

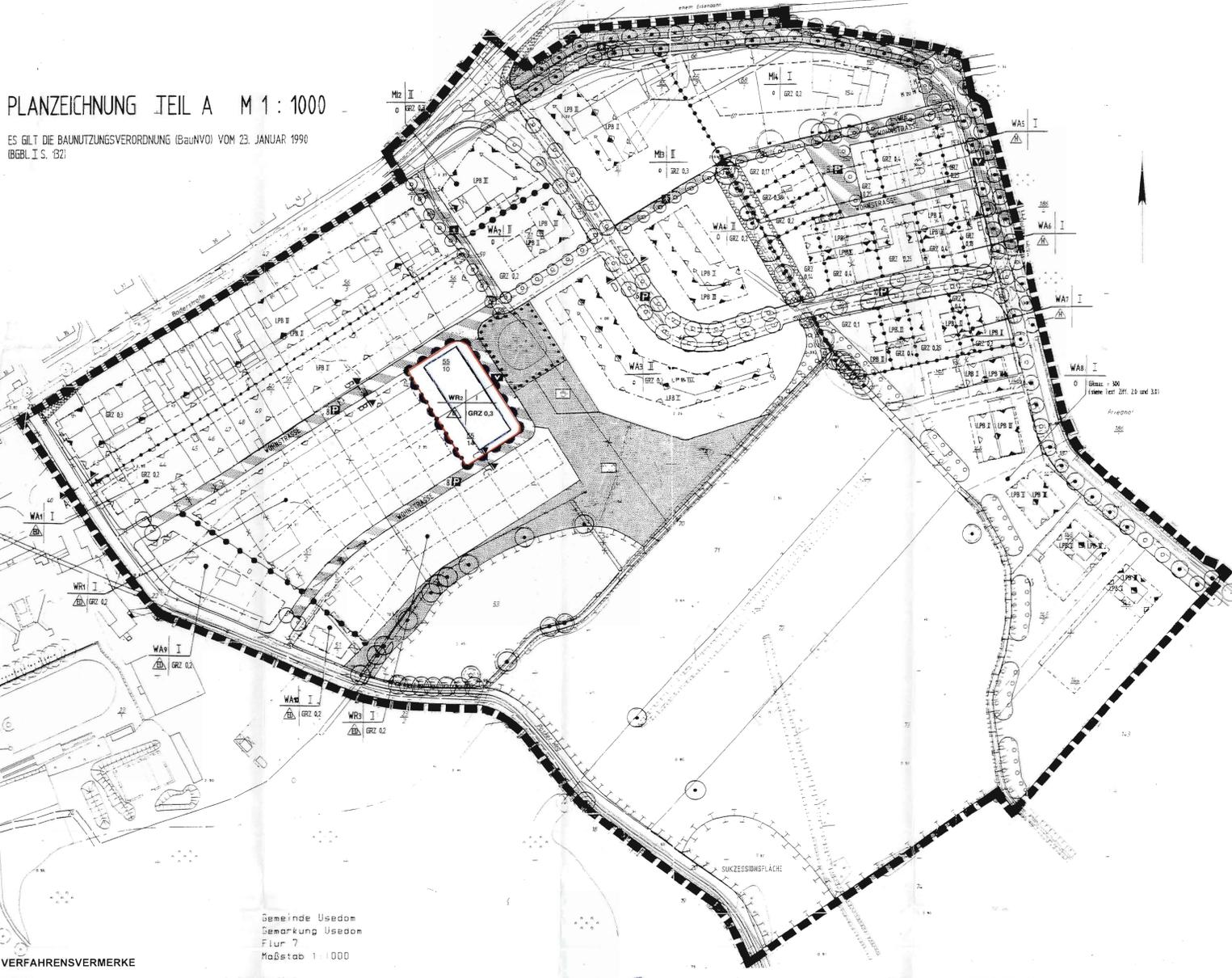
SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „SIEDLUNG AM HAIN“

GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1: GEMARKUNG USEDOM, FLUR 7, FLURSTÜCKE 55/10 und 55/14

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1819), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V. vom 08.05.1998 (GOVBl. M.-V. S. 488), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GOBl. S. 80) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Usedom vom 21.12.2005 und mit Genehmigung durch den Landkreis Ostvorpommern folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ für die Flurstücke 55/10 und 55/14 der Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 15.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 16.02.2005 bis zum 30.03.2005.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die für Ratmündung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 (1) PlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung Usedom hat am 12.05.2005 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 08.07.2005 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann, öffentlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 17.06.2005 bis 30.06.2005 bekannt gemacht worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung Usedom hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.07.2005 von der Stadtvertretung Usedom als Sitzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Usedom vom 13.07.2005 gebilligt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Aufgrund formeller Mängel bei der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes von 05.2005 musste das Auslegungverfahren wiederholt werden.

Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben daher erneut in der Zeit vom 07.11.2005 bis zum 09.12.2005 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Usedomer Anzeiger vom 25.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Der Katastermäßige Bestand am 16.07.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Historisch der legierten Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Praxisheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 03.04.2006

Trassentechnik Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung Usedom hat den Abwägungsbeschluss am 21.12.2005 wiederholt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.12.2005 von der Stadtvertretung Usedom erneut als Sitzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Usedom vom 21.12.2005 erneut gebilligt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 12.1.06

Der Bürgermeister

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am 16.04.2006, Az. 06.11.2006, mit dem Hinweis/Maßgaben/Auflagen erteilt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.04.06

Der Bürgermeister

Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 21.12.2005 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Ostvorpommern am 19.04.2006 mit Az. bestätigt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.04.06

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 19.04.06

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ 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 durch Veröffentlichung im Usedomer Anzeiger am 22.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorfahren- und Formvorschriften und von Mängeln oder Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälle und Erdschichten von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V. vom 13.01.1998 (GOBl. M.-V. S. 20) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.04.2006 in Kraft getreten.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.05.06

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 und rechtskräftiger 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 1

1.0 Für die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Mischgebiete werden gemäß § 1(3) BauNVO alle zulässigen Nutzungen nach § 6(2) 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetriebe) ausgeschlossen.

Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetriebe) gemäß der Flächenbezeichnung Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 8 wird gemäß § 9(1) 3 BauNVO eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m² festgesetzt. Die Grundfläche der hochbaulichen Anlagen darf maximal 300 m² pro Baugrundstück betragen.

3.0 Werden rückliegende Grundstücke in Allgemeinen Wohngebiet WA 8 in der 2. Reihe über sogenannte Pfadentriebe erschlossen, sind auf dem jeweiligen Baugrundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu den notwendigen Stellplätzen anzulegen (gemäß § 9(1) 4 BauNVO).

4.1 Für Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wird gemäß § 19(4) 3 BauNVO festgesetzt, dass von § 19(4) 2 BauNVO abweichend die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 100 v.H. überschritten werden darf.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4, ist innerhalb gemeinschaftlich genutzter Stellplatzflächen pro 4 Gemeinschaftsstellplätze 1 Baum zu pflanzen (gemäß § 9(1) 25a BauNVO).

5.0 Für die Reine Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird gemäß § 9(1) 3 BauNVO aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die Wohngrundstücke ein Höchstmaß von 1000 m² festgesetzt.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2: Für das Reine Wohngebiet WR 2 wird eine Grundstücksgröße von 700 m² als Mindestmaß festgesetzt.

6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB)

6.1 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. Marktdächer sind in den Fachböden Rot bis Rotbraun zu gestalten.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2: Für das Reine Wohngebiet WR 2 wird ausschließlich harte Bedachung gemäß § 31 Abs. 1 LbauNVO zugelassen.

6.2 Nebengebäude haben sich an Dachform, Dachabdeckung und Gestaltung der Außenwände den Hauptgebäuden anzupassen. Außenputzen sind Garagen und Carports, die als Außenflächen ausgebaut werden dürfen.

6.3 Die Außenwände sind als Sichtmauerwerk, verputzt oder als konstruktive Fachwerk zu gestalten. Weißflächen bis zu einem Drittel der Gesamtsassadenfläche können mit Holz oder Blech gestaltet werden. Abbauten von Wintergartenflächen vollflächig auszuführen werden und eine Dachneigung von bis zu 15° haben.

6.4 Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf maximal 8,50 m über dem vorhandenen durchschnittlichen Geländeebene des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

7.0 Grünfestsetzungen

7.1 Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Flächen mit der Bindung für Bepflanzung, ist gemäß § 9(1) 25a BauNVO zu erhalten und bei eventuellem Abgang mit heimischen Laubbäumen nachzupflanzen.

7.2 Die gemäß § 9(1) 25a BauNVO festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 30% Bäumen und maximal 70% Sträuchern standortgerecht, heimischer Laubbäumearten, in einer Pflanztiefe von einer Pflanze pro 1,5 m² zu bepflanzen.

7.3 Für die gemäß § 9(1) 25a BauNVO festgesetzten Straßenbäume (gemäß der Fahrpläne in den öffentlichen Verkehrsflächen sind Landes- „Waldkardata“, höchstens 18-20 cm Stammumfang in 1,20 m Höhe, zu verwenden.

7.4 Innerhalb befestigter, versiegelter Flächen sind Einzelbäume mit auf- und wasserdrucktauglichen Baumsohlen von mindestens 8 m² zu veranlassen (§ 9(1) 20 BauGB).

7.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung aller Abwasserleitungen und Ausbaggerung des Fäkalienkanals aus den Gräben
- Erhöhung der Gräbensohle um mindestens 0,40 m unter Fähr
- extensive Beweidung, alternativ kann eine Mahd pro Jahr im August/September mit anschließender Bepflanzung des Mangens erfolgen
- jegliche Düngung der Flächen ist untersagt

7.6 Für die in der Planzeichnung parallel zum Paster Weg innerhalb der Maßnahmeflächen festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind Kopplungen als Ersatz für die auszusammenerntenden werden zu pflanzen.

7.7 Als Einfriedungen privater Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur lebende Hecken, auch mit eingepflanzten Meisenbänken, handwerklich gestaltete Metallzäune und Holzlatenzäune mit senkrechten Latten von max. 4,0 bis 6,0 cm Stärke oder Holzrindensäulen mit max. 6,0 cm Durchmesser zulässig. Hecken sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßengrenzungslinie zu pflanzen. Auf Gehwegen sind Laubbäume, Laubbäume, Strauch- und Busch erlaub.

7.8 Als Begrenzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin dürfen nur erdennische, standortangepasste Geetze als geistliche oder freischwimmende Hecke verwendet werden. Zäune sind nur innerhalb von Befriedungen zulässig (§ 11) 25a BauGB).

7.9 Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugruben, in denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind, sind mit mindestens einem heimischen Kletterer, submersiv, Cytisus (variegata) oder Sarcocolla aurantiaca und erdennische Straucher zu bepflanzen (§ 9(1) 25a BauGB). Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen nach § 9(1) 10 BauGB, ist eine Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 1,70 m Höhe über dem Straßenniveau zulässig.

7.10 Lärmschuttmassnahmen

Für die zu den Verkehrsstraßen ausgerichteten Gebäudefronten, die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9(1) 24 BauGB festgesetzten Flächen des Lärmschuttbereiches (LPS) III sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Nov. 1999) erforderlich.

- ref. P_W res. - 40 dB für Außenwände und Dächer von Wohnhäusern
- ref. P_W res. - 35 dB für Fenster und Türen in Wohnungen

7.11 Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren. Für die keine Lärmschuttbereich festgesetzt sind. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgegeben, die innerhalb der festgesetzten Lärmschuttbereich II und III liegen und zu den Verkehrsstraßen ausgerichtet sind, müssen die Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungen versehen werden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (ref. P_W, res.) unter Berücksichtigung der schalldämmenden Lüftungen beträgt:

- ref. P_W res. - 30 dB im Lärmschuttbereich II
- ref. P_W res. - 35 dB im Lärmschuttbereich III

7.12 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanNVO für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9(1) 22 BauGB
nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO

Baugruppen § 23(3) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücknummer § 55/10

Flurstücksgrenze § 9(1) 11 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICH

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanNVO für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 und rechtskräftiger 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 1

Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1) BauGB
WR Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
MI Mischgebiete § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1) BauGB
WR3 Nummerierung der Baugruben § 16 BauNVO

GRZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
GR Grundfläche § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) 22 BauGB
Offene Bauweise § 22 BauNVO

Nur Baugruppen zulässig § 22 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baulinie § 23 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO

Baulinie/Baugrenze § 23 BauNVO
Stellung der baulichen Anlage, Hauptfahrrichtung

Verkehrsflächen § 9(1) 11) BauGB
Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Wohnstraßen, Rad- und Gehweg

Öffentliche Parkplätze

Rad- und Gehweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Beseitigung von Abfallstoffen § 9(1) 4 BauGB
M Mülltonnenstellplatz

Öffentliche Grünflächen § 9(1) 15 BauGB
Parkanlage

Kinderspielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9(1) 20 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1) 25a BauGB

Bäume anzupflanzen § 9(1) 25a BauGB

Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9(1) 25b BauGB

Bäume zu erhalten § 9(1) 25b BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Fußwegen zu § 9(1) 25b BauGB belastete Flächen, mit Ausnahme der Nutzungsbeschränkungen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Künftig fortfallende Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

Flurstückbezeichnung

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Sichtdreiecke

Wiederstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün, Rad- und Gehweg

Vorhandene Gräben

Alle Maße sind in Meter angegeben

Nutzungscharaktere für Angabe der Art und des Maßes der Nutzung eines Baugrubes

NACHRICHTLICH

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 und rechtskräftiger 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 1

F = FAHRBAHN
M = MISELFLÄCHE
R = RAD- UND GEHWEG
S = SCHUTTBREITEN
GRÜN = GRÜNLÄCHE
P = PARKLÄCHE