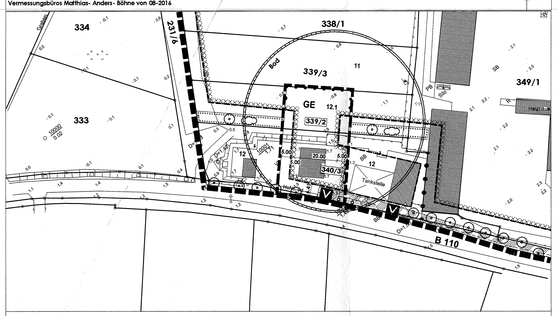
Satzung der Stadt Usedom
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet „Am Bahndamm“
für die Erweiterung eines vorhandenen Werkstattgebäudes auf dem Betriebsgelände der ESSO-Station

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 08-2016

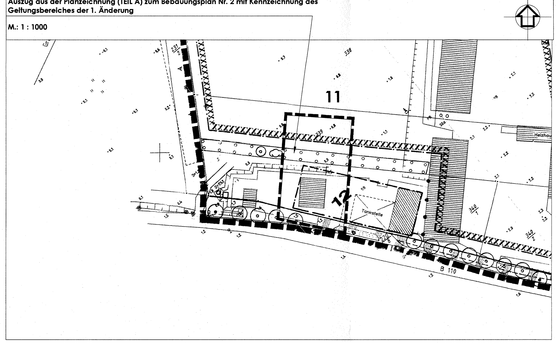


NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Baufeld 12.1	
	Sockelhöhe (SH) als Mindestmaß	GE	SH über HN 1,75 m
	Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß		GH über HN 10,75 m
Grundflächenzahl maximal	/	GRZ 0,6	/
Bauweise	/	o	/

Nachrichtlich
Auszug aus der Planzeichnung (TEIL A) zum Bebauungsplan Nr. 2 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

M.: 1 : 1000



TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2

Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 fort.
Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Baugebiet
(§ 1 (3) BauNVO)

Festgesetzt wird das Gewerbegebiet gemäß § 8 (1), (2) und (3) Punkt 1 und 2 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig.
Ausnahmsweise ist produktionsgebundener Einzelhandel zulässig, wenn es sich um einen Betrieb handelt, der diese Produkte im Plangebiet herstellt.

Folgende innenstadtrelevante Sortimente gemäß Erlass des Bauministeriums M-V vom 04.07.1995 werden ausgeschlossen:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerien, Parfümerien
- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Bürobartikel
- Kunstgewerbe
- HiFi, Elektroartikel
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Punkt 3 BauNVO zur Errichtung von Vergnügungsstätten werden ausschließlich für:
- Spielhallen - Aufstellung von max. 10 Unterhaltungsautomaten mit Gewinnmöglichkeit und Angebot von fertigen Verzehrwaren und Ausschank von alkoholfreien Getränken und Nachtbars

zugelassen.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
(1)
Festgesetzt wird das Gewerbegebiet gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO.
Im Plandarstellungsgebiet sind nur Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Betreibung einer Tankstelle erforderlich sind.
Hierzu gehören Gebäude und Räume für Waschstraße, Werkstatt, Büro und Lager.
(2)
Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen First- ***bzw. Gebäude***höhen durch Schornsteine, Mischtürme u. ä. wird zugelassen.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

4. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Bundesstraße 110 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

1. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverklappungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeaufüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudränagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
2. Das vorhandene Kleingewässer stellt nach ***§ 20 NatSchAG M-V*** ein geschütztes Biotop dar und ist vor dem Bau der Planstraße 1 so zu sichern, dass der Wasserstand nicht abgesenkt wird und in den Plan ausgewiesene Fläche in ihrer natürlichen Form erhalten bleibt.
3. Die vorhandenen Gräben im Plangeltungsbereich sind zu erhalten und im Sinne des Punktes 1 zu schützen. Sie sind zu berbumen und auf beiden Seiten als Oberkante Böschung ein 5,00 m breiter Streifen zu planieren und mit Landschaftsrasen anzusäen (Gewährleistung der Zugänglichkeit).
Angrenzende Gehölzpflanzungen dürfen die Trasse durch überragende Äste nicht wesentlich verengen. Die Gehölze sind auf Dauer entsprechend zu pflegen und zurückzuschneiden.
4. Für das notwendige Fällen von Bäumen mit Stammdurchmesser > 10 cm muss eine von der Stadt beantragte Fällgenehmigung vorliegen, in der die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt sind. Für das Fällen von Bäumen mit Stammumfang von 50-100 cm ist 1 Ersatzbaum, bei einem Stammumfang von 100-150 cm sind 2 Ersatzbäume und bei einem Stammumfang von 150 -200 cm sind 3 Ersatzbäume zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

1. Die Planstraße 1 ist mit 52 St. Winter-Linden (Tilia cordata „Erecta“) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 10 m bzw. 20 m zu bepflanzen.
2. Die Planstraße 2 ist mit 15 St. Baum-Hasel (Carylus colurna) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 10 m zu bepflanzen.
3. Die Planstraße 3 ist mit 20 St. Baum-Hasel (Carylus colurna) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 10 m zu bepflanzen.
4. Die Planstraße 4 ist mit 88 St. Winter-Linden (Tilia cordata „Erecta“) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 10 m bzw. 20 m zu bepflanzen.
5. Auf der Südseite der Baufelder 10 und 11 sind im Bereich zwischen Tankstelle und altem Bahngebäude 20 St. Eichen (Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.
6. Der Geh- und Radweg am alten Bahngebäude ist mit 24 St. Birken (Betula pendula) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 10 m zu bepflanzen.
Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben/Wurzelbrücken vorzusehen.
8. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m²Vegetationsfläche ist mind.1 Laubbaum zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind die handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, zugelassen.
Die mit Pflanzgebot festgesetzten Rand- und Schutzpflanzungen sind in einer Breite von 6 m auszuführen. Sie sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste in den Pflanzgebieten Bäume, 1-2, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu bepflanzen.
9. Die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

8. Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) 1 BauGB)

In den festgesetzten Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dürfen bei der Errichtung baulicher Anlagen keine Keller vorgesehen werden.

9. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 (5) 3 BauGB)

Im Baufeld 10 sind die Flurstücke 344/2 bis 344/4 (alt: 344/1) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
Im Baugenehmigungsverfahren ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn nachzuweisen, dass auf Grundlage einer fundierten Gefahrenabschätzung alle notwendigen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erfolgen, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfüllen.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

10. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für die Bebauung ist als Mindestmaß eine Sockelhöhe von 1,90 m über NHN (entspr. 1,75 m über HN) einzuhalten.
(2)
Für Hauptgebäude ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHWBemessung + 2,10 m HN·H) sicherzustellen.
(3)
Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,10 m über NHN zu gewährleisten.
(4)
Eine Unterkellerung der baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (4) LBauO M.-V)

Werbeanlagen

Zulässig sind:
- jeweils ein gemeinsamer Werbeaustteller an den beiden Zufahrten zum Gewerbegebiet an der B 110 mit einer Werbefläche von maximal 4 m²
- an der Stätte der Leistung jeweils bis maximal 4 m²

Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, bewegtlichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M.-V)

Für Einfriedungen sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m sowie Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.

3. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (4) LBauO M.-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.- 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 **Euro** geahndet werden.

III. Festsetzungen zum Schutz von Bodendenkmalen
(§ 9 (4) BauGB)

Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 2 Abs. 1 und 3 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Vor jeglichen Erdarbeiten in diesen Bereichen sind daher Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Teile dieser Bodendenkmale mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Abt. Stralsund, Badenstr. 16 in 18439 Stralsund zu vereinbaren.

IV. Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

1. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer.
2. Die Kosten für das Verkehrsgrün und die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).
3. Die Ersatzmaßnahmen sind im ermittelten Umfang des jeweiligen Baufeldes entsprechend der Größe der einzelnen Grundstücksfläche durch die Grundstückseigentümer auszuführen. (§ 8 a (1) - 4) BNatSchG).

Zeitliche Bindung der Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.), ***zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392)***, die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
innerhalb des Plangebietes liegt die archäologische Fundstätte Usedom, Fundplatz Nr. 78.
Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 u. 3 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen kann.
Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Vorschläglste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Sand-Birke	-	Betula pendula
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Silber-Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister

Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Hinweise zur Gestaltung der Grünflächen

1. Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
Die gesamten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, dass wenig Überschüssiger Erdstoff anfällt. Die Lagerung und der Einbau von Mineralböden außerhalb des Geltungsbereiches ***sind*** rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten.
3. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
4. Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.
5. Die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig über die Festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Pflanzenliste in schriftlicher Form zu informieren.
6. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden nachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinweise der Abfallbehörden

Auf den Flurstücken 343, 346/1, 347/1 und 349 sind Kontaminationen des Bodens (gegebenenfalls auch des Grundwassers), aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, nicht auszuschließen.

Definition der Höhe der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe (SH über HN) bezeichnet die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF im EG) bezogen auf HN 86.
Als Firsthöhe (FH über HN) wird die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf HN- Höhen definiert.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Als Gebäudehöhe (GH über HN) wird die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf HN- Höhen definiert.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:
Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine Bevorratung in Höhe von 870 EFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Insel Gömitz“ (Ökokonto-Registriernummer VG-015) auf der Insel Usedom vorzunehmen.

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des §13 I.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Usedom vom 29.03.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet „Am Bahndamm“ für die Erweiterung eines vorhandenen Werkstattgebäudes auf dem Betriebsgelände der ESSO-Station bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 30.09.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 21.10.2015 erfolgt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

2.
Die Fe Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

4.
Die Stadtvertretung Usedom hat am 19.10.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und die Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 28.11.2016 bis zum 30.12.2016 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 16.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

6.
Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 berührten Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 22.03.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt.Grenzgenauere Aussagen können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 22.03.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Stadtvertretung Usedom hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 29.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 29.03.2017 von der Stadtvertretung Usedom beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Billigung der Stadtvertretung Usedom vom 29.03.2017 gebilligt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

10.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.06.2017

Der Bürgermeister

11.
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 Amtsblatt“ am 26.04.2017 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der 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) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M.- V. S. 777) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Ablauf des 26.04.2017 rechtsverbindlich.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 27.06.2017

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GE Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SH über HN Sockelhöhe über HN als Mindestmaß	§ 18	BauNVO
GH über HN Gebäudehöhe über HN als Höchstmaß	§ 18	BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	§ 19	BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen	**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung: V Verkehrsberuhigter Bereich		
Grünflächen	**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
Grünflächen		
Zweckbestimmung: ö öffentlich		
Anpflanzen von Bäumen	**§ 9 (1) 25 a)**	**BauGB**
Anpflanzen: Bäume		
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet "Am Bahndamm"	§ 9 (7)	BauGB
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung	§ 1 (4), 16 (5)	BauNVO
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

339/2	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenze
10.00	Vermaßung in Meter	SH	Höhenangaben über HN
	vorhandene Zäune		vorhandene Böschung
	vorhandene Gebäude	12.1	Baufeld

III. Nachrichtliche Übernahme

Bod	Bodendenkmal (Archäologische Fundstätte Usedom, Fundplatz Nr. 78)	§ 9 (6) BauGB

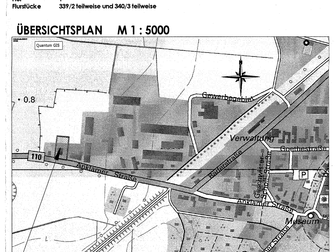
IV. Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 im Bereich der 1. Änderung		
339/3	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenze
o 0+1,42	Schacht	+ 1,1	Höhenangaben über HN
	vorhandene Gebäude	11, 12	angrenzende Baufelder
	Baugrenzen		Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Zweckbestimmung: V Verkehrsberuhigter Bereich		
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung: ö öffentlich		
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Anpflanzen: Bäume		
	Erhaltung: Bäume		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Anpflanzen: Bäume		
	Anpflanzen: Sträucher		
	Bodendenkmal (Archäologische Fundstätte Usedom, Fundplatz Nr. 78)		

STANDORTANGABEN:

Stadt	**Usedom**
Gemarkung	**Usedom**
Flur	**1**
Flurstücke	**339/2 teilweise und 340/3 teilweise**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet „Am Bahndamm“
für die Erweiterung eines vorhandenen Werkstattgebäudes auf dem Betriebsgelände der ESSO-Station

Satzungsfassung	03-2017	Hogh	Lange
Entwurf	10-2016	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Stadt Usedom
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
Gewerbegebiet „Am Bahndamm“
für die Erweiterung eines vorhandenen Werkstattgebäudes
auf dem Betriebsgelände der ESSO-Station

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)360-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 700 / 1380 (0,97m²)

Allplan 2015