

SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-37 "Wohnen an der Belliner Straße 19" für das Gebiet nördlich der Belliner Straße in Ueckermünde

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000



Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-37 „Wohnen an der Belliner Straße 19“ für das Gebiet nördlich der Belliner Straße in Ueckermünde (Gemarkung Ueckermünde, Flur 2 Flurstücke 211/4, 213/1 und 214 alle teilweise)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-37 „Wohnen in der Belliner Straße 19“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

2. Flächen für Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Östlich des Wendehammers wurden Flächen für Garagen festgesetzt. Diese werden dem nördlichen Baufeld zugeordnet. Im allgemeinen Wohngebiet nördlich des Wendehammers sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 3.1** Als Ersatz für potentielle Sommerquartiere der Zauneidechse ist ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus Sand verschiedenster Korngrößen ein Sandhaufen mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m zu errichten. Diese Sandfläche dient den Reptilien als potentielles Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich). Die CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.
- 3.2** Als Ersatz für potentielle Winterquartiere der Zauneidechse ist ein Bereich von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben und mit Feldsteinen, Totholz, Reisig verschiedener Größen und Holzschnitzel zu füllen und 1 m hoch zu überdecken. Dabei ist der Boden mit den Holzschnitzel und Sand 20 cm stark zu belegen. Die Grube wird dann mit Feldsteinen (wenigstens 20 bis 40 cm Durchmesser) und Totholz (Äste, Wurzeln) gemischt und dann bis 1 m über Bodenkante verfüllt und überfüllt. Die CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.
- 3.3** Als Ersatz für verlorengegangenes Brutplatzpotential und Lebensraum für Schmetterlings-, Wespen-, Bienen- und Hummelarten sind je Baugrundstück 1 Obsthochstamm 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 5 m² Strauchfläche heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Artenliste:
Äpfel z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;
Birnen z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern;
Quitte z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte.
- 3.4** Als Ersatz für verloren gehenden Lebensraum für Wespen-, Bienen- und Hummelarten ist ein handelsübliches Bienenhotel innerhalb der privaten Grünfläche aufzustellen.

4. Wegerechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen Belliner Straße 19 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen innerhalb der für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Fläche, die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster außerhalb dieser Festsetzungsfäche verfügen, mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
In den gekennzeichneten Flächen müssen Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnräumen folgende Schalldämmmaße (R_{w,ext}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 für den Schallpegelbereich III sind: Wand / Dach 40 dB Fenster / Tür 30 dB
Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719: 2.

II. Hinweise
1) Bodendenkmale
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) Artenschutz
1. Gehölze sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März zu beseitigen.
2. Die Gehölze auf der geplanten Grünfläche sind weitestgehend zu erhalten.
3. Zum Schutz überwinternder Zauneidechsen und Amphibien ist im September vor Baubeginn ein Amphibienschutzzaun einschließlich Fangeimer zu stellen. Es ist ein anerkannter Sachverständiger für Amphibien und Zauneidechsen für eine ökologische Begleitung zu bestellen. Dieser hat das eingezäunte Gelände vor Baubeginn auf vorkommende Individuen zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen oder umzusiedeln. Während der Bauarbeiten hat er die Fangeimer zu kontrollieren, gefangene Tiere auszusetzen und auf die Baufläche gelangte Tiere zu fangen und umzusetzen. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die UNB weiterzuleiten.

Kartengrundlage digitale ALK Stand 02.02.2015

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11
5. Grünflächen		
■	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
ZS	Sommerquartier Zauneidechsen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
ZW	Winterquartier Zauneidechsen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
®	Standort Bienenhotel i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Sonstige Planzeichen		
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Ga	Zweckbestimmung: Ga Garagen	
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

III. Darstellung ohne Normcharakter

213/1 Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenze

19 Gebäudebestand mit Hausnummer

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

- Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 17.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-37 „Wohnen in der Belliner Straße 19“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10/15 am 13.10.2015 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.07.2016 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 20.07.2016 vor.
- 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. Die Bürger konnten sich vom 13.10.2015 bis zum 04.11.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 30.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-37 „Wohnen in der Belliner Straße 19“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2016.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2016 bis zum 23.08.2016 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 12.07.2016 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 07/16 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 29.09.2016 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. B-37 „Wohnen in der Belliner Straße 19“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2016 von der Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.09.2016 gebilligt.

Ueckermünde, den 16.11.2016.



Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Paschall, den 12. Okt. 2016



Landkreis Greifswald
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk

Der Bebauungsplan Nr. B-37 „Wohnen in der Belliner Straße 19“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den 16.11.2016



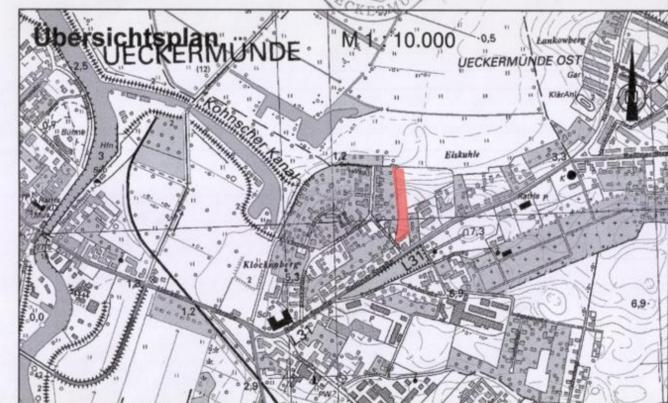
Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-37 „Wohnen in der Belliner Straße 19“ 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 16.11.2016 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 16.11.2016 in Kraft getreten.

Ueckermünde, den 16.11.2016



Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-37 "Wohnen an der Belliner Straße 19" der Stadt Seebad Ueckermünde
Stand: September 2016