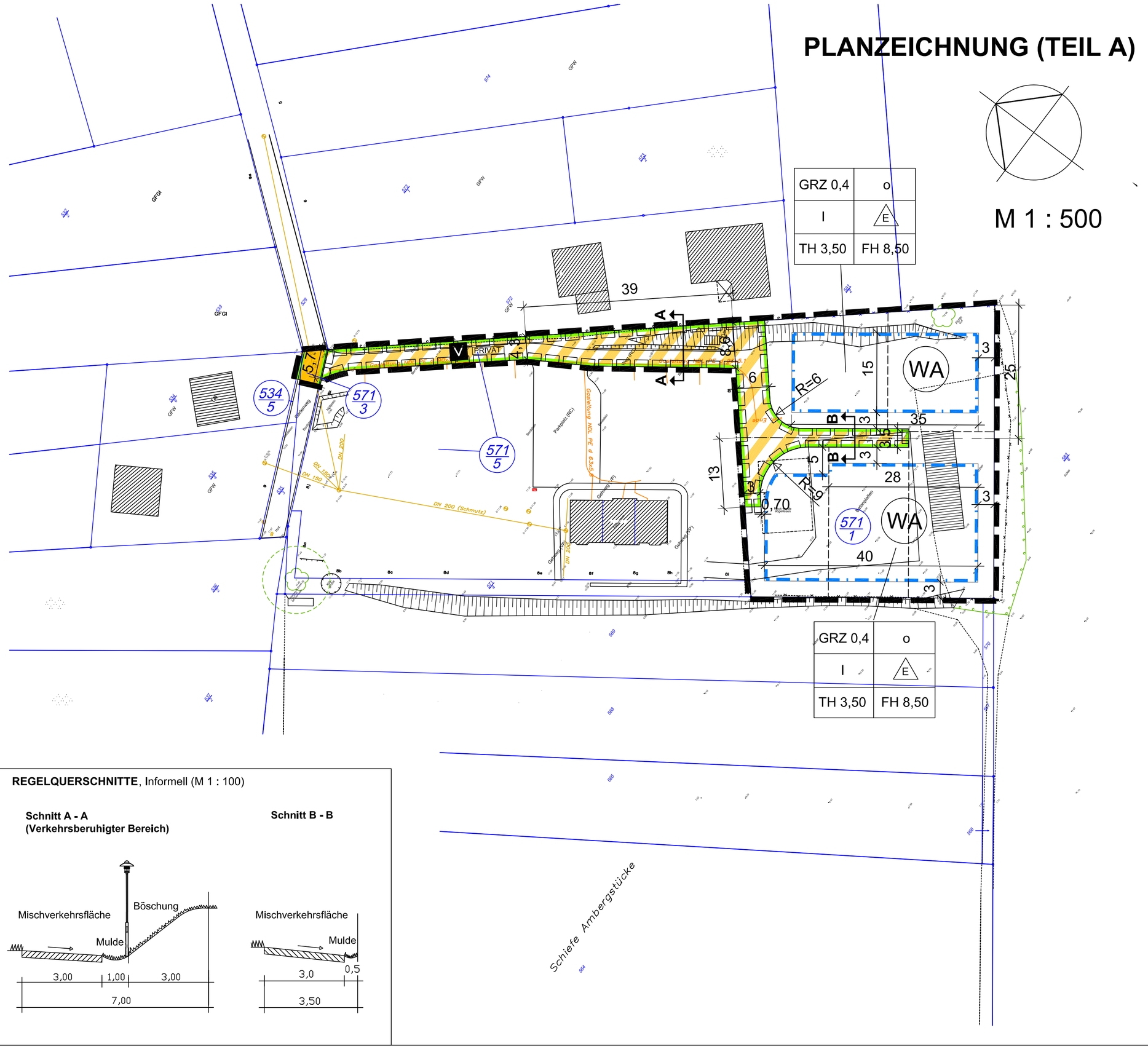
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnbebauung am Gartenweg" der Gemeinde Ückeritz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500



REGELQUERSCHNITTE, Informell (M 1 : 100)

Schnitt A - A
(Verkehrsberuhigter Bereich)

Schnitt B - B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4

I — Zahl der max. Vollgeschosse

TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Ergeschossrohfußboden

FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschossrohfußboden

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
PRIVAT — Private Widmung der Verkehrsfläche

1.5 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der Feuerwehr und der Rettungsfahrzeuge zu belastende Flächen

2. Darstellung ohne Normcharakter

571/2 — Flurstück mit Flurstücksbezeichnung

Kirsche Stamm ø 0.15 — eingemessener Baum mit Baumart und Stammdurchmesser

zu fällender Baum

Kiesgrube — abzubrechende vorhandene Baubrachen

A A — Straßenquerschnitt

6 — Bemaßung in Meter

geplantes Grundstück (informell)

Nutzungsschablone / Erläuterung

GRZ 0,4	o
I	E
TH 3,50	FH 8,50

maximale Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Haustyp
Traufhöhe als Höchstmaß	maximale Firsthöhe

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ückeritz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnbebauung am Gartenweg" der Gemeinde Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Randlage von Ückeritz und umfasst die Flurstücke 571/1 vollständig und die Flurstücke 571/3 und 571/5 und 534/5 zum Teil als Zuwegung mit einer Gesamtgröße von 2980 m².

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
- Die ansonsten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen.
- Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

(3) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen Unterkante Dachkonstruktion und aufgehendem Außenmauerwerk.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)
- Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO die Gebäude sind, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit maximal 1 Dauerwohnung und maximal 1 Ferienwohnung zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die privaten Verkehrsflächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr -und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der Feuerwehr und der Rettungsfahrzeuge zu belasten.

1.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf sich maximal in einer Höhe von 0,60 m mittig des vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnittes befinden.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
- Für die Dachgestaltung der Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- Die Farbe der Dachdeckungen wird ausschließlich in rot, braun und anthrazit festgesetzt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) Ausgenommen davon sind Reetdächer und begrünte Dächer.
- An Fassaden sind keine spiegelnden und reflektierenden Materialien zulässig. Hauptgebäude in Blockbohlen-Bauweise werden ausgeschlossen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

HINWEISE

- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entsdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.
  Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
- Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sowie der besonders geschützten Arten ist gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG die Baufeldberäumung zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März auszuführen. Eine Befreiung von den Verboten kann nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde beantragt werden.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohnbebauung am Gartenweg" ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ückeritz anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Hompages des Amtes Usedom-Süd unter www.amtusedom-sued.de/ortsrecht.php am 26.09.2011 ortsüblich erfolgt.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 24.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2011 bis zum 13.01.2012 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Usedom-Süd, 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, am 30.11.2011 durch Veröffentlichung im Internet über die Hompages des Amtes Usedom-Süd unter www.amtusedom-sued.de/ortsrecht.php ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

6. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 16.06.2011 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Neustrelitz, den 15.02.2012 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
   Siegel .....

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.01.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.01.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.01.2012 gebilligt.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

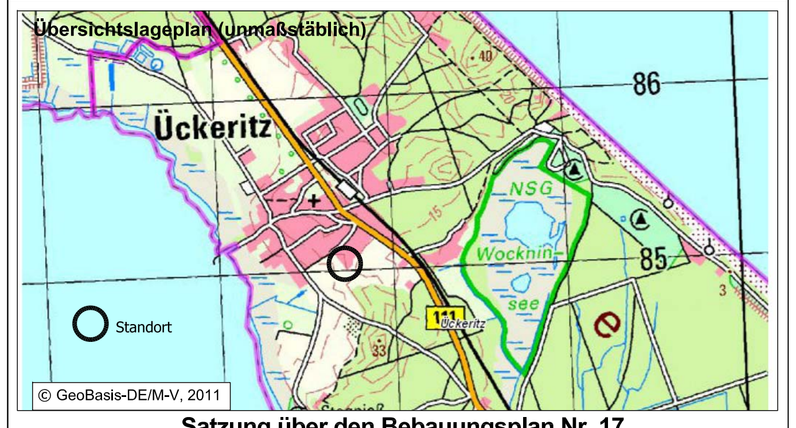
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Ückeritz, den — Der Bürgermeister

10. Die Satzung 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 erhalten ist, sind am 23.02.2012 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 23.02.2012 in Kraft getreten.

    Ückeritz, den — Der Bürgermeister

Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17
"Wohnbebauung am Gartenweg" der Gemeinde Ückeritz

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 01 / 2012
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66