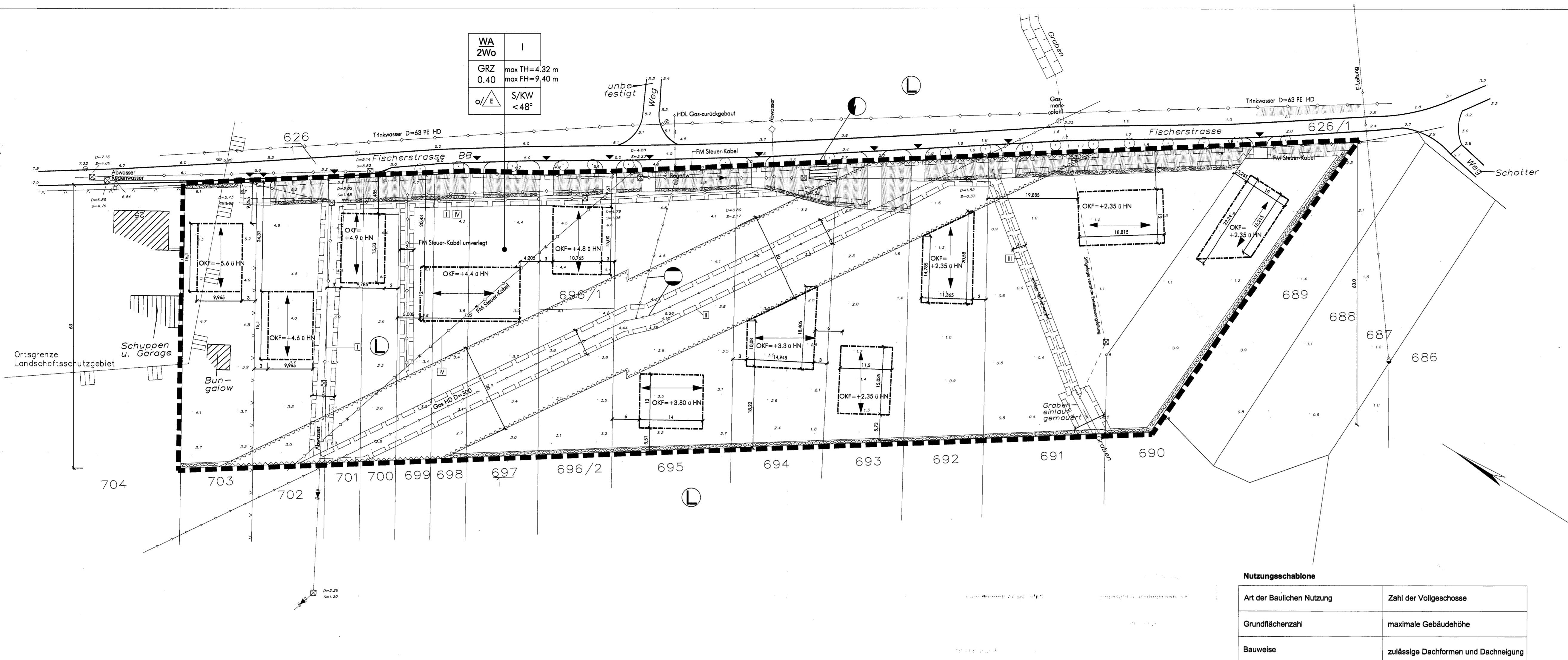


Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Wohnbebauung an der Fischerstrasse - Vor dem Hagen"



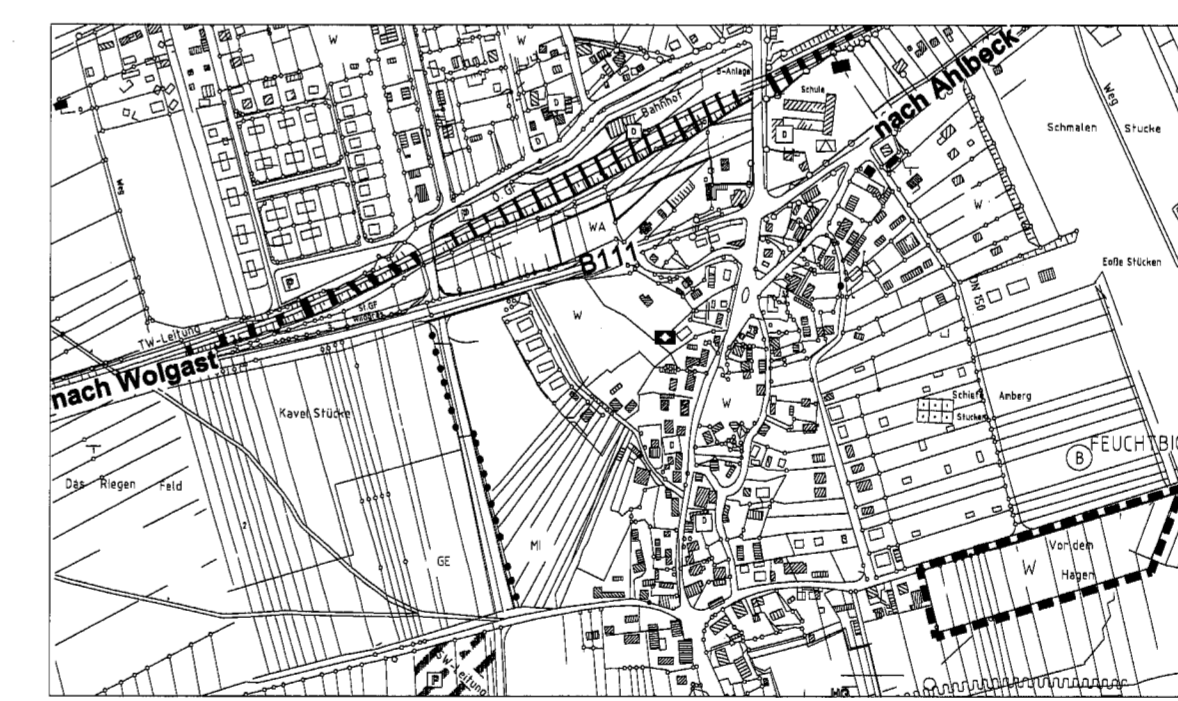
Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	zulässige Dachformen und Dachneigung

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 - 2Wo höchst zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ zulässige Grundfläche als Höchstmaß
 - OKF Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden
Bezugspunkt: HFP = 4,88m über HN OK Deckel
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß - siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß - siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze Satteldach / Krüppelwalm

- Verkehrsfäche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfäche
 - Zufahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Gas
 - Elektro
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - private Grünflächen
 - Bäume
 - Sträucher

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gasversorgung Vorpommern der Gemeinde Ückeritz
- Gebäudebestand / Grenzen (Darstellung nach Lage- und Höhenplan), katasteramtliche Darstellung**
 - vorhandene Gebäude 696/1
 - Flurstücksgrenzen / -nummern
- Nachrichtliche Übertragung**
 - Hauptversorgungsleitungen
 - Firstverlauf
 - Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandrüttel"

Übersichtsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz - maßstablos



- Textliche Festsetzungen**
 - Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 und 4 BauNVO)
 - In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
 - Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Spelawirtschaften und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 - Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
 - In den mit 2 Wo festgesetzten Baugebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Davon ist mindestens 1 Wohnung für Dauerwohnzwecke zu nutzen. Eine dritte Wohnung je Wohngebäude ist als Ausnahme zulässig.
 - Nr. 3 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)
 - Um die in der Planzeichnung festgesetzte OKF zu erreichen, ist eine Aufschüttung des Geländes erforderlich. Diese Aufschüttung darf max. bis zu einer Höhe von 0,30m unter OKF erfolgen.
 - Bei geneigtem Gelände muss über die Eckpunkte des Baukörpers ermittelt werden. Das Mittel darf die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.
 - Unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgelegten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der Geländeaufschüttung.
 - Nr. 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB, §12, 14 BauNVO)
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrundstücke unterzubringen.
 - Nebenanlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

- Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen - Hochwasserschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
 - Eine Unterkellerung wird nicht zugelassen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 [1] 20-25 BauGB)**
 - Das anfallende Niederschlagswasser (einschl. der Dachflächen) im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.
 - Die Zuwegung zu den Grundrindstücken sind mit einem luft- und wasserundurchlässigen Material (Pflaster) herzustellen. Dies gilt auch für die Stellflächen auf dem Grundstück.
 - Auf der Fläche des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen. Die Verwendung von Neophyten sind auf Grund der exponierten Lage im Landschaftsschutzgebiet ausdrücklich verboten. Für die Heckenbepflanzung im Plangebiet ist Cornus mas-Kornelkirsche (Str. 60-100 cm o.B.) zu verwenden.
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBau M-V)**
 - Nr. 1 Fassadengestaltung
 - Für die Fassade sind nur Putzmauerwerk oder Klinker zugelassen. Die zulässigen Farben sind weiß bzw. für die Klinker im Sockelbereich auch gelbbraun. Die Sockelhöhe wird festgelegt mit 0,30 m, gemessen von OKF.
 - Für Wintergärten ist als Farbe für die Rahmen und Tragkonstruktion nur weiß zu verwenden.
 - Die Fensteröffnungen in der Fassade dürfen ein Rahmenverhältnis Höhe/Breite (H/B) von 1/1,4 nicht überschreiten.
 - Für die Fassade ist ein Fachwerk, Blockbohlenwerk und eine rote Verklinkerung nicht zulässig.

- Dachgestaltung**
 - Für die Einfamilienhäuser ist eine Dachneigung unter 48° zulässig.
 - Die Dächer von Garagen und Nebengebäude dürfen max. 35° geneigt sein.
 - Nicht zulässig ist eine Bedachung aus blauen oder grünen Ziegeln. Die Ausbildung eines Krüppelwalmes ist zulässig.
 - Für Carports, deren Tiefe über 6 m beträgt, sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.
- Abstandsflächen**
 - Bei den vorhandenen schmalen Baugrundstücken sind die Abstandsflächen nach den Regeln der LBau M-V verbindlich.
- Einfriedigungen**
 - Die Einfriedigung zur Zufahrtsstraße wird mit einer 1,20 m hohen Hecke und im Abstand von 1,34 m von dieser festgeschrieben.
 - Die Einfriedigung in südwestlicher und östlicher Begrenzung ist ebenfalls mit einer Heckenbepflanzung festgeschrieben.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 2,0 qm nicht überschreiten.
 - Dachwerbung ist ausgeschlossen.
- Ordnungswidrigkeiten**
 - Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen werden nach § 84 LBauO M-V geregelt.

- Hinweise**
 - Belange des Denkmalschutzes (§1 Abs. 5 BauGB)
 - Bei Erdarbeiten können Bodendenkmale angetroffen werden.
 - Verhaltensweise - siehe Begründung zur Satzung.
 - Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§§ 8 u 8 a - c BNatSchG)
 - Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind nur teilweise im Geltungsbereich umzusetzen. Die zum vollständigen Ausgleich weiteren benötigten Ersatzflächen werden im Gemeindegebiet Pudegla zur Verfügung gestellt.
 - Zur rechtlichen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Durchführungsvertrag mit dem Flächeneigentümern abgeschlossen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Umwandlung einer 0,8835 Hektar großen Ackerfläche in Extensivweide und deren nachfolgende langfristige Sicherung. Die unberührte Grundrechtliche Sicherung wird mit einem Durchführungsvertrag geregelt und ist durch Grundbucheintrag gegeben.
 - Die unvollständige Baumreihe entlang der Fischerstraße ist mit 11 Stk Acer campestre - Feldahorn 13 x v 16-18cm m.B. zu vervollständigen. Die außerhalb des Plangebietes liegende Bepflanzung ist mit der Gemeinde Ückeritz in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.
 - Schutz von Biotopen (§ 2 NatSch M-V)
 - Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen, sind unzulässig.
 - Die an das Plangebiet im Abstand von ca 240 m angrenzenden Ufer und Achterwasserbereiche stehen als Lebensraum unter besonderen Schutz (FHM-Vorschlagsgebiet Nr. 54 "Peenemünder Haken, Struck und Ruden", Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haf). Es existieren hier Vorkommen des Fischotters (Lutra lutra), welche nach EU-Richtlinie 92/43/EWG als Individuen sowie in deren Lebensraum (Feuchtraumbiotop) geschützt sind.

Präambel
Aufgrund des §13 I.V. mit §10 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) in Verbindung mit §86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S.612), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S.531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom20..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ückeritz - Wohnbebauung an der Fischerstrasse - Vor dem Hagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.08.2007, eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ückeritz, den 16.08.2007
(Der Bürgermeister)
 - Planungsanzeige**

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

Gemeinde Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)
 - Öffentliche Auslegung**

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ückeritz in ihrer Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

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 16.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 16.08.2007 bis einschließlich 20.08.2007 zu folgenden Stunden: Mo - Mi 8.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 18.00 Uhr, Do - Fr 8.00 - 12.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Ückeritz, den 16.08.2007
(Der Bürgermeister)
 - Übereinstimmungsvermerk**

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 17.08.2007 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 1:25.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Travelpunkt: 17.08.2007
Ort, Datum P. Jörns (Off. best. Vermessungsingenieur)
 - Abwägungsergebnisse**

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ückeritz, den 17.08.2007
(Der Bürgermeister)
 - Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 02.09.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.09.2007 gebilligt.

Gemeinde Ückeritz, den 17.08.2007
(Der Bürgermeister)
 - Genehmigungsverfahren**

Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

Gemeinde Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ückeritz, den 17.08.2007
(Der Bürgermeister)
 - Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am 22.08.2007 im Amt Usedom Süd 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 Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich bekanntgemacht.

Gemeinde Ückeritz, den 22.08.2007
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Seebad Ückeritz
Amt Usedom Süd

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen"

Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeller
Siemenstraße 9b, 17459 Kosowrowitz/Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email: Architekt_Achim_Dreischmeller@t-online.de

Erstdatum: 15.01.2007	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 97 / 59,4	CAD-Name: ...1070115 1 Änderung B-Plan Fischerstraße
Planstand:			