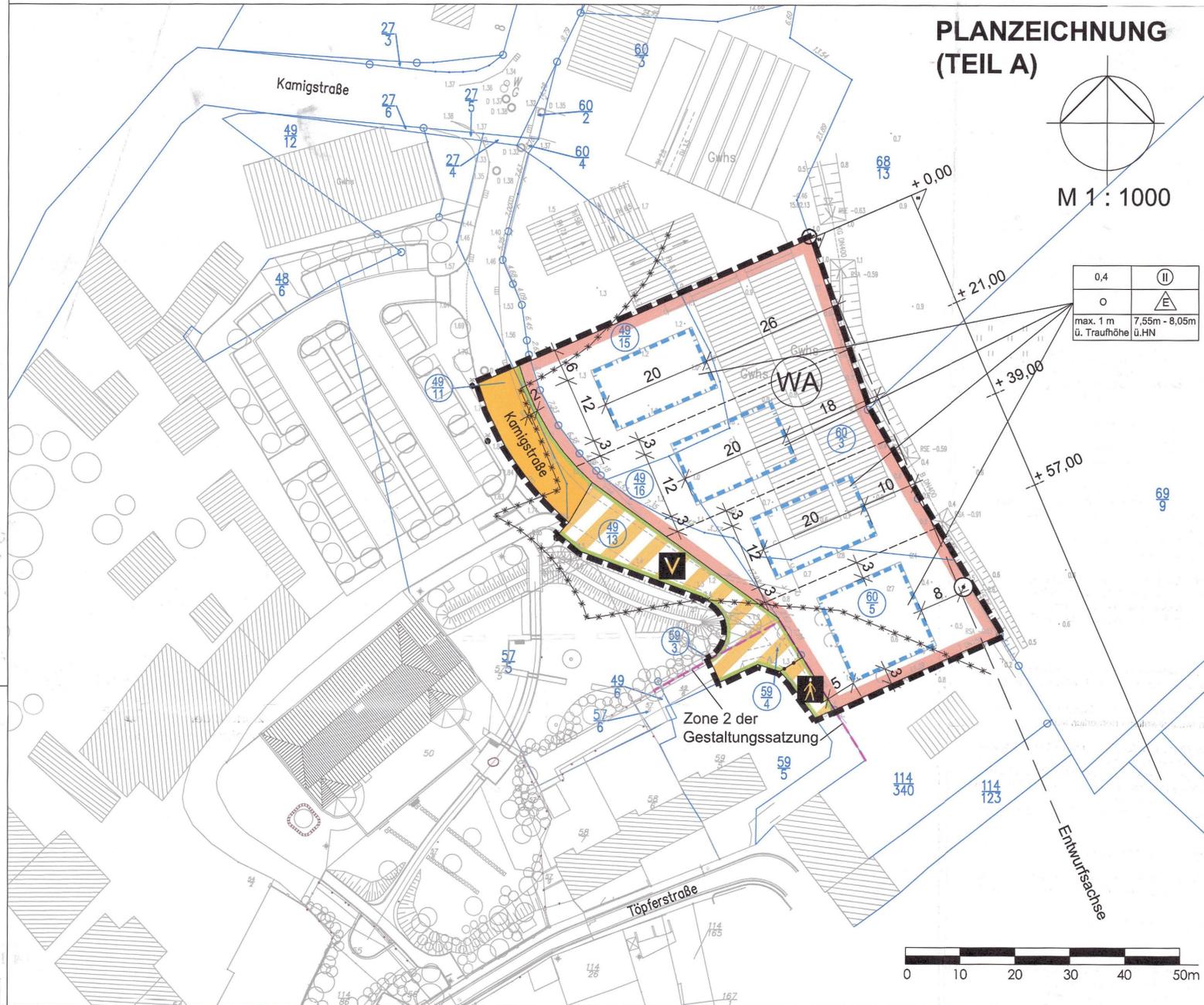


# BEBAUUNGSPLAN NR. B-33 "WOHNEN AN DER VOLKSBUHNE" DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1000

0,4	II
o	E
max. 1 m ü. Traufhöhe	7,55m - 8,05m ü.HN



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- (WA)** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse / zwingend § 16 BauNVO
  - GRZ 0,4** Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl § 16 und 17 BauNVO
  - FH** maximale Firsthöhe § 16 BauNVO
  - TH** Traufhöhe in Meter über HN § 16 BauNVO
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise**
- o** offene Bauweise § 22 Abs.1 BauNVO
  - E** nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
  - Baugrenze § 23 Abs.1 und 3 BauNVO
- 1.4 Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
  - ▨** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:**
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
  - A** Fußweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- zu erhaltender Baum
- 1.6 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
- 1.7 Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Zone 2
  - Bodendenkmal
- 2. Darstellung ohne Normcharakter**
- 36/2** durch die Planung betroffene Flurstücke mit Flurstücksnummer
  - 3** Bemaßung in Meter
  - geplante Grundstücksgrenze (informell)
  - ⊥** rechter Winkel

**Nutzungsschablone**

0,4	II	maximale Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
o	E	Bauweise	Haustyp
max. 1 m ü. Traufhöhe	7,55m - 8,05m ü.HN	max. Firsthöhe in m ü. Traufhöhe	Traufhöhe von ... bis ...

**Vermessung**

- Zaun
- Nutzungsartengrenze
- Befestigungsartengrenze
- Laubbäum
- Bestandsgebäude

**Kartengrundlage:**  
Lage und Höhenvermessung vom 01.03.2013; vermessen durch M A B Vermessung Vorpommern  
Am Gorzberg Haus 14  
17489 Greifswald  
Lagebezug: System 42 / 83  
Höhenbezug: HN 76

Die Kartengrundlage außerhalb des Geltungsbereiches wurde ergänzt durch verschiedene Planungsunterlagen der Stadt Ueckermünde.  
Diese dienen nur der informellen Darstellung der Umgebungsbebauung.

### SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ueckermünde vom 19.09.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-33 "Wohnen an der Volksbühne" der Stadt Seebad Ueckermünde bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-33 "Wohnen an der Volksbühne" der Stadt Seebad Ueckermünde umfasst überwiegend ehemalige bebaute Flächen der angrenzenden Gärtnerei und grenzt an:

- im Norden an Gewächshäuser einer Gärtnerei
- im Osten an die Ueckerwiesen
- im Süden und im Westen an die bebaute Altstadt bei der "Volksbühne"

### TEXT (TEIL B)

- 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig.
  - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie
    - \* Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - \* Gartenbaubetriebe
    - \* Tankstellen
 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Für Wohn- und Hauptgebäude werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.
  - Die maximale Grundfläche pro Hauptgebäude beträgt 180 m<sup>2</sup>.
  - Die Traufhöhe von Hauptgebäuden zur Erschließungsseite wird mit mindestens 7,55 m und maximal 8,05 m bezogen auf HN festgesetzt. Die Traufhöhe ist die mittlere Höhe an einer Fassade zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.
  - Die zulässige Firsthöhe wird mit maximal 1 m über der Traufhöhe festgesetzt.
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- Für die Baugrundstücke wird eine offene Einzelhausbebauung festgesetzt.
  - Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist nur parallel zur Baugrenze zulässig.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Bauliche Anlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind gegenüber den Hauptgebäuden auf dem Grundstück zurückgesetzt einzuordnen. Ausgenommen davon sind nicht überdachte Stellplätze.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Einzelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Je Hauptgebäude sind mindestens 1 und maximal 4 Wohnungen zulässig.
- 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Straßenlärm, sind Schlaf- und/oder Aufenthaltsräume auf der der Straße abgewandten Seite einzuordnen oder passive Schallschutzmaßnahmen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 vorzusehen.
- 1.7 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens befindet sich mindestens 0,15 m bis maximal 0,70 m über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes.
- 1.8 Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
- Durch die Bauherren sind geeignete, dem jeweiligen Nutzungserfordernis entsprechende bauliche Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen selbständig vorzunehmen (z.B. Geländeerhöhungen, Anhebung Fußboden Erdgeschoss, Verzicht auf Unterkellerung). Für die Wohn- und Beherbergungsnutzung ist ein dem Bemessungshochwasser (BHW von 2,10 m NHN = 1,95 m HN) gerecht werdender Hochwasserschutz sicher zu stellen.
  - Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.
- 1.9 Örtliche Bauvorschriften nach (§ 9 Abs. 4 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V), Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**
- Die Gestaltung der Fassade wird dahingehend eingeschränkt, dass Baustoffe mit stark glänzender oder spiegelnder Oberfläche, bituminöse Materialien und vollflächige Kunststoffbeläge unzulässig sind.
  - Der Holzanteil an der Fassade der Hauptgebäude wird auf max. 30% festgesetzt.

### 2. Hinweise

- 2.1** Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt Ueckermünde". Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich, und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2.2** Sollten sich bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem STALU Vorpommern abzustimmen.
- 2.3** Entsprechend dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern ist für das Plangebiet mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m NHN (1,95 m HN) zu rechnen.
- 2.4** Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern. Versickerungsanlagen sind so herzustellen, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern anfallendes Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 2.5** Baufreimachungen und Rodungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- 2.6** Zwischen Plangebietsgrenze und Gräben ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun zu setzen. Der Zaun ist entlang der Gräben, über die Bebauungsgrenze hinaus je weitere 20 m, zu ziehen und während der gesamten Bauphase zu erhalten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Fläche im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch ein Fachmann abzusuchen und wandernde Amphibien und Zaunedeckchen in dem südlich angrenzenden Schilf/Brachebereich zu verbringen.
- 2.7** Der nach LNatSch AG geschützte Einzelbaum ist zu erhalten.
- 2.8** Bei der Strauch- bzw. Heckenpflanzungen in der Nähe des Grabens ist ein Mindestabstand von 2 m zur Böschungskante einzuhalten. Die Hecke ist turnusmäßig zu pflegen, so dass der Lichtraum des offenen Grabens, einzuschließlich 0,6 m Gewässerrandstreifen nicht beeinträchtigt werden.
- 2.9** Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.12.2012 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Ueckermünder Stadtreporter 01/13 am 22.01.2013 ortsüblich erfolgt.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 20.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.07.2013 bis zum 23.08.2013 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.07.2013 im amtlichen Mitteilungsblatt Ueckermünder Stadtreporter 08/13 bekanntgemacht worden.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes (07/2013) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.08.2013 bis zum 06.09.2013 während der Dienstzeit nach § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.09.2013 im amtlichen Mitteilungsblatt Ueckermünder Stadtreporter 08/13 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Die Darstellung des Katasterbestandes wird mit Stand vom 07.05.2013 als richtig bescheinigt. Die Abbildungsgenauigkeit entspricht der Darstellungsqualität der Flurkarte. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.  
Greifswald, den 30.10.13 Olaf Böhme, ÖbVI
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.09.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.09.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.09.2013 gebilligt.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, 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 19.09.2013 im Ueckermünder Stadtreporter ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs.5 KV MV) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.09.2013 in Kraft getreten.  
Stadt Ueckermünde, den 25.11.2013 Der Bürgermeister



### Bebauungsplan Nr. B-33 "Wohnen an der Volksbühne" der Stadt Seebad Ueckermünde

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG  
Stand: 09/2013  
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 5442560, Fax: (0395) 5442566