


# STADT USEDOM SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 - AM PASKER WALD -

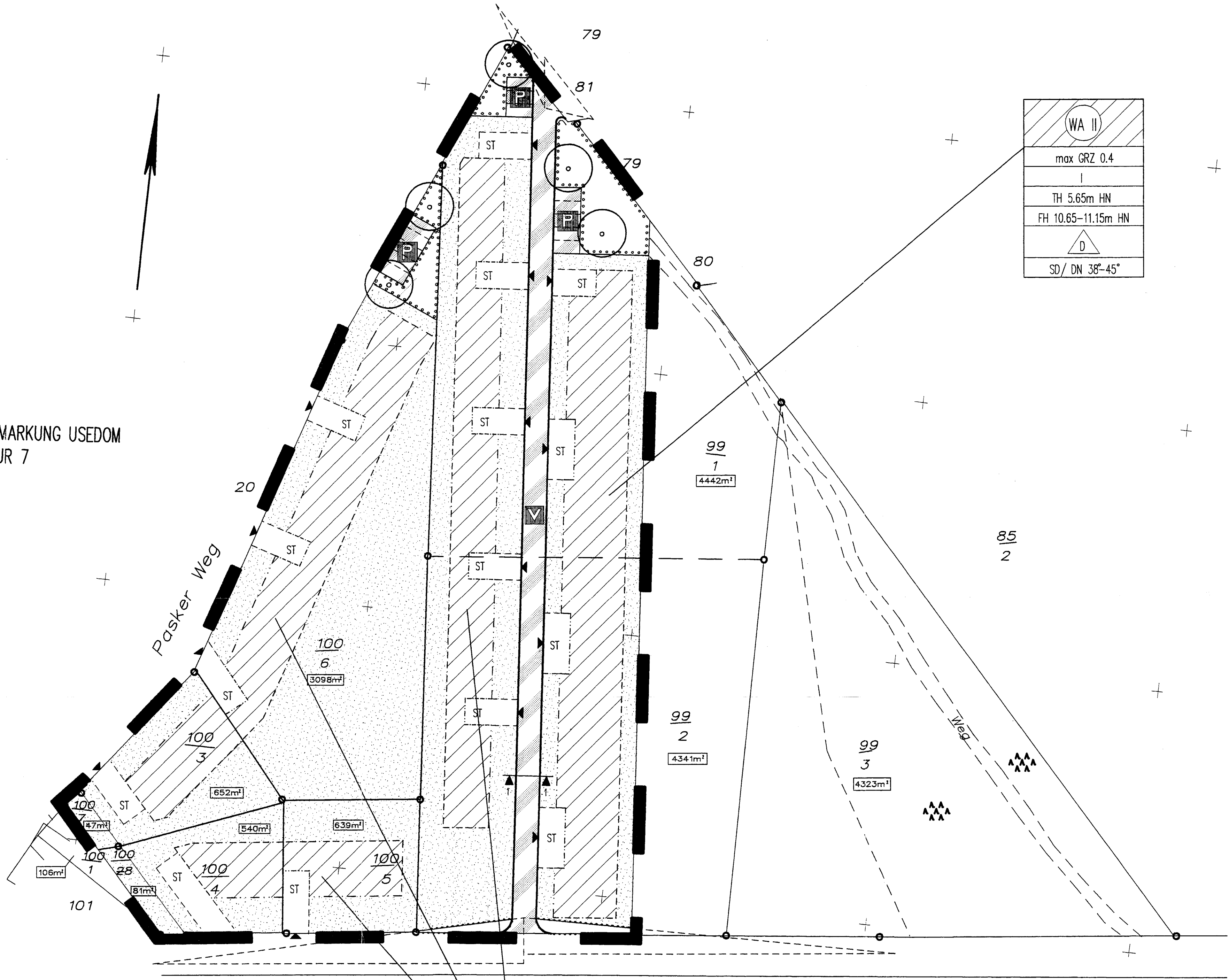
- Gesetzliche Grundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichnerverordnung (PlanZV)
  - Landesbauordnung M-V (LBO)

Auf Grund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie gemäß Paragraph 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (OVBl. M/V Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Usedom vom 25.10.2000 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Pasker Wald", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Usedom, den 28.05.2001  
  
 Die Bürgermeisterin

## TEIL A: PLANZEICHNUNG M1:500

GEMARKUNG USEDOM  
FLUR 7



WA I
max GRZ 0,4
I
TH 4,65m HN
FH 9,65-10,15m HN
E
SD/ DN 38°-45°

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schröder

Objekt:	B-Plan Nr. 7 "Am Pasker Wald"
Gemarkung:	Usedom
Flur:	7
Flurstück:	99/1 - 99/3, 100/1 - 100/8
Maßstab:	1:500
Antrags-Nr.:	97208L
Freigabe:	Trassenheide, den .....

## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

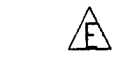
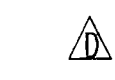
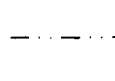
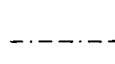
Art der baulichen Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (Paragraph 4 BauNVO)





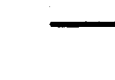
Maß der baulichen Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragraph 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5,65 m HN	Traufhöhe über Höhenpunkt als Höchstmaß
FH 10,65-11,15 m HN	Firsthöhe über Höhenpunkt als Höchstmaß



Bauweise, Bauart, Baulinie (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragraph 22 und 23 BauNVO)

	Einzelhäuser
	Doppelhäuser
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrflächen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


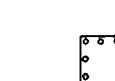

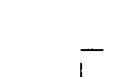
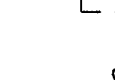


	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone
	Sin- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	hier: Hausgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


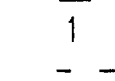



Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Standort mit Pflicht zur Anpflanzung von Einzelbäumen
	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
	Sonstige Pflanzzeichen
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Stellplätze
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung einzuhalten sind (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Paragraph 9 Abs. 7 BauGB)

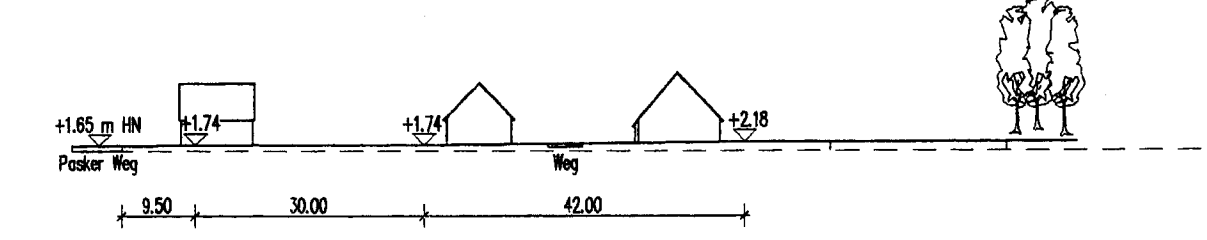
FESTSETZUNGEN NACH PARAGRAPH 86 LBO M-V

DN 38-45°	zulässige Dachneigung
SD	zulässige Dachform: Satteldach

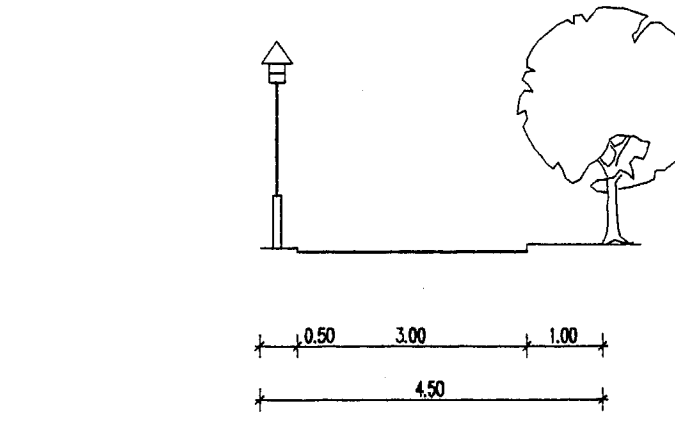
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Schnittstelle der Straßenprofile
	wegführende Flurstücksgrenzen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksummen
	Sichtdreieck

HOHENPLAN



REGELQUERSCHNITT



1. Anliegerweg

## TEIL B: TEXT

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

1. Gemäß Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Paragraph 1 Abs. 9 BauNVO sind Wohngebäude und alle Gebäude gemäß Paragraph 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Alle Ausnahmen gemäß Paragraph 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.  
 2. Die Einfamilienhäuser werden jeweils mit einer Wohneinheit und die Doppelhäuser jeweils mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

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

1. Die Bauweise wird als offen festgelegt.

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

1. Sind Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung dargestellt, so sind die entsprechend ausgewiesenen Nutzungen (z.B. Stellplätze) nur auf diesen Flächen zulässig.  
 2. Sind Einfahrten in der Planzeichnung ausgewiesen, sind nur diese als Zufahrten zu den entsprechenden Grundstücken zulässig.  
 3. Carports aus Holz in offener oder halb-offener Ausführung sind zulässig, Grundränder sind einseitig.  
 4. Nebenanlagen, Einfahrten und Beweiss in Bereich von schädlichem überlagerten Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

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

1. Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Rosenpflanzsteinen gem. § 9 Abs. 1 Z. 20 BauGB zu befestigen.  
 2. Pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt.

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

1. Das unverschränkte Niederspannungsnetz ist gem. § 9 Abs. 1 Z. 15 BauGB zu versetzen.  
 2. Das Gas- und Wasser-20-kV-Freileitungsmäß zurückgebaut und durch Erdkabel ersetzt werden.

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

1. Vorgärten sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.  
 2. Eine Begrünung von Standflächen des ruhenden Verkehrs hat zwischen den Rosenpflanzsteinen durch Rosen oder andere Bodendecker (z.B. Elfen oder Taubnessel) zu erfolgen. Die übrigen nicht befestigten Straßenverkehrsflächen, die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen sind, sind mit Landschaftsrasen und mit bodendeckenden Sträuchern flächengerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
 Es gilt § 9 Abs. 1 Z. 20 BauGB.  
 3. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind auf 100 qm versiegelte Fläche 2 Bäume mit einem Umfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen, davon 100% Nadel- und 90% Laubbäume.

Arten (Qualität): Acor compositae-Feldahorn (Hö. Zvw. 125-150), Betula pendula-Sandbirke (Hö. Zvw. 125-150), Cornus betulus-Weißdorn (Hö. Zvw. 125-150), Fagus sylvatica-Rotbuche (Hö. Zvw. 90-100), Pinus ovum-Silberfichte (Hö. Zvw. 125-150), Quercus robur-Stieleiche (Hö. Zvw. 100-125), Tilia cordata-Mittlereiche (Hö. Zvw. 125-150), Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hö. Zvw. 125-150), Lonicera-Europäische Lärche (C 5, 100-125), Picea abies-Gemeine Fichte (C 12, 80-100), Prunus sylvatica-Gewöhnliche Kiefer (m. B. 80-100)

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

1. 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 Vorhabensträger festzulegen.  
 2. Die Hausgrünflächen sind nach Fertigstellung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. (Arten siehe Pfl. 71)  
 3. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorte mit der Pflicht zur Anpflanzung von Einzelbäumen, sind mit Tilia cordata-Mittlereiche (Hö. Zvw. 125-150) bzw. Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hö. Zvw. 125-150) mit einem Umfang von 12 bis 14 cm zu bepflanzen.  
 4. Für jeden Baum ist im Kurzbaubereich eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm vorzusehen.

Arten (Qualität): Acor compositae-Feldahorn (Hö. Zvw. 125-150), Betula pendula-Sandbirke (Hö. Zvw. 125-150), Cornus betulus-Weißdorn (Hö. Zvw. 125-150), Fagus sylvatica-Rotbuche (Hö. Zvw. 90-100), Pinus ovum-Silberfichte (Hö. Zvw. 125-150), Quercus robur-Stieleiche (Hö. Zvw. 100-125), Tilia cordata-Mittlereiche (Hö. Zvw. 125-150), Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hö. Zvw. 125-150), Lonicera-Europäische Lärche (C 5, 100-125), Picea abies-Gemeine Fichte (C 12, 80-100), Prunus sylvatica-Gewöhnliche Kiefer (m. B. 80-100), Potentilla Sommerflieder (C 3, 40-60), Viburnum opulus-Gemeiner Schneeball (C 3, 40-60), Potentilla triflorus-Gemeiner Fingerstrauch (C 3, 40-60), Crataegus monogyna-Mehlböhrchen (C 3, 40-60), Rhamnus cathartica-Weißdorn (C 3, 60-100), Salix-Maiglöhchen (v. Str. 60-100), Corylus avellana-Weißnus (v. Str. 60-100)

(8) Örtliche Bauvorschriften gemäß Paragraph 86 LBO M-V

1. Fassadenverkleidungen sind in Putz oder Sichtmauerwerk in Ziegeln (rot, braun, gelb, weiß) auszuführen. Konstruktives Fachwerk ist auch zulässig.  
 2. Zur Entdeckung der Dächer sind nur rote bis braune Dachziegel oder -steine zulässig.  
 3. Einfriedungen der Grundstücke sind strossenseitig nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind gleichfalls heimische Pflanzen einzusetzen.

Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Bodenleihen (Ünerschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Häzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Mäzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M/V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M/V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

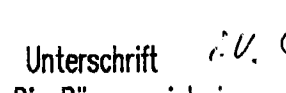
Hinweis: Sollen während der Erdarbeiten kompromittierliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

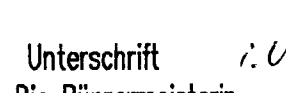
Hinweis: Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftsatzung-AWS) vom 14.12.1998 ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdächtige Flächen (veraltete Mulkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser u.ä.) sind der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.


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


## VERFAHRENSVERMERKE


1. Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.1997 für den VE-Plan Nr. 3 "Am Pasker Wald". Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anpflanzung an den Bekanntmachungstafeln vom 16.12.1997 bis zum 06.01.1998 erfolgt.

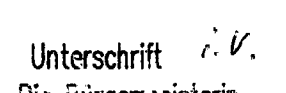
Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden/ Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


5. Die Stadtvertretung hat am 24.02.1999 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.03.1999 bis zum 28.04.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, örtlich bekanntgemacht worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin

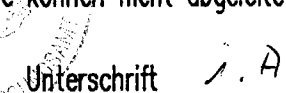
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


8. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.10.1999 bis zum 05.11.1999 nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, örtlich bekanntgemacht worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


10. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Zur eingeschränkten Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB sind die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 24.03.2000 zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme bis zum 10.04.2000 aufgefordert worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin


11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.05.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin

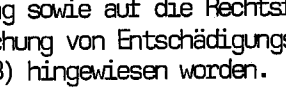
12. Der katastermäßige Bestand am 16.08.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt für Vorhaben, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtswirksamen Flurstücke in Maßstab 1:3000 vorliegt. Die eindeutigen Flurstücksgrenzen und -nummern sind aus der örtlichen Flurstückskarte zu entnehmen. Begründungsprüfungen können nicht durchgeführt werden.  
 Anklam, den 18.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Leiter des Katasteramtes

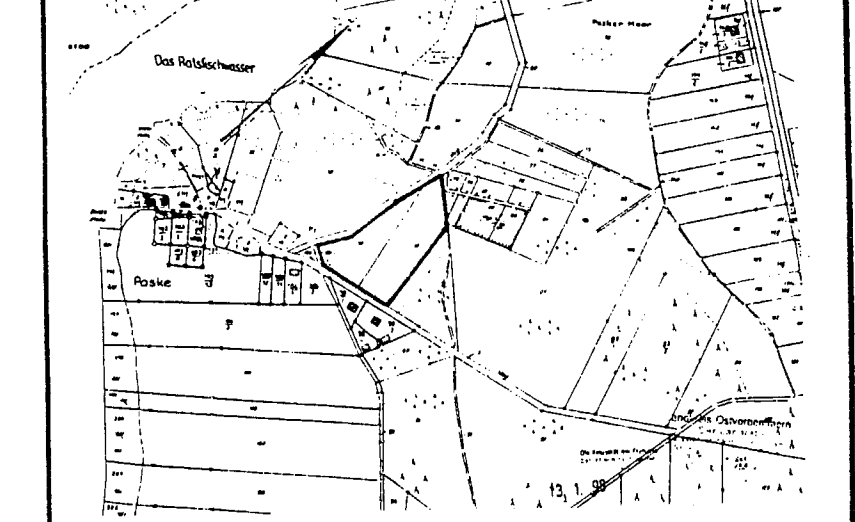
12a. Die Stadtvertretung der Stadt Usedom beschloß auf der Sitzung am 25.10.2000 die Umstellung des Planverfahrens auf das Verfahren nach § 10 BauGB (Bebauungsplan).  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil E), wurde am 28.05.2000 von der Stadtvertretung der Stadt Usedom beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 09.09.2000 gebilligt.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil E), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.09.2001, Az.: 112-111/01, genehmigt. Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil E), wird hiermit ausgefertigt.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin

16. Die Erstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Genehmigungsverfahren von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 24. Juli 01 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd "Usedom-Süd-Anzeiger" zusätzlich bekannt gemacht.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von mangelhafter Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 255 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erledigung von Erhebungsanfragen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 25. Juli 2001 in Kraft getreten.  
 Usedom, den 28.05.2001  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift:   
 Die Bürgermeisterin



SATZUNG DER STADT USEDOM  
 über den  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
 "AM PASKER WALD"**  
 Landkreis Ostvorpommern  
 Land Mecklenburg Vorpommern