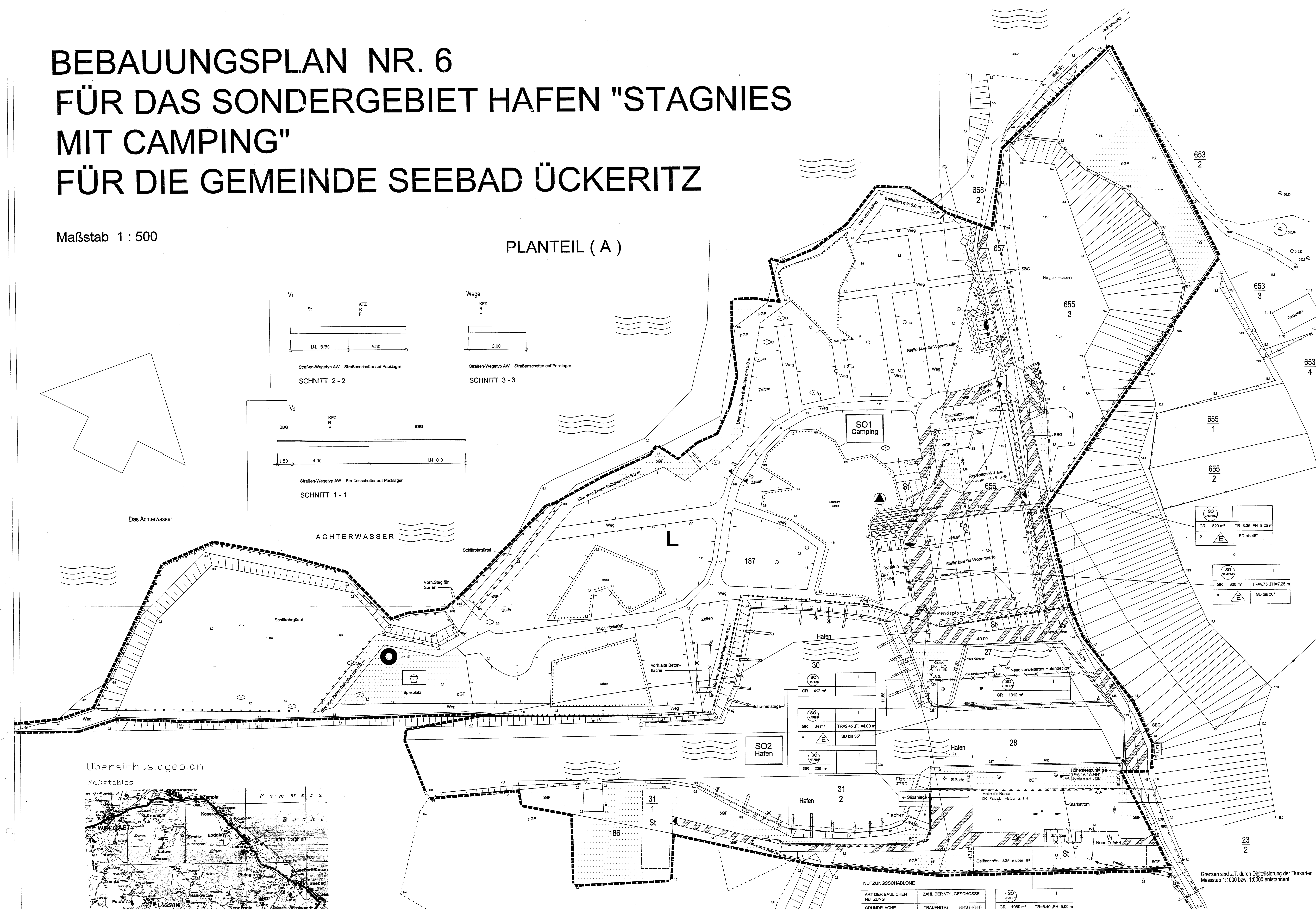
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
FÜR DAS SONDERGEBIET HAFEN "STAGNIES MIT CAMPING" FÜR DIE GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

Maßstab 1 : 500

PLANTEIL (A)



FESTSETZUNGEN

AUF GRUND DES §13 IN VERBINDUNG MIT §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL.I S.2141) SOWIE NACH §86 DER LANDESBAUORDNUNG M-V VOM 06.05.1998 (GVOBl.M-V S.488) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG ÜCKERITZ VOM 18.9.03 (BESCHLUSSNR:.........)FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.6 "HAFEN STAGNIESS UND CAMPING" DER GEMEINDE ÜCKERITZ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ALS SATZUNG ERLASSEN.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan sind §9 BauGB;§§1-11 BauNVO und LBauO M-V

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§2-11 BauNVO)

- allgemein zulässig sind nur für das Sondergebiet Camping (SO1)
  - Campingplätze für Zelte und Flächen für Wohnwagen
  - Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung und Entsorgung des Gebietes
  - ausnahmsweise zulässig sind im SO1
    - Wohnanlage für den Betreiber der Anlage
    - vorhandener Anlegesteg für Surfer und Wasserwanderer
- allgemein zulässig sind nur für das sonstige Sondergebiet Hafen (SO2)
  - nur touristische Nutzung des Hafengebietes
  - Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung und Entsorgung des Gebietes
  - Schwimmstege im Bereich der Uferböschung in der Breite von max 1.50 m
  - Slipanlage für Boote und Bootskörper
  - Lagerhallen zur Aufbewahrung und Pflege von Boote
  - ausnahmsweise zulässig im SO2
  - Anlegefläche für ortsansässige Fischer und für Angler

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§16-21 BauNVO)

- die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die natürliche Geländehöhe vor dem Hausgrund. Bei geneigtem Gelände muss gemittelt werden über vier Eckpunkte des Baukörpers. Das Mittel darf die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) Die Höhe der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußboden EGF) beträgt im SO1= 1.75 m und im SO2= 2.10 m bezogen auf den Festpunkt (FP) 0.96 m ü.HN. Der Festpunkt ist im Planteil gekennzeichnet.

3. STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§9 BauGB)

- Die notwendigen Stellplätze für die Gewerbetreibenden sind auf dem jeweilige Grundstück anzulegen.Notwendige Garagen dürfen nur in vorgesehene Gebäude einbezogen werden.
- Stellplätze (§12 BauNVO)
- Auf dem Campingplatz sind Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- Nebenanlagen (§14 BauNVO)
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung werden im SO1 und SO2-Gebiet ausgeschlossen.

4. FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES HOCHWASSERSCHUTZES [HOCHWASSERBEREICH HW10] (§9 (1) 24 BauGB)

- Für baulichen Anlagen (Hochbauten) ist keine Unterkellerung zulässig. Die Fußbodenhöhen der Hochbauten müssen über 1.60m HN liegen.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 20-25 BauGBu.§§8,8a - c BNatSchG)

- Die mit Erhaltungsgebot belegten Flächen sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Das anfallende Niederschlagswasser (einschl. der Dachflächen) im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Die Zuwegungen zu den Campingplätzen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Material (Rasengittersteine, Pflaster) herzustellen. Die Aufstellfläche einschl.Pkw auf dem Zeltplatz wird nicht befestigt. Wohnmobile sind auf die vorhandenen Betonflächen (Strassenbau) zu platzieren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§86 LBauO M-V)

1. FASSADENGESTALTUNG

- Die Außenflächen des Gebäudes sind mit weißer Wandfarbe zu gestalten.
- Für die Außenflächen ist ein Fachwerk nicht zulässig

2. DACHFORM/DACHGESTALTUNG

- Für Hauptgebäude ist ein flach geneigtes Satteldach zu wählen (max. 38° Neigung). Das gilt auch für Nebengebäude (z.B. Garagen).
- Für Carports, deren Tiefe über 6.0 m beträgt, sind Flachdächer mit einer Neigung von 5° zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

- Die Abgrenzung des SO1-Gebietes von der Durchgangsstrasse erhält eine Einfriedung aus einem Stahlmattenzaun in Höhe von 2.00m.
- Der Abstand der Einfriedung zur äußeren Kante des öffentlichen Verkehrsweges beträgt 1.0m.
- Öffnungen und Zufahrten zum Grundstück haben eine Breite von > 5.00m.

4. WERBEANLAGEN

- Werbeanlagen für den Hafen und für den Campingplatz werden auf eine Größe von 2.0 qm begrenzt.
- Dachwerbungen werden ausgeschlossen.

III. HINWEISE

Bodendenkmalfunde können bei Erdarbeiten angetroffen werden. Verhaltensweise - siehe Begründung der Satzung Beleuchtete Werbeanlagen sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund abzustimmen. Alte Bootsstege und die damit in Verbindung stehenden Befestigungsanlagen im Böschungsbereich sind zu entfernen

Der bestehende Oberboden ist entsprechend DIN 18915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Grunddienstbarkeit des Grundstückseigentümers in einem Durchführungsvertrag von der Gemeinde Ückeritz naturschutzrechtlich zu sichern

Der Ausgleich (Kompensation) wird in Form von Sukzessionsentwicklung auf einem Magerrasenstandort von 9.472 qm sowie einer Beruhigung des Schilfgürtels durch 330 m Benjeszaun im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 zu Lasten des Vorhabenträgers vorgenommen.

Naturschutz

Nach dem "Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Erholung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und das Ministerium für Arbeit und Bau vom 16.Juli 2002" veröffentlicht und bekanntgegeben im Arbeitsblatt für M-V Nr. 36/2002 vom 21.August 2002, befindet sich das Plangebiet in Berührung mit einem definierten FFH-Schutzgebiet in Verbindung mit §10 Abs. 1 Nr.7 BNatSchG sowie §28 Abs. 5 LNatSchG M-V besteht ein gesetzlicher Schutz gegen die Vorhaben und Maßnahmen, weiche Veränderungen, Störungen und Beeinträchtigungen dieses Gebietes hervorrufen. Es ist die Hauptprüfung die Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes herzustellen.

Schutz von Biotopen (§ 2 NatSchG M-V)

Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen, sind unzulässig.
- Der vorhandene Magerasenstandort ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V Abs. 1 schützt.
- Die vorhandenen Biotope der Wälder, Forste, Gehölze und Gebüsche sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. §8 und 8a-c und §20 BNatSchG zu erhalten und zu schützen. Der vorhandene Magerrasenstandort sowie der vorhandene Schilfgürtel sind durch Hinweistafeln zu kennzeichnen sowie zu erläutern.
- Die an das Plangebiet angrenzenden Ufer und Achterwasserbereiche stehen als Lebensraum unter besonderen Schutz. Es existieren hier Vorkommen des Fischotters (Lutra lutra) , sowie nach EU-Richtlinie 92/43/EWG als Individuen sowie in deren Lebensraum geschützt sind, in diesem Zusammenhang sind verboten:
  Beeinträchtigungen des vorhandenen Schilfgürtels,
  Wasserqualitätsbeeinträchtigungen durch Hafen- und Badebetrieb,
  Wassersport und Badebetrieb in den dafür gesperrten Bereichen,
  Störungen an Land und zu Wasser durch freilaufende Haustiere (Hunde, Katzen etc.).

Es sind im Bereich des Campingplatzes Hinweistafeln mit Verweis und Erläuterungen zum Lebensraum des Fischotters aufzustellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

▭ Geltungsbereich(§ 9(7) BauGB

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

SO1 Camping — Sondergebiet-Camping

SO2 Hafen — Sondergebiet-Hafen

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

GR	Grundfläche mit Flächenangabe
I ; II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
OKG	Geländehöhe ü. HN
OKF	OK Erdgeschossfußboden,Bezugspunkt HFP

3.Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB §§ 22,23 BauNVO

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
— - — - —	Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

▭	Straßenverkehrsflächen
———	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich
P	öffentliche Parkfläche
◀	Einfahrt
▶	Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 BauGB

☰	Flächen für Versorgungsanlagen
⊖	Abwasser
▲	Abfall
◐	Elektrizität
◒	T- Wasser

6. Grünflächen § 5 (2) ,§9 (1) 15 BauGB

Grünflächen	pGF private Grünflächen
	SBG straßenbegleitenndes Grün
	öGF öffentl. Grünflächen
⊡	Spielplatz
FEU	Fläche für offenes Lagerfeuer zu besonderen Anlässen

7. Planungen,Nutzungsregelungen,Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.9 u.Abs.4,§9 Abs.1 Nr.20, 25 u.Abs.6 BauGB)

⁝	Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Baümen.Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
⊙	Anpflanzungen; Bäume
⊙	Erhalt:Stäucher; Bäume

8. Sonstige Planzeichen (z.B. § 1, Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

⊥⊥	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 9 BauGB
←→	Abgrenzung untersch. Nutzung
•—•—•	Firstverlauf
▨	Stützmauer

9. Gebäudebestand/Grenzen (Darstellung nach Lage- u.Höhenplan) katasteramtliche Darstellung (§5 Abs.2 Nr.8 u.Abs.4, §9 Abs.1 Nr.17 u.Abs.6 BauGB)

⊟ Aufschüttung für eine hochwassergefährdete Fläche

10. Gebäudebestand/Grenzen (Darstellung nach Lage- u.Höhenplan) katasteramtliche Darstellung

‖‖	bestehende Gebäude	⊓	E-Verteiler
◎	Höhenfestpunkte	o——o	unverbindliche Flurstücksgrenzen
F	Fernsprechanlage	28	Flurstücksnummer
◍	Hydrant	◉	Poller
☰	Gittermast	⸸	Betonmast
S ⊗	vorh.Schächte	⊥—⊥	Abgrenzung der Aufstellflächen für Zelte und Wohnmobile
●	Gartengrill	×	Abbruch von bestehenden Anlagen

NACHRICHTLICHE ÜBERTRAGUNG §9 (6) BauGB

———	Hauptverkehrsanlagen
◇——◇	Hauptversorgungsleitungen
B	Biotop - Schilfrohrgürtel und Magerrasen
Ⓛ	Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 10.06.1996
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSHANG AN DEN BEKANNTMACHUNGSTAFELN VOM 24.06 BIS ZUM 8.07.96 ERFOLGT:

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄß §17 LPLG BETEILIGT WORDEN.

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BauGB IST AM NICHT DURCHGEFÜHRT WORDEN.

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 24.07.01 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DIE ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN IST ERFOLGT.
DIE STELLUNGNAHMEN LIEGEN VOR.

PUDAGLA ....

BANSIN 22.08.01

LODDIN-KÖLPINSEE 24.07.01

DIE GEMEINDEVERTETUNG HAT AM 28.06.01 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B). SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 23.07 BIS ZUM 23.08.01 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN NACH § 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, IN DER ZEIT VOM 06.07 BIS ZUM 24.7.01 DURCH AUSHANG - ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

01.10.2003
Bürgermeister

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 25.9.03 WIRD ALS RICHTIG BESCHEINIGT. HINSICHTLICH DER LAGERICHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GILT DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR GROB ERFOLGTE, DA DIE RECHTSVERBINDLICHE FLURKARTE IM MASSSTAB 1:1000 BZW. 1:5000 VORLIEGT, REGRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN:

GREIFSWALD, DEN 25.09.2003 SIEGEL

VERMESSUNGSBÜRO

Klaus-Peter Scholwin

DIE GEMEINDEVERTETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 27.03.02 23.04.03 GEPRÜFT.
DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (ZIFF 6) GEÄNDERT WORDEN.
DAHER HABEN
DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 18.04 BIS ZUM 27.05.02 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 02.04. BIS ZUM 17.4.02 DURCH AUSHANG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 18.09.2003 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 18.09.2003 GEBILLIGT.

BÜRGERMEISTER
01.10.2003

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT AZ: VIII 2306 – 512.113 – 59 096(6) ERTEILT.

BÜRGERMEISTER
08.03.2004

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM ERFÜLLT.
DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM AZ: BESTÄTIGT.

NICHT ERFORDERLICH

BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

BÜRGERMEISTER
08.03.2004

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTLEISTUNGSSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERTEILEN IST, SIND IN DER ZEIT VOM 09.03. BIS ZUM 25.03.04 DURCH AUSHANG - ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHTUNG IST AUF DIE GELTENDMACHTUNG DER VERLETZUNG DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN.
DIE SATZUNG IST AM 26.03.04 IN KRAFT GETRETEN.

BÜRGERMEISTER
05.04.2004

~~ABSCHLIESSENDE BESCHLUSSFASSUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG~~ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES FORTGELTENDEN BEBAUUNGSPLANES (BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), NACH § 10 BauGB ALS SATZUNG.

BÜRGERMEISTER

III. Hinweis:
Bodendenkmale
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelette, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß §11 Abs. 1 u. 2 des DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl., M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für Entdecker u.a.. Der Funf 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.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.6 DES SONDERGEBIETES „Hafen Stagnieß mit Camping“ DER GEMEINDE ÜCKERITZ

Vermessungsbüro Scholwin Lage-u.Höhenplan
17489 Greifswald,Hafenstraße 48

zuletzt geändert: März 2004

Landwirtschaft und Kiesabbau

Am Glaubensberg 20, Pudagla. Tel. 038378 29202

PLANUNGS- UND INGENIEUR-BÜRO
D. Haseloff P. Herrmann N. Räsch
Stolper Straße 02
17406 Usedom
Tel./fax 038372 70261

Projekt:	Bebauungsplan Nr.6 der Gemeinde Ückeritz
Investor:	Landwirtschaft und Kiesabbau, Am Glaubensberg 20, Pudagla. Tel. 038378 29202
Bezeichnung	"Hafen Stagnieß und Camping"
Maßstab	1 : 500
Datum	23.03.2004