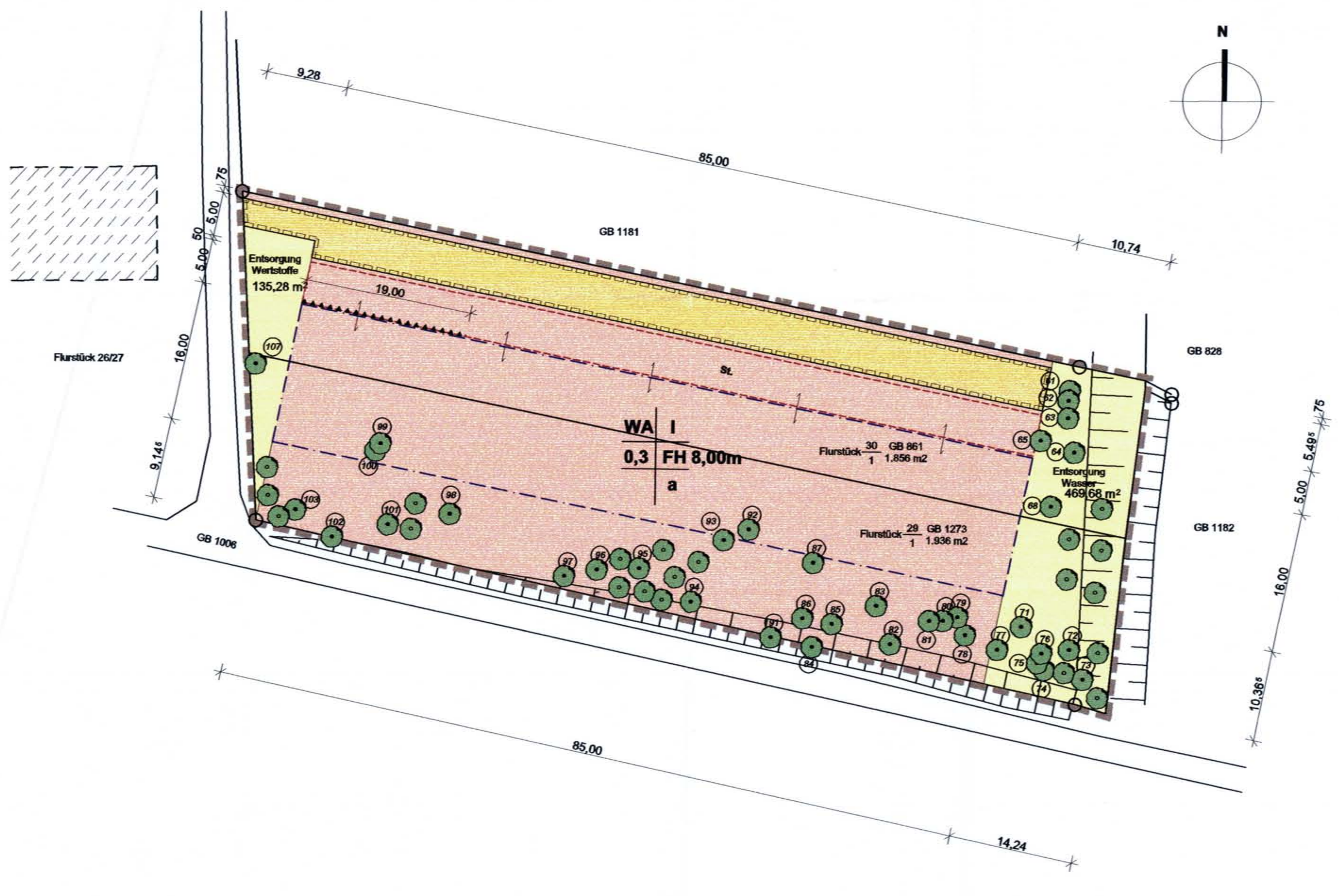
Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß Anlage PlanZV

1. Art der Baulichen Nutzung gemäß BauNVO §§ 1, 4

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der Baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 16

- 0,3 — Grundflächenzahl — gemäß BauNVO § 19
- I — Zahl der Vollgeschosse — gemäß BauNVO § 20
- FH = 8,00m — Firsthöhe = max. 8,00m ü.OKFF = 1,65m ü.HN — gemäß BauNVO § 18

3. Bauweise, Baugrenzen gemäß BauNVO §§ 22 und 23

- a — gemäß §22 (4) BauNVO abweichende Bauweise. Es sind Gebäude in offener Bauweise mit Grenzabstand zulässig, sowie ein Gebäude bis 85m Gesamtlänge, mit max. 12 WE zulässig.
- Baugrenze gemäß BauNVO § 23 (3)

6. Flächen für den örtlichen Verkehr gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 11 und 21

- private Verkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 9 und 12

- Entsorgungsanlagen

13. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 25a, b und Abs.

- Erhaltung Bäume
- Neupflanzung Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- St — Einzelstellplätze / Carports gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 4
- WA — Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß BauGB § 9 (7)
- Lärmschutz gemäß BauGB §9 Abs.1 Nr.24
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner zu belastende Flächen gemäß BauGB §9 Abs.1 Nr.21

Teil B Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB

1.
Zulässig sind gemäß §4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Büro-, Kanzlei-, und Arztpraxisnutzungen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die offene Bauweise zulässig. Werden Hausgruppen errichtet, sind die Hauptbaukörper durch Nebengebäude miteinander zu verbinden.

3.
Gemäß § 83 und 89 LWaG M-V wird festgesetzt, dass die Wohnbebauung auf natürlichem Gelände oberhalb des BHW (1,65 HN) zu errichten oder durch geeignete Baumaßnahmen (Geländeaufhöhung, Verzicht auf Unterkellerung , Anhebung der Fußbodenoberkante ect.) ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz selbst ständig sicherzustellen ist.

4.
Zum Schutz der Baunutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA-Lärm, sind die Fenster der Rinderanlage nächstgelegenen drei Wohneinheiten in der Schallschutzklasse IV (DIN 4109) = 43 dB auszuführen.

5.
Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Baumschutz):

Abgängige Bäume, die durch §9 Abs.1 (Nr.25a und b) festgesetzt sind, sind durch gleichartige, entsprechend der Festsetzung, zu ersetzten.
Die nachzupflanzenden Bäume entsprechen folgender
Qualität: 3x v., wmDb, STU 14 / 16 cm

Der Belag am östlichen Ende der Straße ist im Kronenbereich der Bäume 61 (Erle) und 63 (Eiche) aus Wurzelbrücken herzustellen, so dass die Verdichtung minimiert wird.

6.
Für die Herstellung der Erschließungsstraße sowie der privaten Auffahrten und Stellplätze sind nur folgende Materialien zulässig:
Erschließungsstraße, Dränasphalt; Stellplätze und Zuwegungen, Rasengittersteine, Rasenwaben, Sickerpflaster.

7.
Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe (Bepflanzungen im Plangebiet):

- Es werden auf dem Plangebiet insgesamt 20 Bäume (Hochstämmig 3x v. STU 14-16cm) neugepflanzt.
- Die westliche Fläche für Anlagen zur Ver- und Entsorgung ist nach der Herstellung des Müllcontainer-Platzes mit Sträuchern abzupflanzen.
- An der östlichen Grenze sind in den gehölzfreien Bereichen des Grabens Erlen zur Ufersicherung zu pflanzen.
- Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind nach der Rodung der abgängigen Gehölze neue Bäume zu pflanzen, um den durchgehenden Baumbewuchs entlang der Straße wieder zu komplettieren.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze sind zur räumlichen Abgrenzung Spaliere und Pergolen gesetzt, die mit Rankpflanzen zu begrünen sind.
- Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur einheimische Gewächse zu verwenden.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (4) BauGB / §86 (4) LBau-O M-V

1.
Die ziegelgedeckten Hauptdächer sind als Satteldächer auszubilden; ihre Dachneigung muß min. 35° und max. 45° betragen.

2.
Die Wandmaterialien der Außenhaut sind in Klinker oder hellen Putz auszuführen.

3.
Die Fenster sind senkrecht aufstehend auszubilden und mit Sprossen zu versehen.

4.
Wer gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt Ordnungswidrig i.S. § 84 (1) 1. LBauO M-V und wird mit einem Bußgeld belegt.

Hinweise

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege gemäß §7 DSchG M-V ein Maßnahmeplan zur Sicherung der Bodendenkmale (Ausgrabung) zu vereinbaren.

Die Bauarbeiten dürfen erst nach Abschluß der Ausgrabungen begonnen werden.

Die Tiefbauarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen, da Einzelfunde von Kampfmitteln auftreten können.

Für den Fall, dass kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Die Hinweise auf bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geruch und Lärm der LMS-Gutachten sind zu beachten.

Der landwirtschaftliche Betrieb kann bei Auslastung der vorhandenen Stallkapazität voll produzieren.

Der Gutshof wird als angestammte Einrichtung nicht gefährdet. Da das Wohngebiet an eine vorhandene Landwirtschaftliche Nutzung herangeplant wird, sind Belastungen (Lärm, Geruch), die im Dorfgebiet zulässig sind, von der hinzukommenden Nutzung zu dulden, da ein Konflikt nicht von der bestehenden MD-Nutzung verursacht wird, sondern durch das Heranplanen des schutzbedürftigen Wohngebietes.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets:

Um das Defizit der Eingriffe auszugleichen, werden auf dem westlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 26/27) Strauch- und Baumbepflanzungen vorgenommen:

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist eine 5m breite Schutzpflanzung anzulegen.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind Abtragungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich der Bäume nicht zulässig. Der zu erhaltende Baumbestand ist entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LG zu schützen.

Die Ausgleichspflanzung hat 525 qm Strauchpflanzung und 4 Baumpflanzungen (Hochstämmig 3x v. STU 14-16cm) zu umfassen. Alternativ ist gestattet, für je 25qm Strauchpflanzungen eine Baumpflanzung in obenstehender Qualität vorzunehmen.
Zusätzlich sind für die zu fällenden Bäume 9 Baumpflanzungen (hochstämmig 3x v. STU 14-16cm) vorzunehmen.

zu erhaltende Bäume

NR	ART	SD	KD	H	NR	ART	SD	KD	H
61	Erle	0.9	14.0	23.0	91	Li	0.8	9.0	22.5
62	Hol	0.2	4.0	10.0	92	Bu	0.2	8.0	13.5
63	Ei	0.9	15.0	23.5	93	Ei	0.8	12.0	24.0
64	Ka	0.6	14.0	14.0	94	Ak	0.2	3.0	8.0
65	Ka	0.8	10.0	25.0	95	Li	0.8	13.0	22.5
68	Wei	0.6	5.0	19.5	96	Li	0.9	14.0	22.0
71	Li	0.5	8.0	22.0	97	Ka	0.25	6.0	11.5
72	Ka	0.4	6.0	18.5	98	Erle	0.3	12.0	13.5
73	Wei	1.4	12.0	20.0	99	Li	0.2	5.0	14.5
74	Li	0.3	10.0	16.5	100	Li	0.2	5.0	14.0
75	Li	0.3	10.0	12.0	101	Ka	0.9	12.0	22.0
76	Li	0.7	16.0	23.5	102	Bi	0.4	10.0	19.5
77	Li	0.5	15.0	23.0	103	Ak	1.0	13.0	18.0
78	Li	0.3	8.0	15.5	107	Erle	0.3	10.0	15.0
79	Li	0.3	10.0	15.5					
80	Li	1.2	12.0	25.0					
81	Li	0.3	8.0	14.5					
82	Ak	0.2	5.0	12.5					
83	Li	0.7	12.0	23.5					
84	Ei	0.7	14.0	19.5					
85	Li	0.5	7.0	17.0					
86	Ah	0.4	12.0	16.5					
87	Bu	0.25	6.0	14.5					

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518), geändert durch Gesetz vom 30.03.2001 (GVBl. M-V S. 60) wird nach Beschluss durch die Stadtvertretung Usedom vom 21.01.2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet Schlosspark Wilhelmshof in Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

15.08.2002 — STADT USEDOM

Satzung der Stadt Usedom

Landkreis Ostvorpommern

über den

Bebauungsplan Nr. 8

"Schloßpark Wilhelmshof"

1 Aufgestellt wird der Vorhaben/ und Erschließungsplan Nr.2 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Usedom vom 14.9.1995.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.09.95 bis zum 13.10.95 / ~~durch Abdruck in der .... (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am~~ .... erfolgt.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

2 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

4 Die Stadtvertretung hat am 15.12.1997 den Entwurf des Vorhaben und Erschließungsplan Nr.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

5 Die Entwürfe des Vorhaben/ und Erschließungsplan Nr.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.03.1998 bis zum 28.04.1998 während folgender Zeiten 30 h pro Woche x1 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 2.03.98 bis zum 5.05.98 / ~~durch Abdruck in der .... (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am~~ .... erfolgt.

x1 montags bis freitags v. 8.00 bis 12.00 Uhr
montags bis mittwochs v. 14.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags v. 14.00 bis 18.00 Uhr

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

6 Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

7 Der Entwurf des Vorhaben/ und Erschließungssplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Vorhaben und Erschließungssplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 06.07.2000 bis zum 07.08.2000 während folgender Zeiten (30 h pro Woche) x1 erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ~~am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)~~ - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 19.06.2000 bis zum 11.08.2000 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

x1 montags, dienstags, donnerstags, freitags v. 7.30 bis 12.00 Uhr
montags v. 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags v. 13.00 bis 17.00 Uhr
donnerstags v. 13.00 bis 18.00 Uhr

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

8 Die Sadtvertretung der Stadt Usedom beschloss auf der Sitzung am 28.3.2001 die Umstellung des Planverfahrens auf das Verfahren nach §10 BauGB (Bebauungsplan) in den Bebauungsplan Nr.8 "Schloßpark Wilhelmshof"

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

9 Der Entwurf des Bebaungsplanes Nr.8 ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Ziffer 8.) geändert worden. Zur eingeschränkten Beteiligung nach §3 Abs.3 BauGB sind die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.11.2001 zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme bis zum 21.12.2001 aufgefordert worden.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

10 Der Katastermäßige Bestand am 08.08.2002 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: 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 08.08.2002 — Siegel — i.A. Dettloff — Kataster- und Vermessungsamt

11 Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

12 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.01.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.8 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21.01.2002 gebilligt.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

13 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.06.2002 Az: 61.1/1104-010 103 - mit ~~Nebenbestimmungen~~ Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

14 Die ~~Nebenbestimmungen~~ Auflagen wurden ~~durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom~~ .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9./11.07.2002 Az: .... bestätigt.

Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

15 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

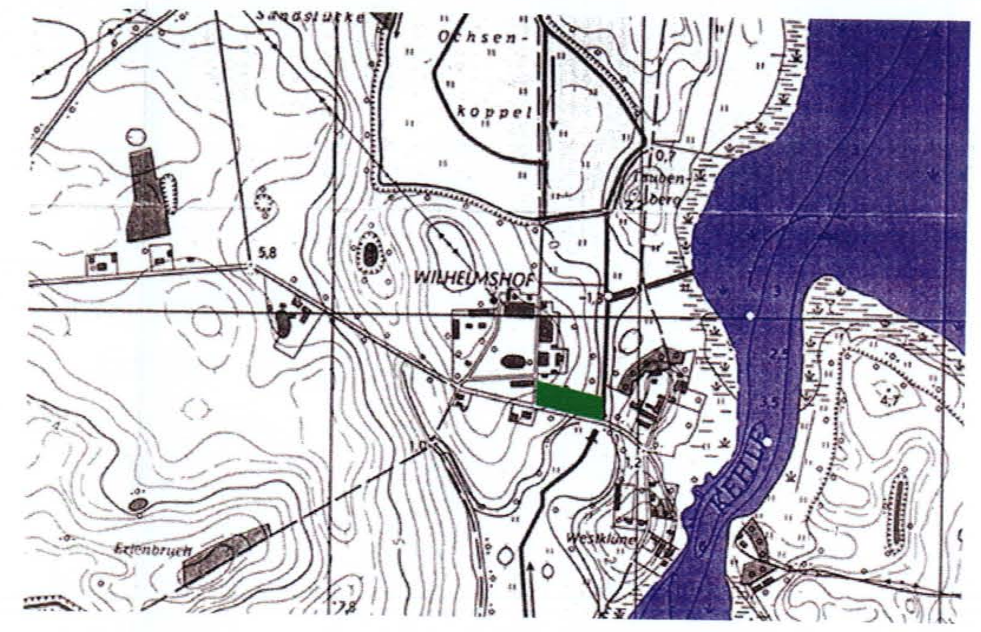
Usedom, 15.08.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

16 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.09.2002 in Usedom-Süd-Anzeiger (~~Zeitung oder~~ amtliches Verkündungsblatt) - ~~bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang~~ - ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB und auf die Bestimmungen des § 5 (5) Kommunalverfassung M/V (KVM/V) vom 29.11.97) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 3.09.2002 in Kraft getreten.

Usedom, 3.09.2002 — Siegel — die Bürgermeisterin

Lage des Bebauungs Plan Nr. 8 zum Stadtgebiet. M 1:10.000



Satzung der Stadt Usedom

BAUVORHABEN
Bebauungsplan Nr. 8
Schloßpark Wilhelmshof
BAUORT: Usedom, Gemarkung Wilhelmshof Flur 5, Flurstücke 29 und 30

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER Karl-Ludwig Hörnick Karl-Marx-Platz 7 12043 Berlin Telefon 030/ 687 58 12	FREIGABE / DATUM / UNTERSCHRIFT	
ARCHITEKT / PLANER DER PLAN c/o VALVOPARK Essener Strasse 4, 22419 Hamburg Telefon 040/ 537 801 37 - Fax 040/ 537 892 38 E-Mail: DERPLANHH@aol.com	FREIGABE / DATUM / UNTERSCHRIFT	
GEZEICHNET Oliver Schupp DATUM 10.1.2002 Planungsbüro HochForm Krögerstraße 38 22145 Hamburg Telefon 040/ 679 421-23 - Fax 040/ 679 421-22	DATEI B-Plan Nr.8 Usedom	BLATT A1 quer
PLANINHALT Teil A Planzeichnung Teil B Text Satzung	MASZSTAB 1:500	PLANNUMMER 01.00 INDEX 7

Kartierungsgrundlage
Digitale Grundrißdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Ostvorpommern (Antrags-Nr. 609/2000)