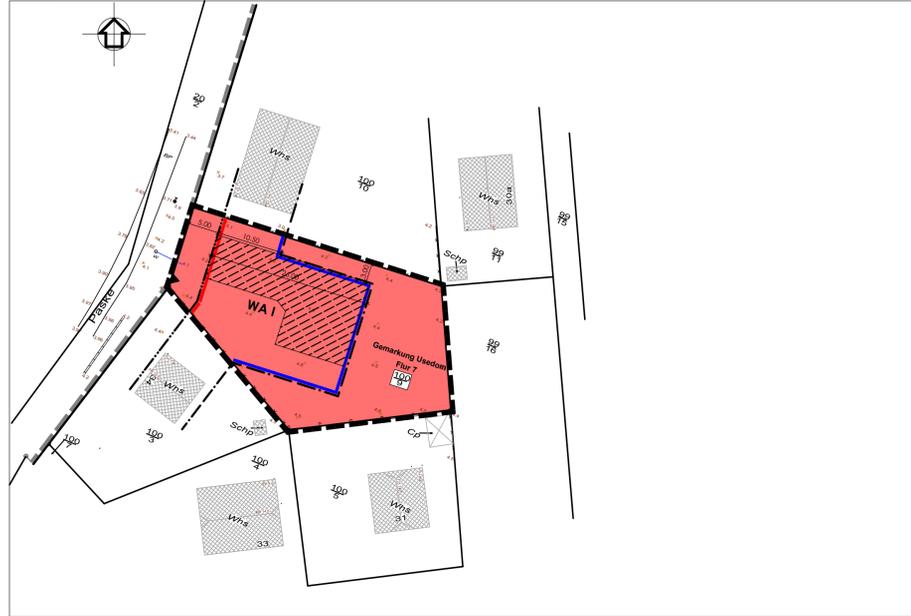


# Satzung der Stadt Usedom über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 10-2019  
M 1 : 500



## NUTZUNGSSCHABLONE

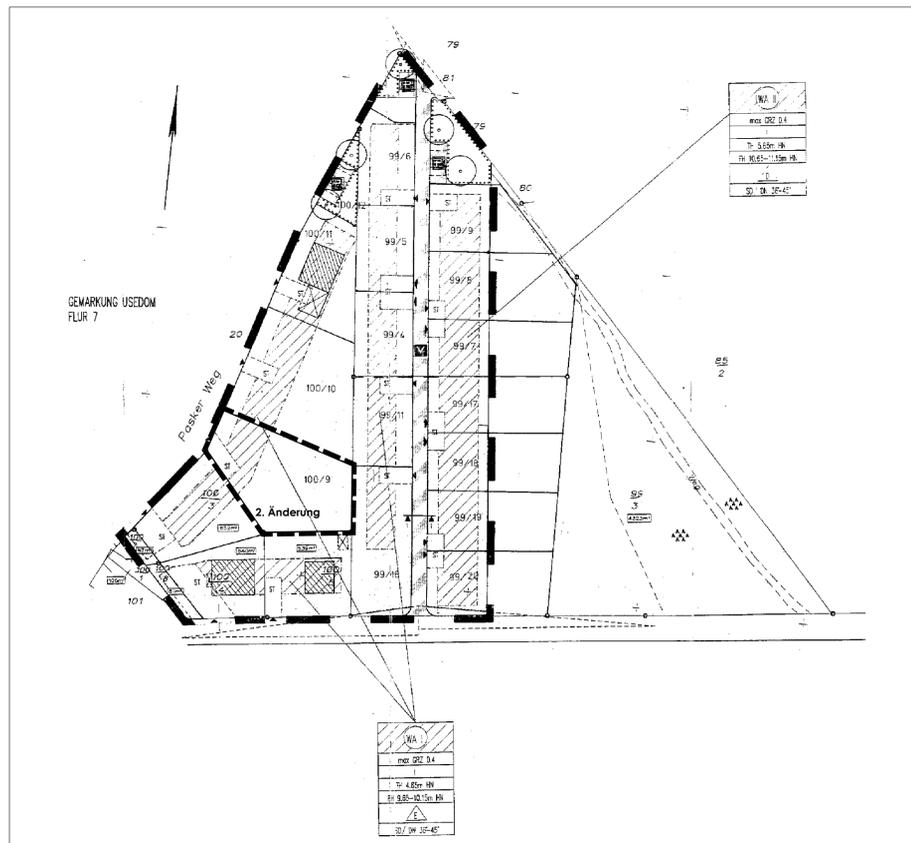
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Wahl	II
	Traufhöhe (TH) über NHN als Höchstmaß	WA I	TH 8,95 m über NHN
	Firsthöhe (FH) über NHN als Höchstmaß		FH 14,50 m über NHN
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/	GRZ 0,4	/
Bauweise		E	SD/DN 38°-45°

## Nachrichtlich PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

verkleinert auf Maßstab 1 : 1.000



## Text (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung  
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 fort.  
Zusätze für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB

- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 LV.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Wohngebäude und alle Gebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Die Einfamilienhäuser werden jeweils mit einer Wohneinheit und die Doppelhäuser jeweils mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Überschreitungen der festgesetzten Baulinie sind nur durch nichtüberdachte Stellplätze zulässig.

- Nebengebäude,
- nichtüberdachte Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14,
- ebene Terrassenflächen und
- Dachüberstände bis maximal 0,50 m.

(2) Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

- Die Bauweise wird als offen festgelegt.

(3) Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

- Sind Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung dargestellt, so sind die entsprechend ausgewiesenen Nutzungen (z. B. Stellplätze) nur auf diesen Flächen zulässig.
- Sind Einfahrten in der Planzeichnung ausgewiesen, sind nur diese als Zufahrten zu den entsprechenden Grundstücken zulässig.
- Carports aus Holz in offener oder halböffener Ausführung sind zulässig. Gründächer sind unzulässig.
- Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich von Sichtfeldern überlagerter Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über fahrbahnoberkante zulässig.

(4) Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Rasengittersteinen gemäß § 9 Abs. 1 Zl. 20 BauGB zu befestigen.
- Pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt.

(5) Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 1 Zl. 14 BauGB zu versickern.
- Das das Gebiet querende 20-kV-Freileitung muss zurück gebaut und durch Erdkabel ersetzt werden.

(6) Flächen für Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Vorgärten sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.
- Eine Begrünung von Standflächen des ruhenden Verkehrs hat zwischen den Rasengittersteinen durch Rosen oder anderen Bodendeckern (z.B. Fleen- oder Taubnessel) zu erfolgen. Die übrigen nicht befestigten Straßenverkehrsflächen, die nicht zur Begrünung von Bäumen vorgesehen sind, sind mit Landschaftsrosen und mit bodendeckenden Sträuchern fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den einzelnen Grundstücken sind auf 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 2 Bäume mit einem Umfang von 12 – 14 cm zu pflanzen; davon 10 % Nadel- und 90 % Laubgehölze.

Arten (Qualität): Acer campestre-Feldahorn (Hei. 2xv., 125-150), Betula pendula-Sandbirke (Hei. 2xv., 125-150), Carpinus betulus-Weißbuche (Hei. 2xv., 125-150), Fagus sylvatica-Rotbuche (Hei. 2xv., 80-100), Prunus avium-Süßkirsche (Hei. 2xv., 125-150), Quercus robur-Stieleiche (Hei. 2xv., 100-125), Tilia cordata-Winterlinde (Hei. 2xv., 125-150), Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hei. 2xv., 125-150), Larix decidua-Europäische Lärche (C 5, 100-125), Picea abies-Gemeine Fichte (C 12, 80-100), Pinus sylvestris-Gewöhnliche Kiefer (m.B., 80-100), Buddleja davidii-Sommerlieder (B 3, 40-60), Viburnum opulus-Gemeiner Schneeball (B 3, 40-60), Potentilla fruticosa-Gemeiner Fingerstrauch (C 3, 40-60), Rhamnus catharticus-Kreuzdorn (C 3, 60-100), Salix-Weide (vSt., 60-100), Corylus avellana-Hasel (vStr., 60-100)

(7) Flächen zum Anpflanzen bzw. mit der Bindung für Bepflanzung, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Die Grünanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes sind nach der Erschließung des B-Planes mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Erfüllungszeitraum ist im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorabentwürfer festzulegen.

Arten (Qualität): Acer campestre-Feldahorn (Hei. 2xv., 125-150), Betula pendula-Sandbirke (Hei. 2xv., 125-150), Carpinus betulus-Weißbuche (Hei. 2xv., 125-150), Fagus sylvatica-Rotbuche (Hei. 2xv., 80-100), Prunus avium-Süßkirsche (Hei. 2xv., 125-150), Quercus robur-Stieleiche (Hei. 2xv., 100-125), Tilia cordata-Winterlinde (Hei. 2xv., 125-150), Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hei. 2xv., 125-150), Larix decidua-Europäische Lärche (C 5, 100-125), Picea abies-Gemeine Fichte (C 12, 80-100), Pinus sylvestris-Gewöhnliche Kiefer (m.B., 80-100), Buddleja davidii-Sommerlieder (B 3, 40-60), Viburnum opulus-Gemeiner Schneeball (B 3, 40-60), Potentilla fruticosa-Gemeiner Fingerstrauch (C 3, 40-60), Rhamnus catharticus-Kreuzdorn (C 3, 60-100), Salix-Weide (vSt., 60-100), Corylus avellana-Hasel (vStr., 60-100)

- Die Hausgärten auf den einzelnen Parzellen sind nach Fertigstellung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes mit einheimischen Pflanzen zu begrünen (Arten siehe Pkt. 7(1)).
- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorte, mit der Pflicht zur Anpflanzung von Einzelbäumen, sind mit Tilia cordata-Winterlinde (Hei. 2xv., 125-150) bzw. Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hei. 2xv., 125-150) mit einem Umfang von 12 bis 14 cm zu bepflanzen.
- Für jeden Baum ist im Wurzelbereich eine offene Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

(8) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Fassadenverkleidungen sind im Putz oder Sichtmauerwerk in Ziegel (rot, rotbraun, gelb, weiß) auszuführen, konstruktives Fachwerk ist auch zulässig.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:  
Für Putzfassaden sind zusätzlich zum reinen Weiß auch weiß getönte Farbenstriche mit Buntanteilen (Schwarz, Blau, Grün) zulässig.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:  
Zur Eindeckung der Dächer sind zusätzlich Dachziegel oder -steine in Anthrazit zulässig.

- Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind gleichzeitig heimische Pflanzen einzusetzen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:  
Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes ist bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umschrieben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich, der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Hinweis: Sollten während der Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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 gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweis: Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdächtige (veredelte Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser u.ä.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Hinweis: Die Wohnbebauung ist auf natürlichem Gelände oberhalb des BHW (1,65 m NN) zu errichten, oder durch den Bauherren ist mit geeigneten baulichen Maßnahmen (Geländeaufhöhung, Verzicht auf Unterkellerung, Anhebung Fußbodenoberkante etc.) ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz selbstständig sicherzustellen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Rechtsgrundlagen  
Die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Usedom vom ..... folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 10.07.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 21.08.2019 und im Internet unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“; Stadt Usedom.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V beteiligt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung Usedom hat am 11.12.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 06.03.2020 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 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. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.01.2020 und im Internet unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“; Stadt Usedom, öffentlich bekanntgemacht worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom berührten Behörden und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung Usedom hat die zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung Usedom beschlossen.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom 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 ..... und im Internet unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Ortrecht“; Stadt Usedom, bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungfrist 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZ für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
<b>WA I</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO

Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
<b>GRZ</b> Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20	BauNVO

<b>TH 8,95 m über NHN</b> Traufhöhe über NHN als Höchstmaß	§§ 16 und 18	BauNVO
--	--------------	--------

<b>FH 14,50 m über NHN</b> Firsthöhe über NHN als Höchstmaß	§§ 16 und 18	BauNVO
---	--------------	--------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
<b>E</b> nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
<b>B</b> Baulinie	§ 23 (2)	BauNVO
<b>B</b> Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO

Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
<b>E</b> Einfahrt		

Sonstige Planzeichen	§ 9 (7)	BauGB
<b>E</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7		

Darstellungen ohne Normcharakter		
<b>100/9</b> Flurstücksbezeichnungen		Flurstücksgrenzen
<b>44</b> Höhenangaben über NHN		vorhandene Zäune

<b>3,00</b> Vermessung in Meter		geplantes Wohngebäude
---------------------------------	--	-----------------------

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7		
<b>100/9</b> Flurstücksbezeichnungen		Flurstücksgrenzen
<b>44</b> Höhenangaben über NHN		vorhandene Zäune

<b>B</b> Baulinie		Gebäudebestand näher bezeichnet
<b>B</b> Baugrenze		

## STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Stadt	Usedom
Ortsteil	Paske
Gemarkung	Usedom
Flur	7
Flurstück	100/9



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

## AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.02.2020 – 06.03.2020

Entwurfphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	Maßstab:
	12-2019	Hogh	Lange	1 : 500
				1 : 1000

Projekt:  
Satzung der Stadt Usedom über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)126026	Projekt Nr.: 19-19
----------	--	--------------------

