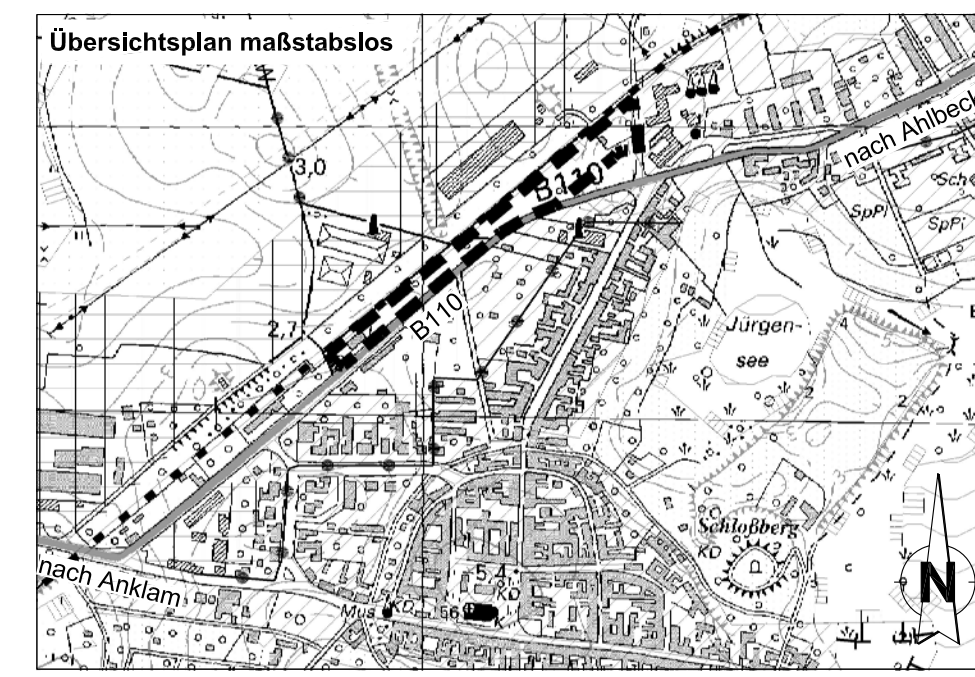
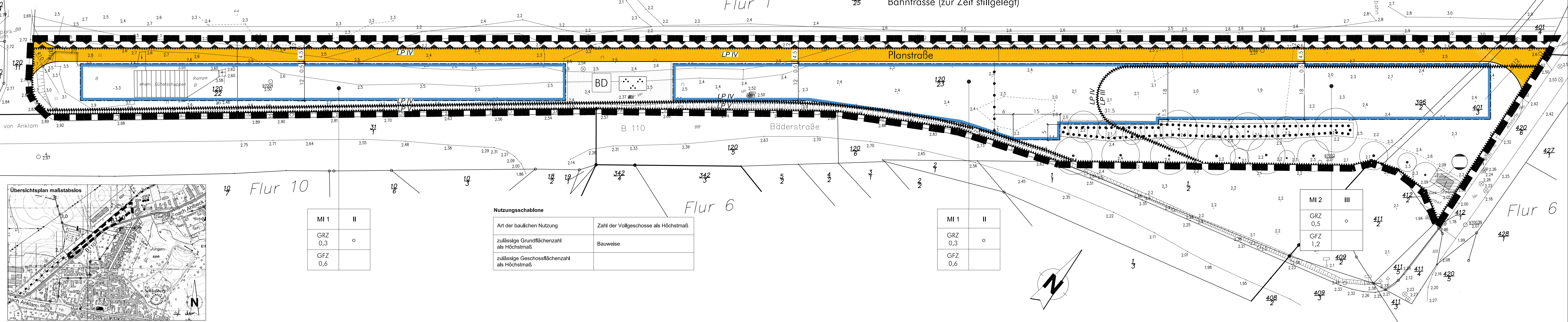


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Usedom "Am alten Güterbahnhof"

## Planzeichnung (Teil A)



MI 1	II
GRZ	0,3
GFZ	0,6

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß	

MI 1	II
GRZ	0,3
GFZ	0,6

MI 2	III
GRZ	0,5
GFZ	1,2

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

MI	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ	zulässige Geschossfläche als Höchstmaß
O	Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
O	offene Bauweise
O	Baugrenze

Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche, privat

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

	Gas-Station
--	-------------

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
	private Grünfläche
	Parkanlage

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

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
	Erhalt von Bäumen

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

	Bodendenkmal
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) - Lärmschutzwand
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) - Lärmpegelbereiche III bis V
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung der Teilgebiete MI 1 und MI 2
	Höhen in m über NN
	Flurstücksnummer
	Gebäude Bestand

## Text (Teil B)

### I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 und § 6 BauNVO)
  - Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind im MI 1:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht nach Satz 3 ausgeschlossen sind,
  - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - Beherbergungsbetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Wohnungen.
- Eigenständige Wohngebäude sind im MI 1 nicht zugelassen.

- Zulässig sind im MI 2:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht nach Satz 3 ausgeschlossen sind,
  - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - Beherbergungsbetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten sind im MI 1 und MI 2 ausgeschlossen: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Haushaltswaren, Elektroartikel, Glas und Porzellan.
- Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind in den Baugebieten nicht zulässig.

- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gemäß den Vorschriften der LBauO M-V zulässig
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)
  - Überbaubare Grundfläche/Grundflächenzahl
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Anlieferzonen und Rampen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

- Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,50 m ist auf eine Länge von maximal 25 % der dazugehörige Gebäudesette ausnahmsweise zulässig.

- Lagerbegrenzung
- Lagerplätze und Lagerflächen für Gewerbebetriebe können eingefriedet werden. Diese Einfriedungen zur Begrenzung der Lagerplätze und Lagerflächen sind außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
  - Lärmschutz
- Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5 Tab.8) festgesetzt.
- Der Schutz vor Verkehrslärm (Außenlärm) hat gemäß DIN 4109 zu erfolgen. Der Nachweis darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Verbindung mit befristeter sonstiger Nutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen "Lärmschutzwand" sind zwingend umzusetzen, sobald die angrenzende Bahntrasse in Betrieb genommen wird. Bis dahin ist eine Nutzung als private Grünfläche zulässig.

- Hochwasserschutz
- Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante für das unterste Geschoss wird mit 1,95 m ü. HN festgesetzt (entspricht 2,10 m NNH).
- 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 wassergefährdenden Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü. HN zwingend zu beachten.

- Grünordnerische Festsetzungen
  - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Auf der privaten Grünfläche ist eine parkartige Grünanlage mit heimischen Gehölzen und extensiver Nutzung anzulegen.
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)
- Die nicht bebauten Flächen innerhalb der Baugebietes MI 1 und MI 2 sind parkartig bzw. gärtnerisch zu gestalten. Die Lärmschutzwand ist standortgerecht zu begrünen.
- Anpflanzen von Bäumen
- Innerhalb des Baugebietes MI 1 ist ein Baum je angefangener 375 m² Grundstücksfläche und innerhalb der privaten Grünflächen sind 4 Bäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte großkronige Laubbäume zu verwenden. Werden die Bäume innerhalb von versiegelten Flächen gepflanzt, müssen die Baumscheiben mindestens 12 m² groß sein und mit bodendeckendes Gehölzen bepflanzt werden.

- Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Der durch Planzeichnung festgesetzte Baum- und sonstige Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Externe Kompensationsmaßnahme (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Die externe Kompensationsmaßnahme wird in der Gemeinde Rankwitz, Gemarkung Suckow, Flur 1 auf Flurstück 8 umgesetzt. Auf einer Ackerfläche ist eine dreireihige Hecke mit feldgehörtigen Aufweilungen zu verwenden. Für die Pflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
- Zuordnung (§9 Abs. 1a BauGB, § 135a-c BauGB)
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes wird den Eigentümern zugeordnet, auf deren Grundstücke die Maßnahmen festgesetzt sind. Die Ersatzgeldzahlung wird anteilig auf die einzelnen Baugrundstücke umgelegt. Verteilungsmaßstab ist das Maß der maximal zulässigen Versiegelung.

### II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBau M-V)

- Lagereinfriedungen
- Einfriedungen für Lagerflächen, die den zulässigen Nutzungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zugehörig sind und die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind vollflächig zu begrünen.
- Verstöße gegen die gestalterische Festsetzungen
- Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung Nr. 1, zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

### III. Hinweise

- Bodendenkmalschutz
- Im B-Plangebiet befindet sich ein archäologisches Denkmal. Dabei handelt es sich um einen ehemals schiffbaren Kanal, der im Mittelalter eine direkte Fahrt vom Peenestrom (Flehe) zur Burg Usedom (heutiges Bauhofgelände) ermöglichte. Dieser ehemalige Kanal ist ein geschütztes Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V. Gem. § 2 Abs.5 i.V.m. § 5 Abs.2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche verborgene liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodendenkmale geschützt.
- Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen
- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V 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. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bodenschutz
- Oberröden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.
- Artenschutz
- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.
- Baumschutz, Schutz von Allen und einseitigen Baumreihen und Biotopschutz
- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG gesetzlich geschützt. Die Baumreihe aus Kastanien ist nach § 19 NatSchG M-V gesetzlich geschützt. Die Baumhecke gegenüber der Baumreihe aus Kastanien ist nach § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume und Biotop sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beseitigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten. Über Ausnahmen zum Schutz entscheidet die Naturschutzbehörde.
- Kampfmittelbelastung
- Für das B-Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbaubetrieben mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 hinzuzuziehen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.07.2012 die Satzung der Stadt Usedom über den Bebauungsplan Nr. 13 "Am alten Güterbahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Stadtvertretung vom 26.05.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.06.2009 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)
- Planungsanzeige
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 ist am 16.06.2011 durchgeführt worden.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)
- Billigung des Entwurfes
- Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat in ihrer Sitzung am 16.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 28.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)

- Öffentliche Auslegung
- 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 20.06.2011 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 04.07.2011 bis einschließlich 05.08.2011 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:
- |                              |  |
|------------------------------|--|
| montags, dienstag, mittwochs | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und |
| donnerstags                  | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und |
| freitags                     | 6.00 Uhr bis 12.00 Uhr                                 |
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)

- Abwägungsergebnisse
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.07.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)

- Übereinstimmungsvermerk
- Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am ..... als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lagerförmigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelaussprüche können nicht geltend gemacht werden.
- Ort, Datum ..... (öff. best. Vermessungsgenieur)

- Satzungsbeschluss
- Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat in ihrer Sitzung am 12.07.2012 den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)

- Ausfertigung
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)

- Bekanntmachung
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 16.07.2012 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich 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 Erbschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des 16.07.2012 in Kraft getreten.
- Stadt Usedom, den ..... (Der Bürgermeister)

**Stadt Usedom**  
**Amt Usedom Süd**

---

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Usedom**  
**"Am alten Güterbahnhof"**

---

■■■■■	<b>Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier</b>
■■■■■	Siemensstraße 25, 17459 Kosowitzfelde Usedom
■■■■■	Tel.: 038375 / 20804 Fax: 03837520805
■■■■■	Email: <a href="mailto:Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de">Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de</a>

---

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
27.11.2009	1:500	116 / 51	...120524 B-Plan 13 Planzeichnung.dwg
Planstand:	04.04.2011	15.03.2012	24.05.2012