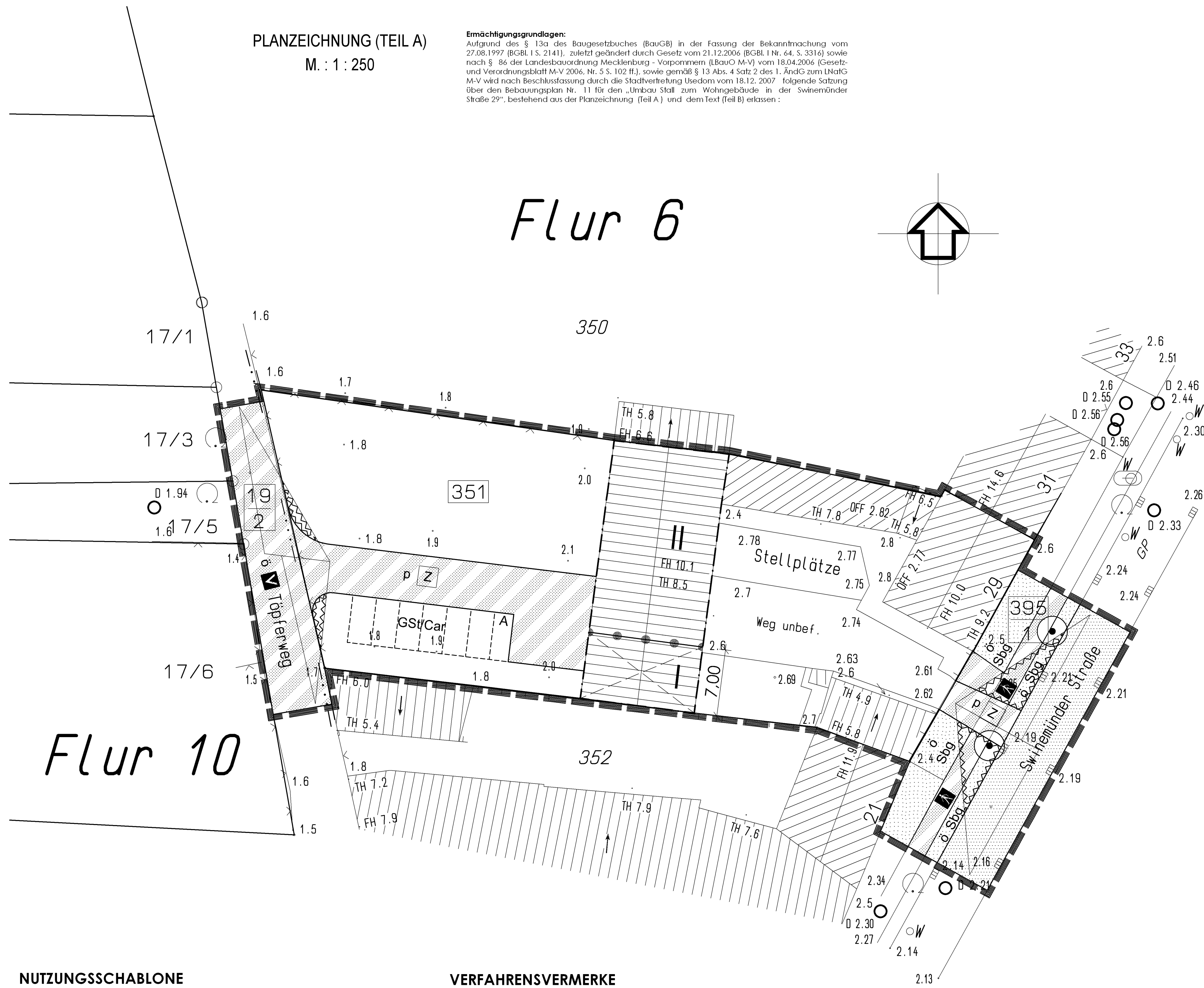
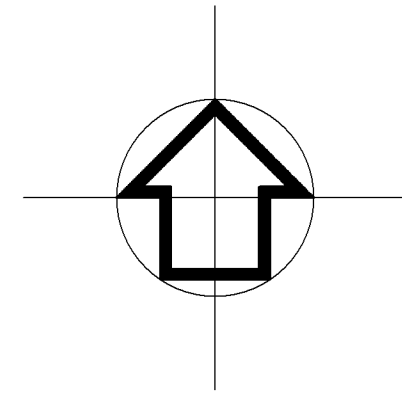


# SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 FÜR DEN "UMBAU STALL ZUM WOHNGEBÄUDE IN DER SWINEMÜNDER STRASSE 29"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)  
M. : 1 : 250

**Ermächtigungsgrundlagen:**  
Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) vom 16.04.2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2004, Nr. 5, S. 102 ff.), sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LfotG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Usedom vom 18.12.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für den „Umbau Stall zum Wohngebäude in der Swinemünder Straße 29“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Flur 6



## Flur 10

### NUTZUNGSSCHABLONE

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</b> <b>Traufhöhe über HN als Höchstmaß</b> <b>Firsthöhe über HN als Höchstmaß</b>
<b>Grundfläche als Höchstmaß</b>	/
<b>Bauweise</b>	<b>Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen</b>
<b>WA</b>	<b>II</b> TH über HN 8,50 m FH über HN 10,10 m <b>I</b> FH über HN 5,50 m
<b>GR</b> 340 m²	/
<b>g</b>	<b>SD</b> 20°

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 09.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.07.2007 erfolgt.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.09.2007 durchgeführt worden.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung Usedom hat am 24.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.11.2007 bis zum 07.12.2007 während folgender Zeiten:

montags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und  
dienstags von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und  
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 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 den Bebauungsplan Nr. 11 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 23.10.2007 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastrmäßige Bestand am .....2007 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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnovitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung Usedom hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 18.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.12.2007 von der Stadtvertretung Usedom als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.12.2007 gebilligt.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Bebauungssatzung Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 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 23.01.2008 - ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M - V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.01.2008 wirksam geworden.

Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

### TEXT (TEIL B)

**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 Bahnerbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

**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) 4 BauGB)**

In dem zur Umrüstung als Wohngebäude vorgesehenen Stall sind maximal sechs 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.

**II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 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 Ziegelpfl. 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 250.000 € 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 (Urinschriften, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hügel, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen, u.ä.) oder aufwändige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) 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. 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 Bodendenkmal geschützte Bodendenkmale.

### ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planz90

**I. Festsetzungen**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		§ 9 (1) 1	BauGB
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		§ 9 (1) 1	BauGB
<b>GR</b>	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		§ 9 (1) 2	BauGB
<b>g</b>	geschlossene Bauweise	§ 22 (3)	BauNVO
<b>---</b>	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinien		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	öffentlich		
	verkehrsberuhigter Bereich		
	Gehweg		
	privat		
	Zufahrt		
<b>Grünflächen</b>		§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
	öffentlich		
	Sbg		
	Straßenbegleitgrün		
<b>Sonstige Planzeichen</b>			
	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	Flurstücknummer	
		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	
	γ=7,00 m	Maßangaben im Meter	
		Sichtdreieck	
		vorhandene Alleeebäume	

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

	351	Flurstücknummer	
		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	
	γ=7,00 m	Maßangaben im Meter	
		Sichtdreieck	
		vorhandene Alleeebäume	

### STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Stadt	Usedom
Gemarkung	Usedom
Flur	6
Flurstücke	351 und 395/1 teilweise (Sichtdreieck an der Swinemünder Straße)
Flurstück	10
Flurstück	19/2 teilweise (Sichtdreieck am Töpferweg)

				Maßstab: 1 : 250
Satzungsfassung	12-2007	Lübecke	Lange	<b>UPEG</b>
Entwurfssfassung	09-2007	Schutz	Lange	
Planungsphase	Datum	gezeichnet	bearbeitet	

Projekt:  
Satzung der Stadt Usedom über den  
Bebauungsplan Nr. 11 für den  
"Umbau Stall zum Wohngebäude in der Swinemünder Straße 29"

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

