

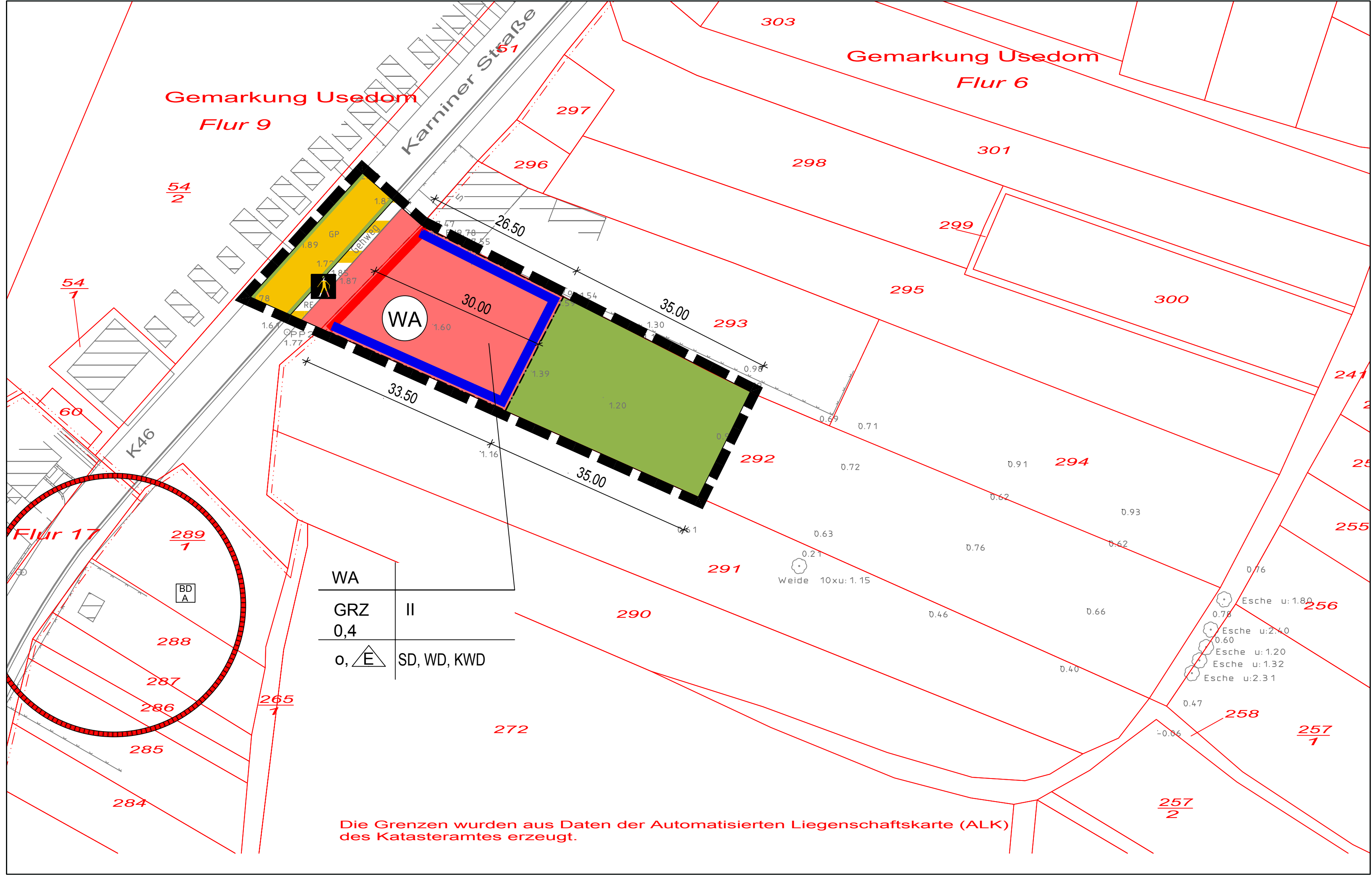
Satzung des Bebauungsplanes Nr.15 "Wohnbaufläche in der Karniner Straße, Flur 6, Flurstück 292" der Stadt Usedom

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 66 BauO M-V vom 18. April 2008 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 386, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Usedom vom 15. April 2011 (Beschluss Nr. 15/2011) die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15, zuletzt geändert durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15, Flurstück 292 der Stadt Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Usedom, Der Bürgermeister Siegel

Planzeichnung (Teil A)



Die Grenzen wurden aus Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Katasteramtes erzeugt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung-BauVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVO)

0,4 - Grundflächenzahl (GRZ)

II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

Bauweise

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

auch gegenüber Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen beson-

derer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes Nr. 15

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

7. Erläuterung Nutzungsschablone

WA

GRZ

II

Bauweise

DF

SO

WD

KWD

- Allgemeines Wohngebiet

- Grundflächenzahl

- II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise

- nur Einzelhäuser zulässig

- Dachform

- Satteldach

- Walmdach

- Krüppelwalmdach

8. Hinweise

z. B. 292

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

vorr. Zäune

vorr. Gebäude

9. Nachrichtliche Übernahme

Bereich, in denen sich Bodendenkmale befinden

Eingriff nur nach Antrag

Text (Teil B)

(textliche Festsetzungen)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauVO)

1.1.1 Allgemein eine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude.

Auf Flurstück 292, Flur 6, Gemarkung Usedom ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maxi-

mal einer Wohneinheit zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht stö-

rende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung einer Ferienwohnung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind nicht zu-

lässig.

1.1.4 Die Ferienwohnungen dienen zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen. Die

Nutzung durch einen überwiegend wechselnden Personenkreis ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauVO)

Das in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

(GRZ) – 0,4 – darf nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Ne-

benanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauVO im Sinne des § 19 Abs. 4

Satz 2 BauVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauVO)

Das Hauptgebäude ist nur mit der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Geschosshöhe

zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauVO)

Für das zu errichtende Hauptgebäude ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m über OK der an-

grenzenden mittleren Höhenlage der anstehenden Geländeoberfläche einzuhalten.

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmäß zwischen der mittleren Höhenlage der zum

Grundstück gehörenden vorhandenen Geländeoberfläche und der Schrittkante zwischen dem

aufstehenden Mauerwerk der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

3. Regelungen für die Bebauung bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen

äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen

Naturgefahrenen erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Bei Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist durch den Bauherrn ein angepasster

Hochwasser- und Überflutungsschutz mittels geeigneter Maßnahmen vorzusehen.

Um eine Überflutungsgefährdung zumindest gegenüber dem zukünftigen Bemessungshochwasser

(BHW) – u. a. auszuscheiden, ist das BHW – von 10 m NN zu berücksichtigen.

Die Fußbödenoberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) ist auf mindestens BHW – festzu-

legen.

Unterkerkern von Gebäuden sind ausgeschlossen.

3.2 Die Standsicherheit ist gegenüber BHW – zu gewährleisten.

Bei der Errichtung elektrischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist

das BHW – zu beachten.

4. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Nebengebäuden,

Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauVO)

4.1 Die Errichtung des Hauptgebäudes einschließlich Terrassen und Anbauten ist nur innerhalb des

Baufeldes gestattet.

4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen auch in geringem Umfang ist unzulässig.

4.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb des ausgewie-

senen Baufeldes anzuordnen.

4.4 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

4.5 Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist auf dem Grundstück abzudecken.

4.6 Die Errichtung von Nebengebäuden einschließlich Garagen im Vorgarten (Bereich zwischen stra-

ßenbegrenzter Baulinie und Straßenbegrenzungslinie) ist nicht gestattet.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ausgleichsmaßnahmen –

Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrer Artzusammensetzung der potenziell

natürlichen Vegetation entsprechend zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Anpflanzung von Feldgehölzen

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die

Pflanzung von insgesamt 434 m² Feldgehölze, bestehend aus 198 m² Hecke und beidseitig

gem 2 m breitem Bruchsaum mit folgender Artenzusammensetzung vorzunehmen:

Feldahorn (Acer campestre)

Feldahorn (Cornus sanguinea)

Hassel (Corylus avellana)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

Plattfarnhain (Elaeagnus angustifolia)

Schlehe (Prunus spinosa)

Weißdorn (Rosa multiflora)

Die Strauchpflanzung ist wie folgt auszuführen:

Anpflanzung verpflanzt, ohne Ballen, drei bis vier Triebe, 60 cm bis 100 cm hoch bzw.

Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 150 cm bis 200 cm hoch.

Die Heckenpflanzung ist in einer Breite von 3,00 m vorzunehmen. Beidseitig an die Hecke ist

jeweils ein 2 m breiter Bruchsaum anzuschließen. Die Feldgehölzhecke ist auf Flurstück 292,

Flur 6, Gemarkung Usedom an der südlichen Geländebereichszone zu pflanzen.

Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzu-

sehen.

6. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

(§ 9 Abs. 1 a in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

6.1 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den vorgesehenen Baumaß-

nahmen, spätestens jedoch ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

6.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme für die Ausführung der

Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger sind in einer Vereinbarung zwischen dem

Vorhabenträger, der Stadt Usedom und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vor-

pommern-Greifswald festzuschreiben. Kostenumfang und Zahlungsmodus sind zu regeln.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 BauO M-V)

1. Gestaltung der Gebäude

Dächer:

Das Dach des Hauptgebäudes ist als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach auszuführen.

Weiche Dachformen (wie Reekendachung) sind unzulässig.

Dachziegel und Dachschindeln dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen. Die

Dachneigung von Dachböden ist abweichend von der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

Allgemeine Hinweise

1. Belange des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Untersuchungsraum vorhandene Bodendenkmale vorhan-

den, die auf der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 21.09.2011 be-

legigten Karte eingetragen worden sind. Die Bodendenkmale werden in der Planzeichnung (Teil A) nachrich-

tlich übernommen.

Die Farbe Blau kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder

Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die

fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese

Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 9 DSchG M-V).

Die blaue Schraffur kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft

angenommen werden kann bzw. nahelegend ist.

Gemäß § 2 (1) UVPG sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter im Untersu-

chungsraum zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Da der Vorhabenträger die entscheidungserheblichen

Unterlagen für die UVPG bereitstellen hat (§ 6 (1) UVPG), ist durch dessen eine fachgerechte Untersuchung

des Vorhabens bezüglich seiner Auswirkungen auf die Bodendenkmale in den gekennzeichneten Bereichen

zu veranlassen.

Hinweise:

Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer

Prospektionen und Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Landesarchivbehörde bzw. beim

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domplatz 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

Die archäologische Prospektion/Voruntersuchung sollte bei linearen Bauvorhaben erst nach der endgültigen

Linie- bzw. Trassenbestimmung durchgeführt werden. Für die Festlegung der Vorplatztrasse ist es aus

den bodenkundlich-archäologischen Sicht ausreichend, die übermitten anstehenden Bodendenkmale zu berück-

sichtigen.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10 a Einkommensteu-

ertragsgesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt vor-

aus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

als zuständige Bescheidungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt

worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtliche Genehmigung bzw.

die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im

steuerrechtlichen Bescheidungsverfahren ersetzen.

2. Belange der unteren Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern

vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftsordnung - AWs), veröffentlicht im Amtslichen Mitteilungsblatt des Landkrei-

ses Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12 vom 05.12.2000 S. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über

das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erhalten oder über die Internetseiten des

Landkreises Vorpommern-Greifswald (www.kreisinfo.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH

des Landkreises Vorpommern-Greifswald (www.vog-greifswald.de) verfügbar.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderun-

gen der Abfallwirtschaftsordnung (AWs) zu berücksichtigen. Technische Regeln – der Mitteilun-

gen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 vom 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Ver-

unreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des

Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

3. Belange der E.ON edis AG

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu

beachten.

Selbst das Unternehmern wird gebeten, den Anlagenbestand bei der vorhabenkonkreten Planung zu be-

rücksichtigen.

Die Lage der Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachtelter Quergrabungen genau zu

ermitteln.

Sollte vor Baubeginn der Arbeiten eine Vorortverweisung erforderlich werden, dann ist eine Abstimmung

mit dem Netzmeister, Herrn Kallender vorzunehmen.

Eine Veranlassung mit Elektroenergie ist möglich. Diese ist für jedes Gebäude mindestens 4 Wochen vor

Stromlieferung durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma genehmigt bei der E.ON edis AG zu be-

zulegen. Dazu ist dieser Firma ein Liegenschaftsauszug M 1:2000, ein Lageplan M 1:500 und eine Ge-

otheszeichnung, aus der die genaue Lage des Hausanschlussraumes hervorgeht, zu übergeben.

Für Rückfragen stehen im Regionalbereich die Mitarbeiter gem. zur Verfügung.

Ansprechpartner für Stromanlagen ist Herr Kallender, Telefon 03936 256-220.

4. Belange der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH

Im betroffenen Plangebiet sind teilweise Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG

vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die

Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den notwendigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau

und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der

Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, minde-

stens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, T.N.N.O.

Rs.PT.23, Team FS, Postfach 228, 14526 Stahnsdorf, E-Mail: TKL-NO-PT23ML@telekom.de ange-

zeigt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-

einrichtungen der Fachgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe