Satzung der Stadt Usedom

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Umbau Stall zum Wohngebäude in der Swinemünder Straße 29“

zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes

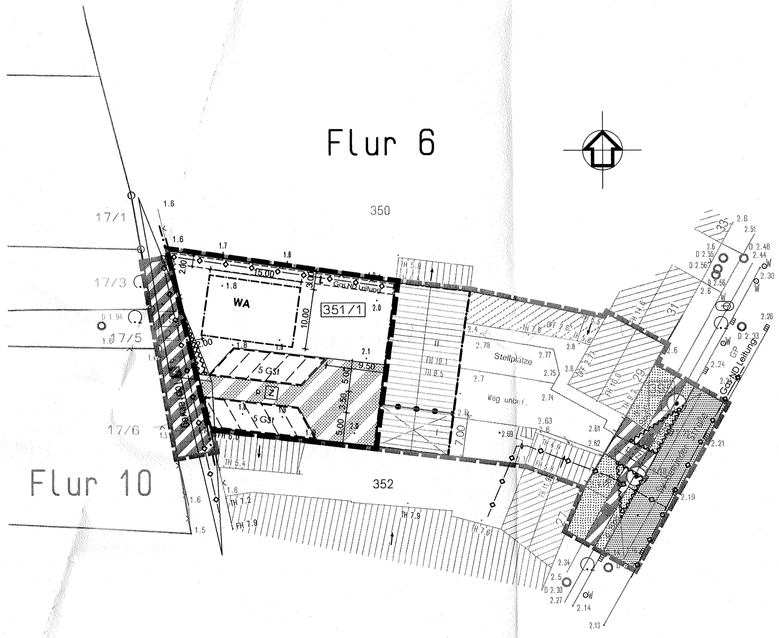
Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I , S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- 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 30.01.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Umbau Stall zum Wohngebäude in der Swinemünder Straße 29“ zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 12-2007/Aktualisierung 08-2013



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe über HN als Höchstmaß Firsthöhe über HN als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

WA	II TH über HN 8,50 m FH über HN 10,10 m
GRZ 0,4	/
o	SD 20°

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90
für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

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
II	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		
P	privat		
Z	Zufahrt		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitung unterirdisch, näher bezeichnet		
Sonstige Planzeichen			
GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
L	Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH (Signatur für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

351/1	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
10.00	Vermaßung in Meter	1.8	Höhenangaben über HN
	Sichtdreieck		vorhandene Zäune

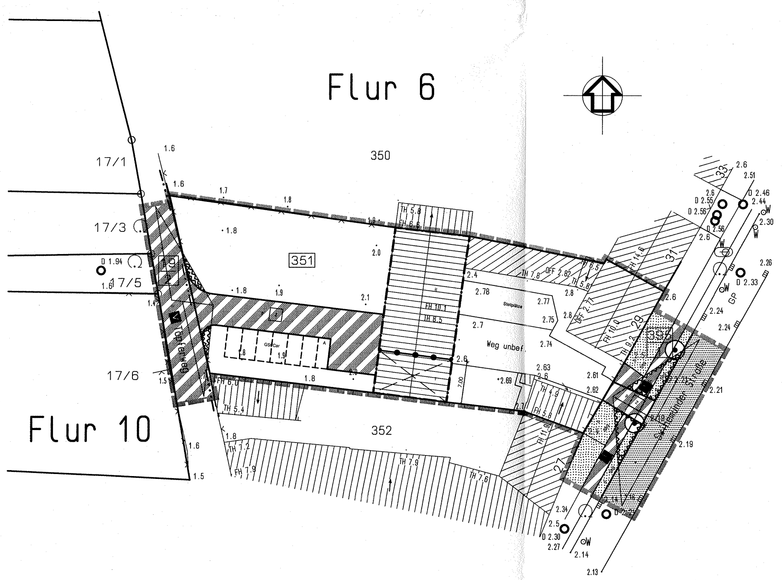
Standortangaben:

Stadt	Usedom
Gemarkung	Usedom
Flur	6
Flurstück	351/1 teilweise

nachrichtlich PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den Bebauungsplan Nr. 11

M.: 1 : 500



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe über HN als Höchstmaß Firsthöhe über HN als Höchstmaß
Grundfläche als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

nachrichtlich für den Bebauungsplan Nr. 11

WA	II TH über HN 8,50 m FH über HN 10,10 m I FH über HN 5,50 m
GR 340 m²	/
g	SD 20°

nachrichtlich ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90
für den Bebauungsplan Nr. 11

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
g	geschlossene Bauweise	§ 22 (3)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinien		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
ö	öffentlich		
V	verkehrsberuhigter Bereich		
F	Gehweg		
P	privat		
Z	Zufahrt		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung :		
ö	öffentliche Grünflächen		
Sbg	Straßenbegleitgrün		
Sonstige Planzeichen			
GSt/Car/A	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Carports und Hausmüllbehälter	§ 9 (1) 4	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 (5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

351	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Flursgrenze
2.6	Höhenangaben über HN
	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	auf ein Geschoss abzutragender Gebäudeteil
	vorhandene Zäune
	vorhandene Straßeneinläufe
TH/FH	vorhandene Trauf - und Firsthöhen über HN
7.00 m	Maßangaben im Meter
	Sichtdreieck
	vorhandene Alleebäume

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 11

Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 fort.
Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11:
(1)
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.
(2)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
(3)
Ferienwohnungen sind unzulässig.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch
- Zuwegungen, Stellplätze und Carports
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO
- ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 4,00 m
- Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3,00 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m

3. Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist im Plangebiet nicht zulässig.
Die Gemeinschaftsstellplätze bzw. Carports dürfen ausschließlich auf den in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

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

Die Nebenanlagen für die Lagerung von Haus- und Gartengeräten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

In dem zur Umnutzung als Wohngebäude vorgesehenen Stall sind maximal sechs Dauerwohnungen zulässig.

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11:
In dem geplanten Wohngebäude sind maximal drei Dauerwohnungen zulässig.

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

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

Änderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11:

6. 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 des vorgesehenen Gebäudes wird nicht zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrifte n
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO MV

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

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen des Wohngebäudes sind nur zulässig:
- Putz
- Sichtmauerwerk
- Naturholzverkleidungen und
- Glaskonstruktionen

Die Außenwände zu den Flurstücken 350 und 352 der Flur 6 in der Gemarkung Usedom sind gemäß § 30 Abs. 2 Punkt 1 LBauO M-V als Brandwände auszubilden.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dachflächen des Wohngebäudes sind nur Bitumeneindeckung oder Profilblechplatten mit Ziegeloptik zulässig.
Die Dacheindeckungen der Gebäude (Wohngebäude, Abstellgebäude, Carport) sind gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V als harte Bedachung auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Für die äußere Einfriedung des Grundstückes sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

1.5 Hausmüllbehälter

Die Stellfläche für Hausmüllbehälter ist nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche anzuordnen und durch Einhausungen oder Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar ist.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.1 - 1.5 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu ***500.000 €*** geahndet werden.

HINWEISE

Definition der Traufhöhe

Als oberer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) wird die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Definition der Firsthöhe

Als oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH) wird die oberste Dachbegrenzungskante definiert.

Belange der Bodendenkmalpflege

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandsteilen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 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 gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
3. Gemäß § 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 16.05.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.05.2013 erfolgt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

Der Bürgermeister

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

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde 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 6.2.14

Der Bürgermeister

4.
Die Stadtvertretung Usedom hat am 24.10.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 17.01.2014 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. 11 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 27.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

Der Bürgermeister

6.
Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 05.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 29.01.2014 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. Weitergehende Ansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 29.01.14

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Stadtvertretung Usedom hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 30.01.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 30.01.2014 von der Stadtvertretung Usedom beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Usedom vom 30.01.2014 gebilligt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

Der Bürgermeister

10.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 6.2.14

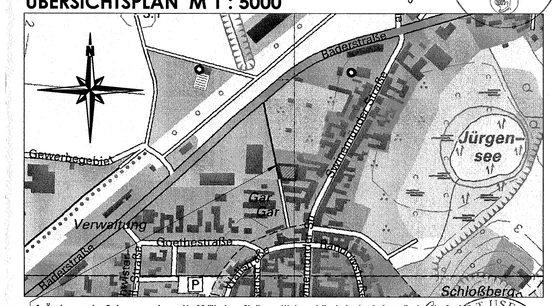
Der Bürgermeister

11.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 19.02.2014 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 19.02.2014 in Kraft getreten.

Stadt Usedom(Mecklenburg/Vorpommern), den 20.2.14

Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Umbau Stall zum Wohngebäude in der Swinemünder Straße 29"
zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes

Satzungsfassung	01-2014	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	09-2013	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:

Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Umbau Stall zum Wohngebäude in der Swinemünder Straße 29“
zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes

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

UPEG

H/B = 845 / 880 (0.74m²)

Allplan 2011