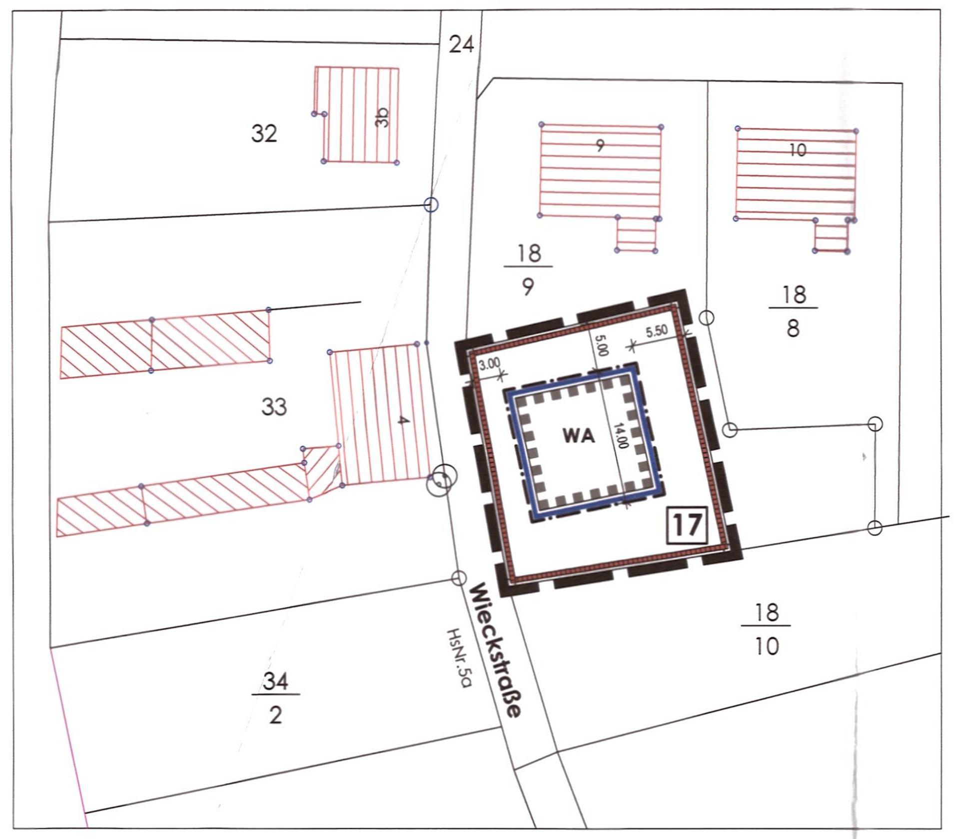
# Satzung der Stadt Usedom
# über die
# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet: Hafen Usedom
## für das Flurstück 17 an der Wieckstraße

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

**M.: 1 : 500**

auf der Grundlage des vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald zur Verfügung gestellten Katasterauszuges von 03-2013




## NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| Grundflächenzahl als Höchstmaß | / |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen |

| | |
|---|---|
| WA | I |
| GRZ 0,4 | / |
| o E | SD 25°- 45° |

## nachrichtlich PLANZEICHNUNG

**M.: 1 : 1000**

des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet: Hafen Usedom mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

## TEXT (TEIL B)

**für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5**
**Zusätze gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

1.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

*1.1.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.***
***Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.***

1.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Besonderen Wohngebieten ist die allgemein zulässige Art der Nutzung gem. § 4a (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Besonderen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

1.4 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sonstige Sondergebiet - Sportboothafen - dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Sportboothafennutzung zugeordnet sind (§11 (2) Satz 1 BauNVO).
Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für Sportbootvereine/-gemeinschaften
- Anlagen und Einrichtungen für die Sportbootschulung
- Anlagen und Einrichtungen der Hafenverwaltung
- Anlagen und Einrichtungen für Bootsausrüstungszwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Büros und Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen der ärztlichen Notfallhilfe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Bereitstellung von landseitigen Unterkünften für Gastlieger dienen.
- Sanitäreinrichtungen
- Slip- und Bootshebeanlage

1.5 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sonstige Sondergebiet - Allgemeines Hafengebiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Fischereiwirtschaft und der allgemeinen Hafennutzung zugeordnet sind (§ 11 (2) Satz 1 BauNVO).
Zulässig sind:
- Lagergebäude/- räume für die Fischereiwirtschaft
- Anlagen und Einrichtungen für Ausrüstungszwecke von Fischereifahrzeugen
- Fischräucherei mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg Fischwaren je Woche
- Läden, die dem Verkauf von Fischereierzeugnissen sowie der Versorgung des Gebietes dienen
- Anlagen und Einrichtungen der Hafenverwaltung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Büros
- Anlagen und Einrichtungen für Wassersportvereine/ -gemeinschaften
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Läden tätig sind
- Sanitäreinrichtungen
- Bunker- und Fäkalienentsorgungsstation
- Sammelstelle für Schiffsbetriebssonderabfälle

1.6 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienwohnungen - dient zu Zwecken der Erholung vorwiegend dem ferienmäßigen Wohnen (§ 10 (2) Satz 1 BauNVO).
Zulässig sind:
- Ferienwohnungen
- Einrichtungen für die Verwaltung der Ferienwohnungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Sauna-, Solarium- und Fitnesseinrichtungen
- Anlagen und Einrichtungen für die Tourismusinformation

1.7 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten dürfen die zulässigen Betriebe und Anlagen keine Lärmemissionen verursachen, die am Gebietsrand der Sonstigen Sondergebiete einen flächenbezogenen A-Schallleistungspegel von 60 dB tags und 45 dB nachts überschreiten (§ 11 (2) Satz 1 BauNVO i.S.d. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB**

2.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten ist eine Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe von 9,00 m über der vor Durchführung der Bauvorhaben vorhandenen Geländeoberfläche als Höchstmaß zulässig (§ 16 BauNVO).

*2.1.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von***
***1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,***
***2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,***
***3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,***
***mitzurechnen.***
***Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.***

2.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sondergebieten ist eine Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe von 10, 00 m über der vor Durchführung der Bauvorhaben vorhandenen Geländeoberfläche als Höchstmaß zulässig (§ 16 BauNVO).

2.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO 1) ist für die zulässige Errichtung einer Bunkerstation, einer Fäkalienentsorgungsstation, einer Sammelstelle für Schiffsbetriebssonderabfälle sowie einer Slip- und Bootshebeanlage insgesamt eine Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen von 200 qm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 16 BauNVO).

**3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist dahingehend anzuwenden, dass im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss (§ 22 BauNVO).

*3.1.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Festgesetzt wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.***

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, in den Abstandsflächen nach Landesrecht und in den festgesetzten Flächen, nach § 9 (1) 4 BauGB zulässig (§ 14 BauNVO).

*3.2.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.***

3.3 Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, in den Abstandflächen nach Landesrecht und in den festgesetzten Flächen, nach § 9 (1) 4 und 22 BauGB zulässig (§ 12 BauNVO).

*3.3.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.***

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

4.1 Ausgleichsmaßnahmen für vorgesehene Eingriffe im Plangeltungsbereich

4.1.1 Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff im Bereich der Straßenverkehrsfläche (hier: Wendeanlage an der Peenestraße)
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz ist als Pflanzstreifen zu entwickeln.

4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen für vorgesehene Eingriffe im Allgemeinen Hafengebiet (hier: Gemeinschaftssteilplätze und Lagerplatz)
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Allgemeines Hafengebiet - sind als Pflanzstreifen zu entwickeln.
Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Kläranlage im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz -ist zu beseitigen. Der Bereich ist anschließend mit Kies aufzufüllen und an der Oberfläche mit humosem Boden abzudecken.

4.2 Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

4.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Uferzone mit Röhricht sind vorhandene bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Die freiwerdenden Flächen sind als Schilfflächen und als Erlenbruch zu entwickeln.
Die vorhandene Uferzone mit Röhricht ist als Sukzessionsfläche zu sichern. Das Anlegen von naturnahen Verdunstungsteichen ist zulässig,

4.2.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind zu extensiv genutzten Grünlandflachen zu entwickeln.

4.2.3 Fußwege innerhalb von öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Form auszuführen. Notwendige Pflasterungen sind bis max. 0,90 m Breite zulässig.

4.2.4 Anfallendes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken in den festgesetzten Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

**5.0 Vorkehrungen zum Schulz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG /hier: passiver Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

In der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden durchzuführen. Das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenbauteile muss 30 dB i.S.d. Lärmpegelbereiches II nach der DIN 4109 betragen. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen, sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen zu versehen.
Gebäudeaußenanlagen, die dem erholungsrelevanten Aufenthalt im Freien dienen, sind nach Süden oder Osten hin zu orientieren.

**6.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 a, b BauGB)**

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Uferzone mit Röhricht ist für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen Schilf (Phragmites australis) zulässig. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Uferzone mit Röhricht ist mit Ausnahme der festgesetzten Einzelbäume (Eschen) mit Erlen zu bestocken. Die Art ist dem angrenzenden Erlenbestand anzupassen.

6.1.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (hier: Hecken) sowie die Pflanzstreifen auf den Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Arten anzupflanzen, die von ortsnahen Wildpflanzen abstammen, oder es ist artgerechte Baumschulware zu verwenden.
Die Flächen sind mit geschlossenen Pflanzungen anzulegen.
Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Neuanlage zu integrieren.

6.1.3 Innerhalb der Heckenpflanzungen auf den Flurstücken 18/1 und 18/9 ist je 15 m mindestens eine Linde (Tilia cordata "Greenspire") zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln.

6.1.4 Für die in der Planzeichnung (Teil A) anzupflanzenden Bäume sind folgende Baumarten zulässig:
- entlang der Wieckstraße: Linde - Tilia cordata "Greenspire"
- entlang der Peenestraße und im Hafengebiet: Esche - Fraxinus excelsior
- innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches zwischen Wieck- und Peenestraße: Rotdorn - Crataegus laevigata "Paul's scarlet"

Für die Anpflanzung von Bäumen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:
- Einzelbäume und Baumgruppen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang;
- Straßenbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang; bei Rotdorn 4 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang;

6.1.5 Auf Stellplatzflächen sind je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1, 00 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen.

6.1.6 Bei abgängigen Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100 -150 cm hoch.

6.1.7 Die Standorte mit dem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sind in begründeten Fällen (Grundstückszufahrten, Leitungstrassen) geringfügig verschiebbar.

*6.1.8* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:***
***Im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes sind 2 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.***

6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

6.2.1 Im Wurzelbereich zu erhaltende Bäume (= Traufbereich + 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.

6.2.2 Bäume in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 qm zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen ist.
Bei Grundstückseinfahrten ist ein Abstand von 4 m zu Bäumen einzuhalten. Ausnahmsweise können bei einer wesentlichen Erschwerung der Zufahrtsituation geringere Abstände und kleinere Baumscheiben zugelassen werden.

**7.0 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

7.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten sind Außenfassaden als nichtglänzende Putzfassaden mit einem Anstrich in Weiß oder in Pastellfarbtönen zu gestalten. Verkleidungen der Außenfassade in Holz sind zulässig.

7.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sondergebieten sind Außenfassaden als nichtglänzende Putzfassaden mit einem Anstrich in Weiß oder in Pastellfarbtönen zu gestalten. Verkleidungen der Außenfassade in Holz sind zulässig, Fischereigewerblich genutzte Gebäude können in Holz gestaltet werden.

7.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugebieten ist die Sockelhöhe von Gebäuden bis max. 0,50 m zulässig. Dieses gilt nicht für Gebäude, bei denen aus Gründen des Hochwasserschutzes ein höherer Sockel erforderlich wird. Drempel sind bis max. 0,70 m zulässig.

7.4 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugebieten sind Dächer symmetrisch geneigt zu gestalten. Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind mit roten oder rotbraunen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten. Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldacheinzelgauben mit max. 2,00 m Breite zu gestalten. Die Gesamtsumme der Dachgauben darf je Dachseite 1/2 der Dachlänge, waagerecht gemessen, nicht überschreiten.

7.5 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, von Garagenzufahrten sowie des festgesetzten Lagerplatzes für Boote und Bootstrailer beziehungsweise für die Fischereiwirtschaft, ist mit wassergebundenen und luftdurchlässigen Materialien zu gestalten. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist mit Ausnahme von bestehenden, versiegelten Flächen und Zufahrtsrampen von Kellergaragen nicht zulässig.

7.6 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als
- Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- Lattenzaun aus senkrecht stehenden Holzlatten,
- Ziegel- oder Natursteinmauer

zu gestalten.
Drahtzäune als Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen. Die Höhe von zulässigen Zäunen und Mauern darf 1,20 m nicht überschreiten. Zulässige Einfriedungen innerhalb der festgesetzten freizuhaltenden Sichtfelder sind max. 0,70 m hoch zu gestalten.

7.7 Blinkende Lichtwerbung sowie Werbeanlagen, die durch ihre Ausgestattung zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen führen können, oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders behindern können, sind nicht zulässig.

7.8 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

**8.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**

8.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die innerhalb des gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereiches liegen, ist für Gebäude, in denen jeweils baugebietsbezogen zulässige Wohnungen, Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe und Schulungseinrichtungen untergebracht werden, eine Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden von mindestens 1,65 m über HN einzuhalten. Geschosse unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind nicht zulässig.

*8.1.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***

***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) BauGB)***

***Zum Schutz vor Hochwasser sind folgende Maßnahmen umzusetzen:***
***(1)***
***Für die Wohnbebauung ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,95 m über HN einzuhalten.***
***(2)***
***Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 1,95 m über HN zu gewährleisten.***
***(3)***
***Eine Unterkellerung der vorgesehenen Gebäude wird nicht zugelassen.***

8.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO 1) ist für Gebäude, in denen ausschließlich Einrichtungen der Hafenverwaltung und Sanitäreinrichtungen untergebracht werden, eine Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden von mind. 1.30 m über HN einzuhalten. Geschosse unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind nicht zulässig,

8.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO 1) ist für ausschließlich fischereigewerblich genutzte Gebäude sowie für Gebäude, in denen ausschließlich Einrichtungen für Bootsausrüstungszwecke untergebracht werden, eine Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden von mindestens 1,20 m über HN einzuhalten. Geschosse unterhalb der festgesetzten Höhenlage sind nicht zulässig.

**9.0 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**

9.1 Alle im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführende Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden, sind, bedürfen gem. § 7 Abs. 1 bis 7 DschG M-V der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. beziehungsweise der Einvernehmungsherstellung mit dem Landesamt für Bodendenkmaipflege. Für Bodendenkmaie, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

*9.1.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***

***Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Denkmalen gemäß § 9 (6) BauGB***
***(1)***
***Im Planänderungsgebiet befindet sich die archäologische Fundstätte „Usedom Fundplatz Nr. 4", die gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal darstellt.***
***Für dieses Bodendenkmal kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt werden kann.***
***Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V) zu tragen.***
***(2)***
***Es sind jeder Zeit weitere Funde möglich.***
***Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:***
***1.***
***Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.***
***2.***
***Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.***
***Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.***
***3.***
***Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.***

9.2 Das gesamte Plangebiet liegt im 200 m Gewässerschutzstreifen der Boddenküste (§7(1) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg- Vorpommern).

*9.2.1* ***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***
***Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt außerhalb des gemäß § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V von Bebauung freizuhaltenden Abstandes von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Kleinen Haffs.***

***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***

*10.0* ***Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB***

*10.1* ***Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planänderungsgebietes sind durch den Grundstückseigentümer des Flurstückes 17 zu tragen.***

*10.2* ***Auf dem Flurstück 17, Flur 6 der Gemarkung Usedom sind 7 Ersatzbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.***

***Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:***

*11.0* ***Artenliste für zu pflanzende Bäume im Planänderungsgebiet und auf dem Flurstück 33, Flur 16 der Gemarkung Usedom***

| | |
|---|---|
| *Schwarz- Erle* | *Alnus glutinosa* |
| *Hain- Buche* | *Carpinus betulus* |
| *Baum- Hasel* | *Corylus colurna* |
| *Zweigriffliger Weißdorn* | *Crataegus laevigata* |
| *Walnuss* | *Juglans regia* |
| *Apfel in Sorten* | *Malus in Sorten* |
| *Vielblütiger Apfel* | *Malus floribunda* |
| *Kirsche in Sorten* | *Prunus in Sorten* |
| *Vogel- Kirsche* | *Prunus avium* |
| *Trauben- Kirsche* | *Prunus padus* |

**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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Usedom vom 20.06.2013 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet: Hafen Usedom für das Flurstück 17 an der Wieckstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A ) und dem Text (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 11.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 24.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht erfolgt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

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

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

4.
Die Stadtvertretung Usedom hat am 11.04.2013 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2013 bis zum 14.06.2013 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 24.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

6.
Die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 19.06.2013 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. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 19.06.13

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Stadtvertretung Usedom hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 20.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

9.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20.06.2013 von der Stadtvertretung Usedom beschlossen.
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Usedom vom 20.06.2013 gebilligt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

10.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 24.6.13

Der Bürgermeister

11.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 26.6.13 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit Ablauf des 27.6.13 in Kraft getreten.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 28.6.13

Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** — **§ 9 (1) 1** — **BauGB**

| | | | |
|---|---|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 4 | BauNVO |

**Maß der baulichen Nutzung** — **§ 9 (1) 1** — **BauGB**

| | | | |
|---|---|---|---|
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstmaß | § 19 | BauNVO |
| I | Zahl der Geschosse als Höchstmaß | § 20 | BauNVO |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** — **§ 9 (1) 2** — **BauGB**

| | | | |
|---|---|---|---|
| o | offene Bauweise | § 22 (2) | BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 (2) | BauNVO |
| | Baugrenzen | § 23 (3) | BauNVO |

**Sonstige Planzeichen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | § 9 (5) 1 | BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 | § 9 (7) | BauGB |

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17 | Flurstücksnummer | | vorh. Flurstücksgrenzen |
| SD | Satteldach | | |

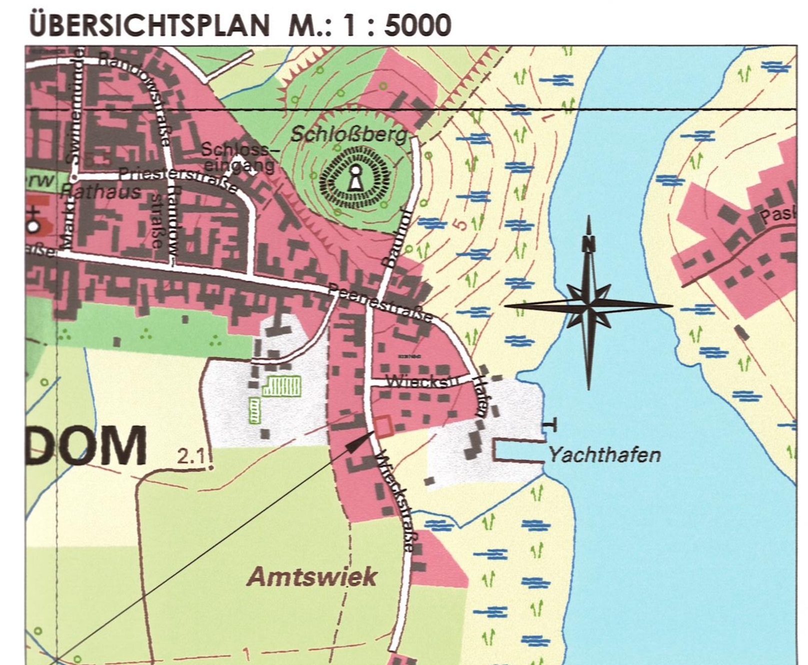
**Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 18/10 | Flurstücksnummer | | vorh. Flurstücksgrenzen |
| | vorhandene Wohngebäude | | vorhandene Nebengebäude |
| | Flächen in denen Bodendenkmale vorhanden sind | | |

## STANDORTANGABEN

| | |
|---|---|
| Stadt | Usedom |
| Gemarkung | Usedom |
| Flur | 16 |
| Flurstück | 17 |

## ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 5000




Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet: Hafen Usedom

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Satzungsfassung | 06-2013 | Hogh | Lange | Maßstab: |
| Entwurfsfassung | 04-2013 | Hogh | Lange | 1 : 500 |
| Planungsphase | Datum | Gezeichnet | Bearbeitet | |

Projekt:
**Satzung der Stadt Usedom über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet: Hafen Usedom**
für das Flurstück 17 an der Wieckstraße

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 835 / 1025 (0.86m²)

Allplan 2011