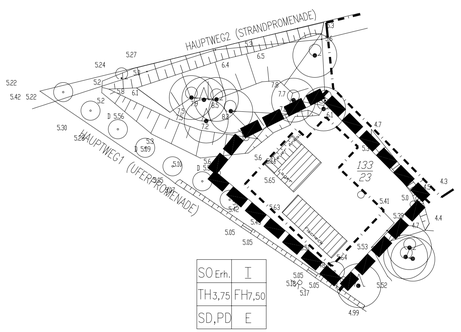
5. Änderung der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 2 - Strandbereich/Vorplatz Campingplatz - Gemeinde Ückeritz

Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung M1:1000

Nutzungsschablone

SO Erh.	I	Art der Nutzung Sondergebiet Erholung	Zahl der Vollgeschosse maximal
TH=	FH=	max. zul. Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoß	max. zul. Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfußboden in m
SD,PD	E	zul. Dachform, z.B. Satteldach, Pultdach	zul. Bauweise, z.B. Einzelhäuser



Planzeichenerklärung
(nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 – PlanZV 90)

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

SO Erol. Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH= Traufhöhe als Höchstmaß (bezogen auf Oberkante Erdgeschoßfußboden in m)

FH= Firsthöhe als Höchstmaß (bezogen auf Oberkante Erdgeschoßfußboden in m)

3. Bauweisen, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

SD, PD nur Satteldach oder Pultdach zulässig

Baugrenze

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5. Sonstige Planzeichen

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

Gebäudebestand

133/23 ex Flurstücke und Flurstücksnummern

HINWEIS:

Für die einzelnen Baumaßnahmen ist vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherrn bzw: Rechtsträger einen wasserrechtliche Genehmigung nach §136 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Ückeritz. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich nach §35 BauGB.

Planzeichnung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2, M1:500
Teil A

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Nr.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 2 BauNVO)

In dem als Sondergebiet für Erholung festgesetzten sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Campingplatzes sowie dem Fremdenverkehr dienen.

Dazu gehören:
1. Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur.
2. Einrichtungen für die Verwaltung des Campingplatzes.
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke
4. der Versorgung des Campingplatzes und dem Fremdenverkehr dienende Läden und gastronomische Einrichtungen.

Es sollen Ferienwohnungen sowie ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig sein. Ferienwohnungen sind nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig.

Die Nutzung der Fläche für Dauerwohnen, auch für Altersruhesitze und dgl., ist nicht zulässig.

Ausgeschlossen sind außerdem Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nachtbars, Spiel- und Automatenhallen sowie Einrichtungen des Beherbergungswesens.

Nr. 2 Stellplätze
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO)

Grundsätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind 2 Betreiberstellplätze auf dem Baugrundstück zugelassen.

Der Abstand eines Stellplatzes zu einem vorhandenen Baum (Stammfuß) muß mindestens 2,50m betragen.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) 2 BauGB i.V. m. §23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden:
– durch Außentreppenanlagen,
– durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70m,
– durch Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe von max. 1,50m.
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen außerdem überschritten werden durch Balkone und ebenerdige Terrassenanlagen mit einer Tiefe von max. 1,50m.

Nr. 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr. 4.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In Anpassung an den typischen Hallen–Buchenmischwald erfolgt eine geschlossene Bepflanzung mit standortypischen Gehölzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzgebote in qualitativer und quantitativer Hinsicht im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes:
1 – Bäume: 165 Stk mindestens H.3xv 14–16 cm m.B.
maximal H.4xv. 18–20 cm m.B.
2 – Sträucher 1.246 Stk. mindestens 40–60 cm hoch 2xv. o.B.
maximal 100–150 cm hoch 4xv. m.B.
3 – Feldschicht 12.039 qm ingenieurbiolog. Sicherungsansaaten mit RSM 7.2.2–Landschaftsrasen–Trockenanlagen mit Kräutern
4 – 4.015 qm ingenieurbiolog. Steiluferverbau mit Weidengeflecht, Weidensteckhölzern, –faschinen u. Magerrasenbahnen

Pflegegebot: naturnahe Landschaftspflege und –Monitoring zugunsten einer sukzessiven Entwicklung der Flora in Richtung NPV

Im Geltungsbereich der 5. Änderung gelten folgende Pflanzqualitäten und Pflanzlisten:

Bäume: Hochstamm, mind.3x verpflanzt, Stammumfang 14–16cm mit Baumverankerung als 3–Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch.
Als Gehölzauswahlspektrum für 1 Stück zu pflanzende Laubbäume gilt folgende Liste:
Acer campestre (Feldahorn), Quercus petrae (Traubeneiche),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer),
Carpinus betulus (Weißbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche),
Fagus sylvatica (Rotbuche), Sorbus intermedia (Mehlbeere).

Strauchgehölze: mind. 2x verschulte Sträucher 40–60cm hoch ohne Ballen, standortgerecht. Als Gehölzauswahlspektrum gilt folgende Liste:

1. Acer campestre (Feld–Ahorn)
2. Cornus mas (Kornelkirsche)
3. Corylus avellana (Hasel)
4. Cytisus scoparius (Besenginster)
5. Ilex aquifolium (Stechpalme –mit Ballen)
6. Ligustrum ovafolium (Ovalblättriger Liguster)
7. Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
8. Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
9. Lonicera periclymenum (Wildes Geißblatt)
10. Rhamnus frangula (Faulbaum)
11. Rosa canina (Hunds–Rose)
12. Rosa glauca (Hecht–Rose)
13. Rosa pimpinellifolia (Bibernelrose)
14. Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
15. Rosa rugosa (Dünenrose)

Es sollen aufgrund der Standortspezifika keine größeren Qualitäten verwendet werden!

Für alle Ansaaten im Plangebiet mit Landschaftsrasen ist die DSV 810 Variante 4–Biotopentwicklungsflächen oder RSM 7.2.2 bzw. gleichwertige zu verwenden.

Nr. 4.2 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die nach §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. abgängige Gehölze, die nach §9 Abs.1 Nr.25b festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend der textl. Festsetzung 4.1 zu ersetzen. Alle grünordnerischen Festsetzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung aller Hoch– und Tiefbaumaßnahmen auzuführen.

4.3 Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken
(§1 Abs.5 Nr.7 i.Verb.mit §9 Abs.1 Nrn.16,20 BauGB)

Flächenversiegelungen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Die Versiegelungsgrade/Abflußbeiwerte der Flächen betragen:
Dachflächen von Gebäuden: 100% Entspr. Abflußbeiwert 0,95
Straßen: 100% Entspr. Abflußbeiwert 0,95
Fußwege, Parkflächen: 60% Entspr. Abflußbeiwert 0,60
Vegetationsflächen: 0% Entspr. Abflußbeiwert 0,00
Die nicht zu versickernden Niederschlagsmengen sind analog des gegenwärtigen Zustandes in den Boden zu versickern. Eine Versickerung der unverschmutzten Niederschläge ist problemlos möglich.

Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M–V)

1. Dach

1.1. Dachform– und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur symmetrische Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung darf bei Satteldächern 30° bis 55° betragen. Die Dachneigung von Gebäuden in einer Bauflucht und einem Baufenster muß gleich sein.

Ausnahmen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

1.2. Dachaufbauten und –einschnitte

Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten.

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig.

Es ist pro Dachseite nur eine Einzelgaube zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.3. Material und Farbgebung

Zur Dacheindeckung sind nur Reet oder Dachziegel in rotem Farbton zulässig.

2. Fassade

2.1. Öffnungen

Die geschlossene Wandfläche jeder Fassade muß gegenüber der Öffnungsfläche überwiegen.

Die Fenster müssen ein aufrecht stehendes rechteckiges Format haben.

Liegende Fensterformate sind in Ausnahmefällen auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Hiervon abweichende Formate sind in gestalterisch begründeten Ausnahmefällen zulässig.

2.2. Fenster und Türen

Für Fensterumrahmungen und Türen sind nur Holz und Stahl zu verwenden.

Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes Element symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 2,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element gegliedert werden.

Die vertikale bzw. horizontale Gliederung muß bei den verschiedenen Öffnungen eines Gebäudes dieselben Proportionen haben.

2.3. Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen.

Schaufenster müssen beidseitig von Wandflächen eingefaßt werden. Die Verglasung muß in oder hinter der Erdgeschoßflucht liegen. Die Breite der Schaufensteröffnung zwischen den Wandflächen darf 2,50 m nicht überschreiten.

Schaufenster müssen als Rechteck ausgebildet werden. In Ausnahmefällen können Segmentbögen zugelassen werden.

Schaufenster dürfen eine maximale Höhe bis Unterkante Erdgeschoßdecke erhalten.

2.4. Material und Farbe

2.4.1. Material

Neu– und Umbaumaßnahmen sollen in den Materialien ausgeführt werden, die typisch für das Plangebiet sind. Das heißt für die Fassadenverkleidung sind zulässig Holz in verschiedenen Schalungstechniken und Putz als Glatt– oder Rauhputz. Für kleinere, der Fassade untergeordnete Flächen sind in gestalterisch begründeteten Fällen Ausnahmen zulässig.

2.4.2. Farbe

Die Gebäude sollen farblich auf ihre natürliche Umgebung abgestimmt sein. Es sind daher intensive monochrome Farben sowie eine Vielzahl intensiv wirkender Farben nicht zugelassen.

3. Zusätzliche Bauteile

Windfänge, Erker und andere an die Fassade dauerhaft angebaute oder vorgehängte Bauteile sind nicht zugelassen. Eine Ausnahme bilden Vordächer, wenn sie sich in Material und Farbgebung der Fassade unterordnen, sowie Balkone in Verbindung mit Außentreppen und Treppenüberdachungen.

Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Klappläden oder Blumenkästen sind hinsichtlich Form, Material und Farbe auf die Fassade abzustimmen.

Korb– und Tonnenmarkisen sind unzulässig. Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.

Klimageräte, Lüftungs– und Abluftgitter dürfen in die Fassade nicht so eingebaut werden, daß sie von der öffentlichen Fläche aus sichtbar sind.

4. Außenanlagen

Grundstückseinfriedigungen jeglicher Art sind unzulässig. Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn es zum Schutz von Personen erforderlich ist.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder zusammengefaßt zu einer gemeinsamen Werbeanlage in öffentlichen Flächen zulässig.

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Höhe der Traufe zu begrenzen.

Werbeanlagen mit Blink– bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen müssen kleinteilig sein und sich der Gebäudegestaltung unterordnen. Vorzuziehen ist die indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen.

6. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1 bis 5 zuwiderhandelt.
Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

Präambel

Aufgrund des §13 BauGb in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie in Verbindung mit §10 BauGB und §86 LBauO Mecklenburg–Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M–V, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom.....die 5. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Strandbereich/Vorplatz Campingplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

2. Planungsanzeige

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

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

3. 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 5. 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu folgenden Stunden .....öffentlich ausgelegen.

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

4. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtliche der lagerichtigen Darstellungder Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab .....vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

....
Ort, Datum (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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 Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am ..... der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

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

7. Genehmigungsverfahren

Die Genehmigung dieser 5. Änderung der Bebauungsplansatzung, 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 satzungsändernden 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 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

8. Bekanntmachung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. 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. 1 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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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

(1)	133/23	6.1.05	Haseloff
Index	Aenderung	Datum	Name

Seebad Ueckeritz Amt Insel Usedom - Mitte

Darstellung: 5. Änderung der Satzung über den einfachen B- Plan Nr. 2 Strandbereich / Vorplatz Campingplatz

Bauherr: Kurverwaltung Seebad Ückeritz

Architekt: Architekt und Stadtplaner Dipl.–Ing. Achim Dreischmeier, Siemensstraße 9b, 17459 Koserow /Insel Usedom, Tel.(038375) 20804 Fax 20805

Erstdatum:	Masstab:	Blattgroesse:	CAD–Name:
12.06.2003	1:500/1:1000	0,63 x 0,93	.../040815/5. Anderung.dwg