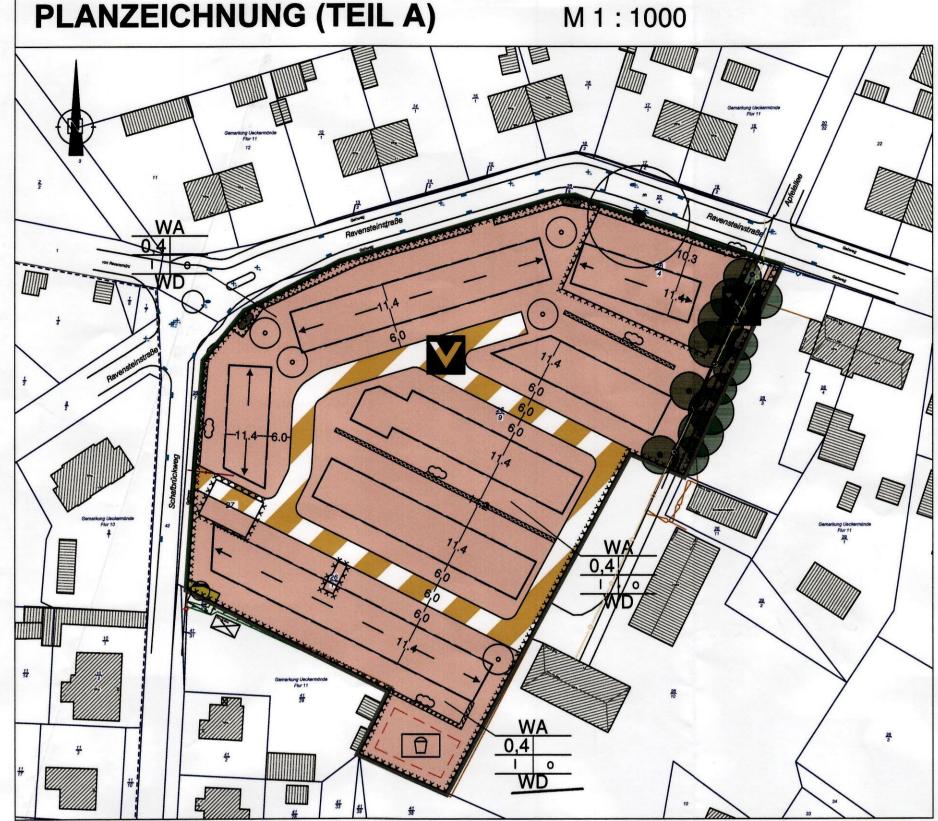
SATZUNG DES SEEBADES STADT UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-36 "Wohnen in

Neuhof" für das Gebiet südlich der Ravensteinstraße und östlich des Schafbrückweges in Ueckermünde



Satzung des Seebades Stadt Ueckermünde über den Bebauungsplanes Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" für das Gebiet südlich der Ravensteinstraße und westlich des Schafbrückweges in Ueckermünde (Gemarkung Ueckermünde, Flur 11 Flurstücke 26/1, 26/4, 26/9 und 27)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBI. I S. 1748) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBI. M-V S. 102), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 geändert wurde, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.06.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

> Kartengrundlage Vermessungs- und Ingenieurbüro Bock Stand 28.11.2014

II. Nachrichtliche Übernahmen Naturdenkmal

§ 9 Abs. 6 BauGB § 28 BNatSchG

§ 86 LBauO M-V

gesetzlich geschützte Bäume

§ 18 NatSchAG M-V

Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen Baulastenverzeichnis

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 § 4 BauNVO BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 2 BauNVO Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO Zahl der Vollgeschosse

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3. Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise § 22 BauNVO § 23 BauNVO Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 11

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestim-

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Planzeichen

I. Festsetzungen

Erläuterung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße

5. Flächen für die Abfallensorgung und Abwas- § 9 Abs. 1 Nr. 14 serbeseitigung sowie Ablagerungen BauGB

Zweckbestimmung: Pumpstation § 9 Abs. 1 Nr. 25 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen i. V. mit textlicher Festsetzung Nr. 5

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB pflanzungen Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewäs- b) BauGB

Erhaltung: Sträucher

7. Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze, Garagen und Gemeindschaftsan-

Zweckbestimmung:

des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB III. Örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung

IV. Hinweise

unterirdische Gasleitung (Niederdruck) unterirdisches Mittelspannungskabel unterirdische Abwasserleitung unterirdische Telekommuikationslinie

Altstandort Milchhof

IV. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenze eingemessener Baum

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist. Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im "Ueckermünder Stadtreporter" am 24.03.2015 erfolgt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 19.03.2015 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 20.04.2015 vor.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

4. Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.02.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.03.2015.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO 2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Ravensteinstraße und dem Schafbrückweg und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Ravensteinstraße und dem Schafbrückweg und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Die in der Panzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 26/10 zu belasten.

4. Gemeinschaftsspielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist den allgemeinen Wohngebiet des gesamten Geltungsbereiches zugeordnet

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erset-

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft "Nordostdeutsches Tief-

Deutscher Name
Hainbuche
Stieleiche
Rotbuche
Traubeneiche
Gemeine Birke
Vogelbeere
Bergahorn
֡֡֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜

5.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind einreihige Hecken zu

Pflanzliste	
Lateinischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

II. Gestaltungsfestsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO

1. Gebäudestellung

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen (gemäß zeichnerischer Festsetzung Hauptfirstrichtung) gelten nicht für Nebengebäude.

2. Dachform Die Trauflinie muss umlaufend sein. Unterbrechungen der Trauflinie im Bereich von Zwechhäusern sind zulässig.

3. Dacheindeckung Die Dächer der Häuser (außer Nebengebäude) sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen einzudecken.

4. Dachaufbauten

Gauben sind nur als Giebel, Schlepp- oder Rundgaube zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

Oberflächen von Fassaden Oberflächen von Fassaden sind zu verputzen. Es sind auch Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk zulässig.

Für Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig. 6. Hausgruppen als gestalterische Einheit

Bei Reihenhäusern sind je Gruppe alle architektonischen Details aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere für:

Dachbreite und Traufe

Dachneigung

Material der Dacheindeckung

Sockelhöhen

 Dachdetails Art und Maß der Gaubengestaltung

• gleiche Putz- bzw. Wandflächen

gleiche Fenstergestaltung und Material.

III. Hinweise

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.

Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

3) Altlastverdachtsfläche

Das Flurstück 26/9 wird unter Az 16-75-15 als Altstandort (Milchhof Neuhof) im Altlastenkataster geführt. Beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, der für das Altlastenkataser zuständigen Behörde liegen keine ingenieurtechnischen Gutachten für den Altstandort vor, die Aufschluss über die Gefahrensituation am Standort geben könnten. Konkrete Anhaltspunkte auf eine unmittelbare Gefährdung für die Schutzgüter, die die Einleitung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen würden. liegen dem Landkreis nicht vor.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2015 bis zum 05.05.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.03.2015 im "Ueckermünder Stadtreporter" ortsüblich bekannt

Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 11.06.2015 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.06.2015 von der Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.06.2015 gebilligt.

Ueckermünde, den 20.07. 2015



Welter Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 3.0. Juni. 2015 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pasewalk , den 3.Q. Juni 2015

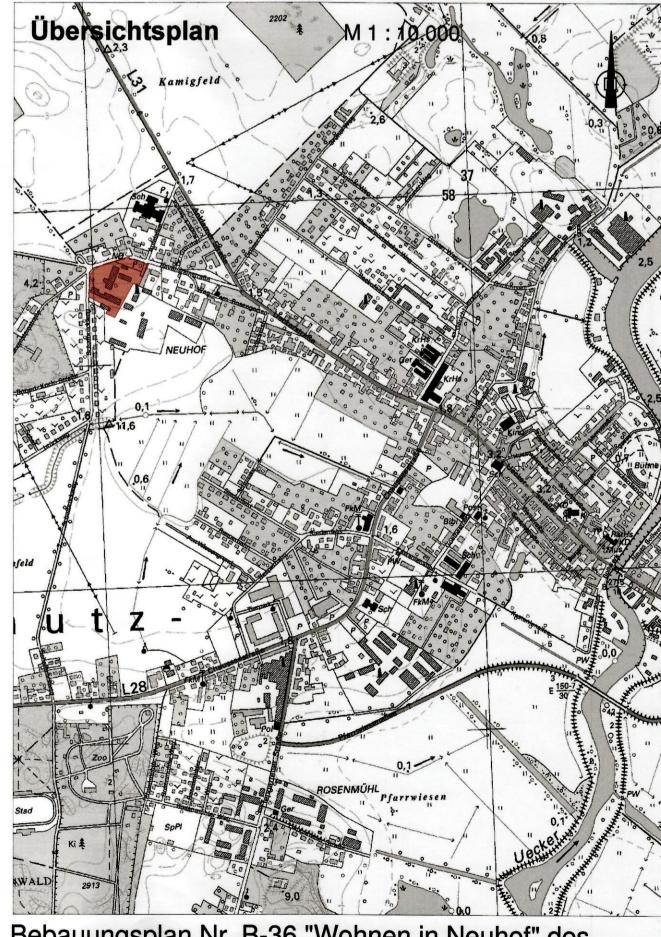
10. Der Bebauungsplan Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den . 20.07. 2015

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .18.08.2015 im "Ueckermünder Stadtreporter" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am The Aldery .. in Kraft gette

des 18.08.2015 Ueckermünde, den 27.08.2015

Welten Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-36 "Wohnen in Neuhof" des Seebades Stadt Ueckermünde Stand: Juni 2015

Planverfasser: Gudrun Trautmann