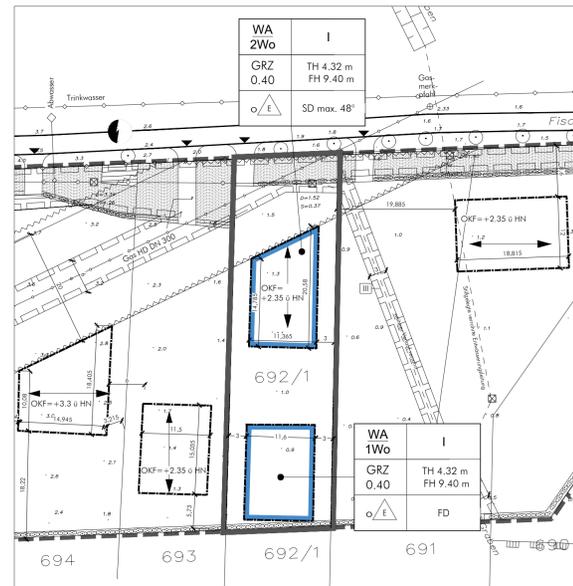


Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Wohnbebauung an der Fischerstrasse - Vor dem Hagen"

Planzeichnung (Teil A) zeichnerische Festsetzungen

(Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9) M 1:500



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 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
TH Traufhöhe als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschossfertigungsboden
FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschossfertigungsboden
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
zulässige Dachform: SD Satteldach, FD Flachdach
Dachneigung maximal 48°
Firststrichtung

- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
private Grünflächen
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abstand Gasleitung)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger
Flurstücksgrenzen / -nummern
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abstand Gasleitung)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger
Flurstücksgrenzen / -nummern

- Nachrichtlicher Übertrag**
Hauptversorgungsleitungen

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen

Änderungen gegenüber der ursprünglichen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind **fett kursiv** gedruckt.

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

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind
• Wohngebäude
• **nicht störende Handwerksbetriebe** sowie
• Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

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

In dem Baufeld mit der Festsetzung 2 Wo 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.

In dem Baufeld mit der Festsetzung 1 Wo ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Nr. 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB, §§12,14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb des Baugrundstückes unterzubringen.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

Nr. 4 Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen - Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OK Erdgeschossfertigungsboden) wird mit 1,95 m ü. HN (entspricht 2,10 m NHN) festgesetzt. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 1,35 m ü. HN (Bemessungshochwasser) sowie ggf. Seegang zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü. HN zwingend zu beachten.

Unterkehrungen und bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind nicht zugelassen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

Die Zugewungen und Stellplätze auf dem Wohngrundstück sind nach Möglichkeit mit luft- und wasserdurchlässigen Material herzustellen.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartige zu ersetzen.

Hinweis

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holzzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V vom 6.1.1998; GVBl. Nr. 1/1998; S. 12 ff., zul. geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

II. 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.

Nur für die Bebauung mit der OKF = +2,35 m ü. HN gilt:

- für Wintergärten ist als Farbe für die Rahmen und Tragkonstruktion nur weiß zu verwenden und 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.

Nr. 2 Dachgestaltung

Für die Einfamilienhäuser ist eine Dachneigung bis maximal 48° zulässig.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen max. 35° geneigt sein.

Nicht zulässig ist eine Bedachung aus blauen oder grünen Ziegeln.

Nr. 3 Einfriedungen

Die Einfriedung zur Fischerstraße wird mit einer 1,20 m hohen Hecke festgeschrieben.

Die Einfriedung der südwestlichen Begrenzung ist ebenfalls mit einer Heckenbepflanzung festgeschrieben.

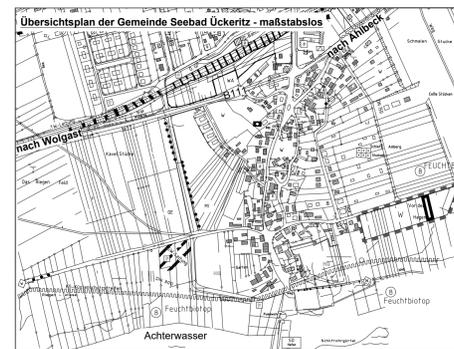
Nr. 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 2,0 qm nicht überschreiten.

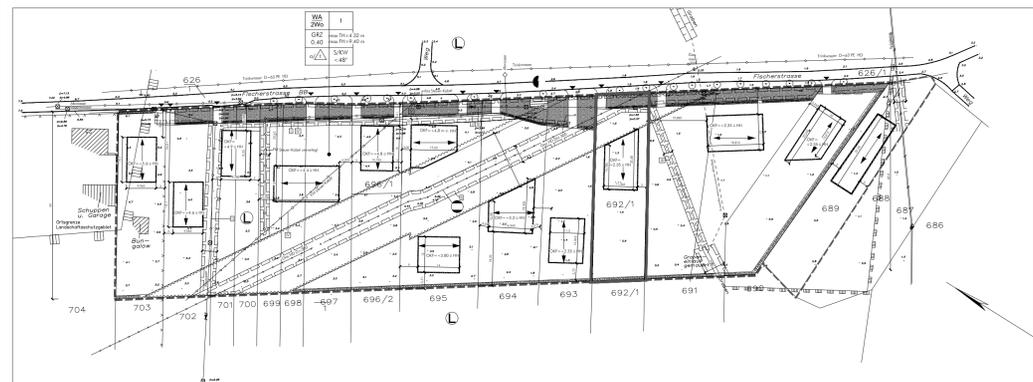
Dachwerbung ist ausgeschlossen.

Nr. 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1. bis 4. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.



nachrichtliche Darstellung (Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung, M1:1000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG DEN URSPRÜNGLICHEN PLAN BETREFFEND

- 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

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Zufahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Gas
- Elektro

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)

Bäume Sträucher

8. 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 der e.dis

9. Gebäudebestand / Grenzen (Darstellung nach Lage- und Höhenplan), katasteramtliche Darstellung

vorhandene Gebäude 696/1 Flurstücksgrenzen / -nummern

Nachrichtlicher Übertragung

Hauptversorgungsleitungen
Firstverlauf
Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"

Präambel

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772,1731), in Verbindung mit § 86 LBauO MV in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2016 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2016 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 31.01.2017 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 25.01.2017 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegt:

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 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	------------------------

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

3. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur ergo probe, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Ort, Datum
(öfftl. best. Vermessungsingenieur)

4. 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)

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunftsrecht 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-MV) 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)

Genehmigungsfassung 05 - 2017

Entwurf für die öffentliche Auslegung 01 - 2017

Gemeinde Seebad Ückeritz Amt Usedom Süd

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen"

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

Erstelldatum: 15.11.2016	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 97 / 59.4	CAD-Name: ...1170504 Ückeritz BP 9 3.Änd.Entwurf Plan
Planstand: 11 - 2016	12 - 2016	01 - 2017	06 - 2017

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ AMT INSEL USEDOM SÜD

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstrasse – Vor dem Hagen“



Begründung

Mai 2017

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

„Wohnbebauung an der Fischerstrasse – Vor dem Hagen“

Für die

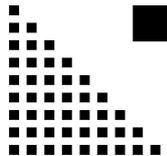
Gemeinde Seebad Ückeritz
Der Bürgermeister

Bäderstraße 5 17459 Ückeritz

c/o
Amt Usedom Süd

Markt 7 17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

Mai 2017

Inhalt

Begründung des Bebauungsplanes

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	Seite 4
2.	Geltungsbereich und Bestandssituation	Seite 4
3.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	Seite 6
4.	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 7
5.	Städtebauliches Konzept	Seite 7
5.1	Festsetzungen	Seite 8
6.	Erschließung	Seite 11
7.	Löschwasser	Seite 11
8.	Flächen mit Leitungsrecht	Seite 12
9.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	Seite 12
10.	Hochwasserschutz	Seite 12
11.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	Seite 13
12.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	Seite 15

Anlage

Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Gernot Hübner:
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Greifswald, Dezember 2003

1. Anlass und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Fischerstrasse – Vor dem Hagen“ der Gemeinde Ückeritz ist seit 2004 rechtskräftig. Die 1. und 2. Änderung sowie die 1. Ergänzung sind ebenfalls rechtskräftig.

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 692/1. Der Vorhabensträger ist der Grundstückseigentümer. Auf dem Flurstück ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Wohnhaus im vorderen Grundstücksteil (an der Straße) errichtet worden, in dem die Eltern des Vorhabensträgers wohnen. Der Vorhabensträger, der freiberuflich einen Versandhandel betreibt, wohnt zur Zeit mit im Haus der Eltern und hat dort auch sein Büro. Er möchte nun im hinteren Grundstücksteil ein eigenes Wohnhaus für sich selbst errichten, in dem auch sein Büro untergebracht werden soll.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 reagiert die Gemeinde auf den Eigenbedarf eines ortsansässigen Gewerbetreibenden und entspricht damit der Zielstellung, mit der Ausweisung von Wohnbauland die Einwohnerzahlen der Gemeinde weiter zu stabilisieren.

2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt an der Fischerstraße am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ückeritz.

Von der 3. Änderung betroffen ist ein Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, das Flurstück Nr. 692/1 der Gemarkung Ückeritz, Flur 2 (Abb. 1 Geltungsbereich). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.080 m².

Die Grenze des Plangebietes ist nicht die Grundstücksgrenze.



Abb. 1 Luftfoto Geltungsbereich

Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan ist auf dem vorderen Grundstücksteil ein Wohnhaus errichtet worden (Abb. 2 Luftfoto Flurstück 692/1). Der hintere Grundstücksteil, der für die Neubebauung vorgesehen ist, wird als Garten intensiv genutzt. Das gesamte Grundstück ist mit einer Laubhecke umgeben.



Abb. 2 Luftfoto Flurstück 692/1

Das Grundstück wird über die Fischerstraße erschlossen. Der Bereich vor dem bestehenden Wohnhaus ist gepflastert. Hier sind die PkW-Stellplätze untergebracht.

Parallel zur Fischerstraße liegen innerhalb der Baugrundstücke Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom), die für die jeweiligen Versorgungsträger zugänglich bleiben müssen. Über den nordöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Gas-Hochdruckleitung, zu der beidseitig ein Schutzabstand von jeweils 10 m von Bebauung freizuhalten ist.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 344)

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung Fischerstrasse – Vor dem Hagen“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz am 27.10.2016 gefasst.

Die Grundzüge der Planung - die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern - sind von der Änderung nicht berührt. Mit der Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Verfahren erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

4. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

5. Städtebauliches Konzept

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 692/1 leitet sich aus den Festsetzungen des ursprünglichen rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9 ab. Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan ist auf dem vorderen Grundstücksteil ein Wohnhaus errichtet worden. Auf dem hinteren Grundstücksteil, der jetzt als Garten genutzt wird, soll ein zweites Wohnhaus für den Grundstückseigentümer errichtet werden. In diesem Gebäude soll auch Büroräume für den Eigentümer, der freiberuflich tätig ist, untergebracht werden.

Auf verschiedenen Grundstücken innerhalb des ursprünglichen Plangebietes sind Gebäude im hinteren Grundstücksbereich entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zulässig und zum Teil auch bereits realisiert (s. auch Abb. 1 und rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9). Der Neubau auf dem Flurstück 692/1 fügt sich in diese städtebauliche Situation ein. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 0,4) aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird durch die Neubebauung nicht überschritten.

Der Vorhabensträger plant für den Neubau eine eingeschossige Bauweise im Bungalowstil mit Flachdach, damit die freie Sicht des bestehenden Wohnhauses auf das Achterwasser zumindest teilweise erhalten bleiben kann (Abb. 3 Entwurfsmodell). Auch die Nutzung als Dachterrasse wird damit ermöglicht. Da die neue Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt und von der Bebauung entlang der Fischstraße verdeckt ist, hat hier die

Abweichung von der ursprünglichen Festsetzung mit Satteldach keine Auswirkungen auf die Straßenansicht



Abb. 3 Entwurfsmodell (Arbeitsstand, Quelle Vorhabensträger)

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 in Bezug auf Art und Maß der Nutzung sollen im Wesentlichen übernommen werden.

5.1. Festsetzungen

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

Gemäß der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind in dem Plangebiet zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- nichtstörende Handwerksbetriebe.

Ausgeschlossen sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Gemäß § 13 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

Das allgemeine Wohngebiet wird von der Gemeinde mit dem Ziel ausgewiesen, darin Einfamilienhäuser für die dauerhafte Wohnnutzung zu errichten. Entsprechend dieser Zielstellung der Gemeinde wurde in dem ursprünglichen Bebauungsplan die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt. In Ausnahmefällen kann eine dritte Wohnung zugelassen werden.

In dem neuen Baufeld mit der Festsetzung 1 Wo ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Durch dieses zweite Baufenster wird die ursprünglich festgesetzte zulässige überbaubare Grundfläche von 40 % (GRZ 0,4), bezogen auf das Baugrundstück, nicht überschritten. Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch den Bebauungsplan, sind damit bereits mit dem ursprünglichen rechtswirksamen Bebauungsplan ausgeglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu 50 vom Hundert, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen war der Hochwasserschutz zu berücksichtigen (siehe auch Abschnitt 10). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird mit 1,95 m ü. HN mindestens festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (4,32 m bzw. 9,40 m) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (I) sind aus der ursprünglichen rechtskräftigen Satzung übernommen

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb des Baugrundstückes unterzubringen.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen - Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss wird mit 1,95 m ü. HN (entspricht 2,10 m NHN) festgesetzt. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 1,95 m ü. HN (Bemessungshochwasser) sowie ggf. Seegang zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü. HN zwingend zu beachten.

Unterkellerungen und bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind nicht zugelassen.

6. Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Das neue Baufenster rückt an die südwestliche Plangebietsgrenze, um einen größtmöglichen Abstand zu dem vorhandenen Wohnhaus im vorderen Grundstücksteil zu schaffen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

Die Zuwegungen auf dem Wohngrundstück sind mit möglichst stark luft- und wasserdurchlässigen Material 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 bei Abgang durch Gleichartige zu ersetzen.

Alle weiteren Festsetzungen zu

- Grünflächen,
- Bauweise,
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen sowie
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind ,

sind aus dem Ursprungsplan übernommen und gelten für das Plangebiet der 3. Änderung fort.

6. Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks erfolgt über die Fischerstraße. Stellplatzflächen liegen im vorderen Grundstücksteil und sind auch für den zusätzlichen Neubau ausreichend dimensioniert.

Das Baugrundstück ist bereits im mit einem Wohnhaus bebaut und demzufolge mit Wasser/ Abwasser und Strom vollständig erschlossen.

7. Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung ist der Bau eines Löschwasserbrunnens im Gemeindegebiet vorgesehen. Der Vorhabensträger erklärt sich bereit, sich anteilig an den Kosten für den Bau eines Löschwasserbrunnens zu beteiligen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger festgelegt.

Der Löschwasserbrunnen wird in einer Entfernung von max. 300 m von dem Grundstück entfernt errichtet und stellt dadurch die Löschwasserversorgung

vorschriftsmäßig sicher. Der Löschwasserbrunnen dient dem Objektschutz. Der Personenschutz ist nach Angaben der örtlichen Feuerwehr durch das vorhandene Hydrantensystem und die vorhandenen Tanklöschfahrzeuge gegeben.

8. Flächen mit Leitungsrecht

Über das Baugrundstück verläuft eine Gashochdruckleitung sowie eine Niederschlagswasserungsleitung, entlang derer ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen ist.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Über den nordöstlichen Grundstücksteil verläuft eine Gas-Hochdruckleitung, zu der beidseitig ein Schutzabstand von jeweils 10 m von Bebauung freizuhalten ist.

10. Hochwasserschutz

Die Gemeinde Ückeritz wird durch Hochwasser vom Achterwasser beeinflusst. Entsprechend des Regelwerkes Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ gilt am Achterwasser ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN).

Der angegebene Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser meist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss mit 1,95 m ü. HN festgesetzt. Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 1,95 m ü. HN (Bemessungshochwasser) sowie ggf. Seegang zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der

etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü.HN zwingend zu beachten.

Unterkellerungen und bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind nicht zugelassen.

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

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind im Wesentlichen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 9 übernommen:

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.

Nur für die Bebauung mit der OKF = +2,35 m ü. HN gilt:

- für Wintergärten ist als Farbe für die Rahmen und Tragkonstruktion nur weiß zu verwenden und
- die Fensteröffnungen in der Fassade dürfen ein Rahmenverhältnis Höhe/Breite (H/B) von 1/1,4 nicht überschreiten.

Diese beiden Vorschriften entfallen für den Neubau, weil hier ein moderner Bungalowstil geplant ist (Abb. 3 Entwurfsmodell), für den ein größerer Gestaltungsspielraum gegeben werden soll. Da die neue Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt und von der Bebauung entlang der Fischstraße verdeckt ist, hat hier die Abweichung von den ursprünglichen Vorschriften keine Auswirkungen auf die Straßenansicht.

Für die Fassade ist ein Fachwerk, Blockbohlenwerk und eine rote Verklinkerung nicht zulässig.

Nr. 2 Dachgestaltung

Regelungen zu der Dachform sind als zeichnerische Festsetzungen getroffen. Abweichend von der ursprünglichen Festsetzung eines Satteldaches soll für das neugeplante Gebäude (Baufeld WA/1Wo) nur ein Flachdach, eventuell auch mit Dachterrasse, zugelassen werden.

Für die Einfamilienhäuser ist eine Dachneigung bis maximal 48° zulässig. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen max. 35° geneigt sein.

Nicht zulässig ist eine Bedachung aus blauen oder grünen Ziegeln.

Die Ausbildung eines Krüppelwalms ist zulässig.

Nr. 3 Einfriedungen

Die Einfriedung zur Fischerstraße wird mit einer 1,20 m hohen Hecke festgeschrieben.

Die Einfriedung der südwestlichen Begrenzung (des Plangebietes) ist ebenfalls mit einer Heckenbepflanzung festgeschrieben. Der Bezug zur östlich Begrenzung entfällt, da hier die Begrenzung des gesamten Plangebietes aus der Ursprungsfassung gemeint war.

Nr. 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 2.0 qm nicht überschreiten.

Dachwerbung ist ausgeschlossen.

Nr. 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1. bis 4. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

12. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für den ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Gernot Hübner: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Greifswald, Dezember 2003). Darin wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes das Maß der Nutzung gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen nicht verändert wird, gilt die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weiterhin.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage beigefügt.