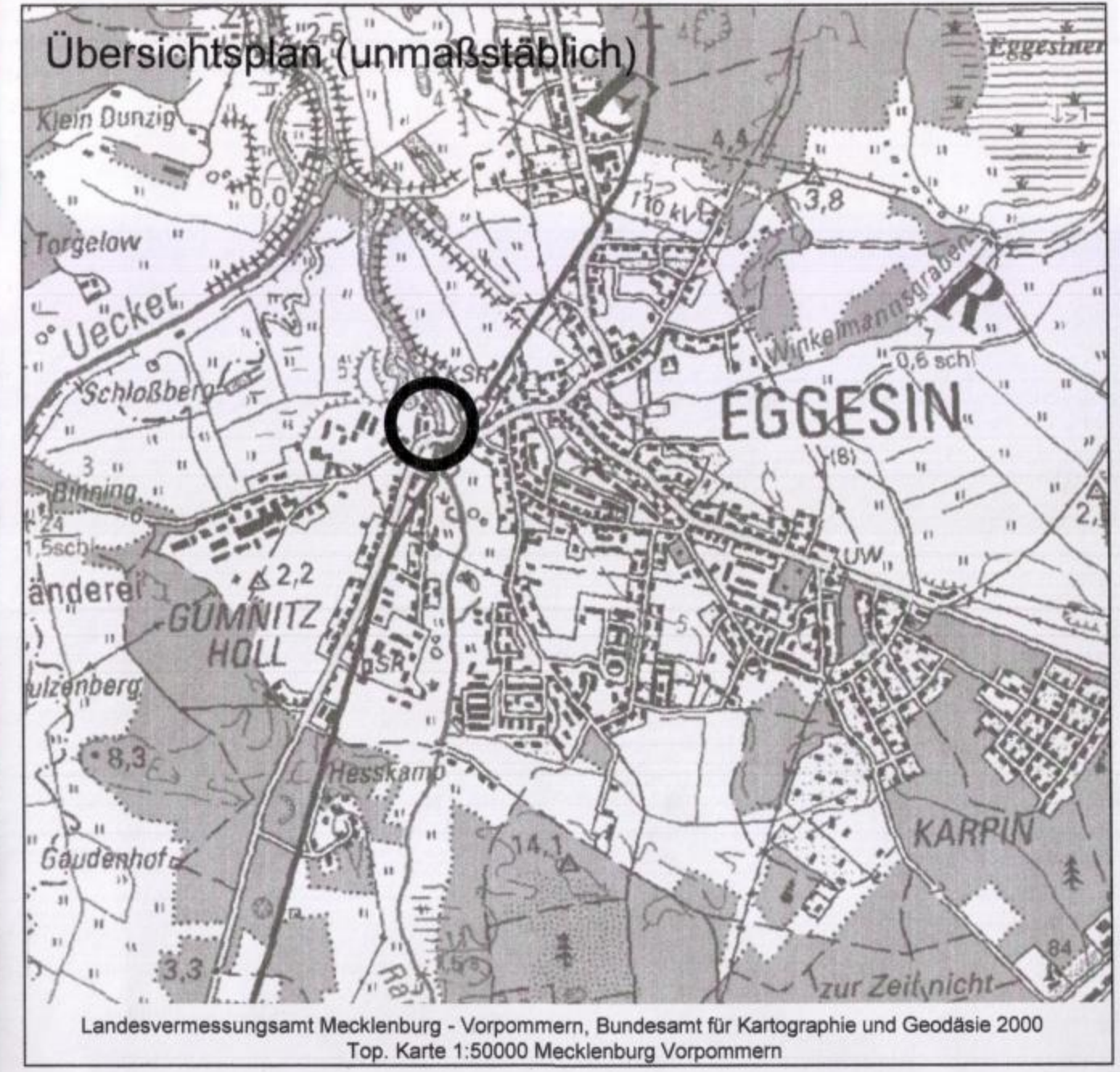
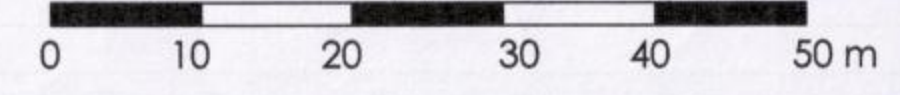
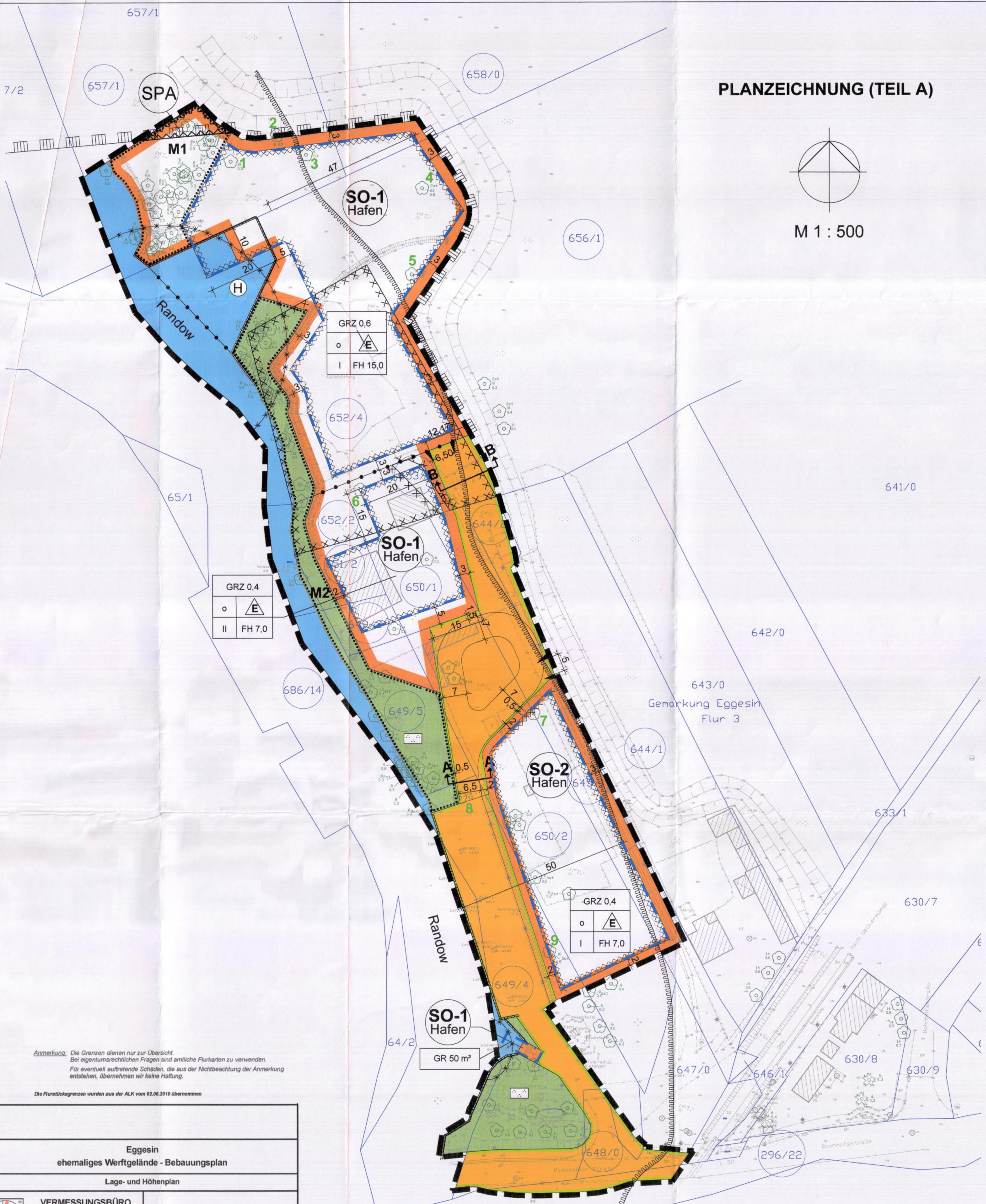


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/2010 "SONDERGEBIET AN DER RANDOW" DER STADT EGGESIN

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500



Übersichtsplan (unmaßstäblich)
Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2000
Top. Karte 1:50000 Mecklenburg-Vorpommern

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
SO Sonstige Sondergebiete SO-1, SO-2
 Zweckbestimmung: Hafen
 Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO
 GR max. zulässige Grundfläche in m² § 16 BauNVO
 FH 7,0 Firsthöhe als Höchstmaß über OFF § 16 BauNVO

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.5 Grünflächen
 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.6 Wasserflächen
 Wasserflächen Zweckbestimmung: Hafen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M1 und M2 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.8 Sonstige Planzeichen
 Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 Flächen bei denen Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
 Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
 SPA - SPA-Gebiet Ueckermünder Heide DE 2350-401 § 9 Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
 SPA - SPA-Gebiet Ueckermünder Heide DE 2350-401 § 9 Abs. 6 BauGB
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

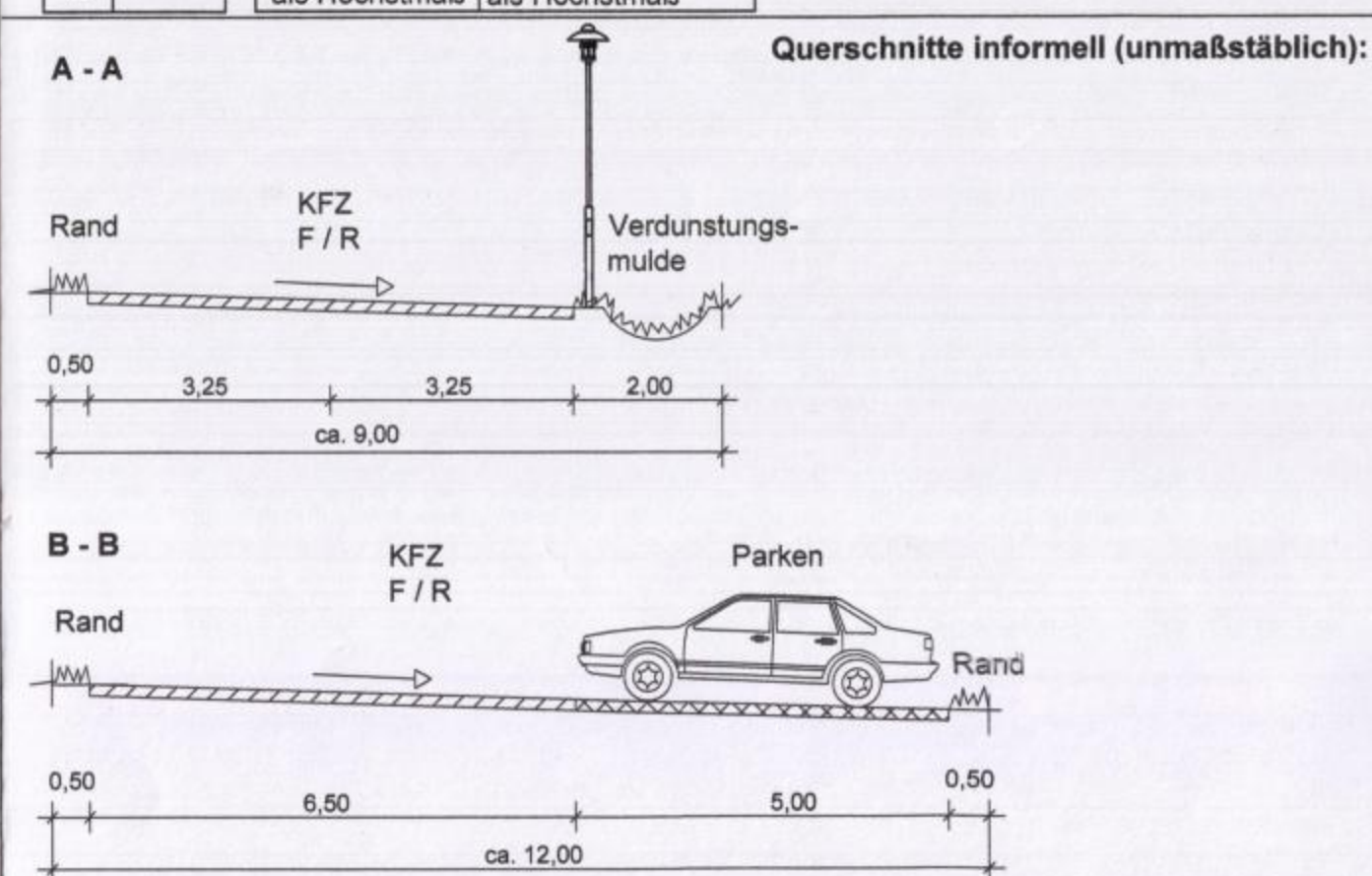
3. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
 Bemalung in Meter vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
 eingemessener Laubbaum mit Kronendurchmesser in Meter / Stammumfang in Meter
 geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchG MV (siehe Umweltbericht)
 befestigter Uferverbau durch Spundwau o. a.

Strassenquerschnitte (informell)

Nutzungsstabellone

GRZ / GR	Grundflächenzahl / Grundfläche in m² (als Höchstmaß)
o	offene Bauweise
o	nur Einzelhäuser
II	Vollgeschosse Firsthöhe über OFF als Höchstmaß
II	FH 7,0



PRÄAMBEL
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Hof" am 16.11.2010 erfolgt.

GELTUNGSBEREICH
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/2010 "Sondergebiet an der Randow" der Stadt Eggesin umfasst 1,95 ha z. T. bebauete bzw. ehemals bebauete Flächen entlang des Randowufers und wird begrenzt
 - im Norden durch die freie Uferlandschaft der Randow
 - im Osten durch den Randowditch bzw. ein Wohngrundstück
 - im Südosten durch die Bahntrasse Jatznick / Ueckermünde
 - im Süden durch die Landesstraße L 32 und
 - im Westen durch die Randow.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das sonstige Sondergebiet dient der Nutzung als Hafen und touristischen Zwecken.
 (1) Im sonstigen Sondergebiet Hafen SO-1 werden allgemein zugelassen:
 - Hafenbewirtschaftungs- und -verwaltungsbetriebe
 - Slipanlagen,
 - Bootsteggebäude,
 - Geschäftsbau- und Bürogebäude,
 - Veranstaltungs- und Versammlungsstätten mit weniger als 100 Sitzplätzen,
 - Schank- und Speisebetriebe,
 - öffentliche WC- und Sanitäranlagen,
 - Kioske und Verkaufseinrichtungen für Imbiss, Souvenirs, Boots- und Angelbedarf, Zeitungen, Zeitschriften, Bade- und Kleinartikell,
 - sonstige maritime Gewerbebetriebe, wie Bootswerten mit dazugehörigen Bootsgaragen, Reparaturbetrieben, Bootstankstellen,
 - Anlagen für Betrieblieferanten und Aufsichtspersonal,
 - weniger als 50 Stellplätze zum Aufstellen eines Wohnwagens und des dazugehörigen Kraftfahrzeuges. Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind,
 - Zufahrten und innere Fahrwege,
 - technische und Nebenanlagen, die zur Versorgung und Erschließung des Gebietes erforderlich sind, einschließlich Chemiefüllstellen für Boote oder Wohnwagen,
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.
 Ausnahmsweise zugelassen werden:
 - weniger als 50 Stellplätze für Zelte zur Nutzung vom 01.04. - 31.10. des Jahres, wenn sie zur Ergänzung des Gewerbebetriebs geeignet sind.
 - Max. 1 Wohnung für Betrieblieferanten und Aufsichtspersonal je Gewerbebetrieb.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit weniger als 100 Betten.
- (2) Im sonstigen Sondergebiet SO-2 sind alle Nutzungen wie in SO-1 zulässig außer:
 - sonstige maritime Gewerbebetriebe, wie Bootswerten mit dazugehörigen Bootsgaragen, Reparaturbetrieben, Bootstankstellen.
- Der schallschützende Schallschutzanspruch des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hafen ist dem eines Mischgebietes nach § 8 BauNVO gleichzusetzen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten ist zulässig.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Außenhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Stellplätze, Nebenrampen, Aufstellflächen für Freilichtmuseen sowie Zufahrten, Wege und Fahrwege eingeordnet werden.
- 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossrohbodens ist max. 0,5 m über der mittig vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstrasse einzuordnen.
- 1.5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - Durch die Bauherren sind geeignete, dem jeweiligen Nutzungszweck entsprechende bauliche Maßnahmen, wie Hochwasserschutzmaßnahmen selbstständig vorzunehmen. Für die Wohn- und Beherbergungsnutzungen ist ein dem Bemessungshochwasser (BHW von 2,40 m NHN) gerecht werdender Hochwasserschutz sicherzustellen.
 - Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Stellplätze und Standplätze für Wohnwagen sind maximal 50 % versiegelt auszuführen.
 - Am östlichen Rand der nördlichen, unterbegleitenden als Grünfläche gekennzeichneten Fläche sind vor Beginn der Bauarbeiten Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zaunzäunen in Form von beiderseitigen Leasen- und beiderseitigen Wurzelzäunen anzulegen und zu erhalten. Vor dem Anlegen der Leasen- und beiderseitigen Wurzelzäunen ist ein Fachmann zu Rate zu ziehen.
 - Auf der zur Erhaltung von Bepflanzungen festgesetzten Fläche M1 sind am südlichen Rand 10 Wildrosenbüsche als Lebensraumangebot für Neuntöter zu pflanzen.
 - Für geplante Baumreihen durch den Plan sind 16 Stück Eichen oder Weiden der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm im Bereich der zur Erhaltung festgesetzten Grünfläche M2 zu pflanzen.
 - Die bekannte Fiedlermauerquartiere sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Die sechs Fiedlermauerquartiere (z.B. Firma Schwedel) sind den Gebäuden vor dem neuen Bezug der Quartiere anzubringen. Bei der Auswahl der Ersatzquartiere und der genauen Orte für diese Ganzjahresquartiere ist eine fachkundige Person einzubeziehen.
 - In den verbleibenden oder geplanten Gebäuden sind drei Ersatzlebensstätten für die Rauchgasabgabe durch Installation von Schwabenhalten in einem dauerhaft zugänglichen Raum zu schaffen. Der Ort sowie das zu verwendende Quartier sind mit einem Fachkundigen und der UNB abzustimmen.
- 1.7 Erhaltungsgebot - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die auf den zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind zum Schutz von Bäumen und Sträuchern die RAS - LG 4 und die DIN 18920 anzuhalten. Werden Bäume beschädigt, ist dies zu dokumentieren, ist eine Fällung erforderlich, muss Ersatz geleistet werden. Die Fällung geschützter Bäume ist zu beantragen.
 - Vorhandene befestigte Flächen sind zu entsiegeln.
 - Alle Baum- und Sträucherpflanzen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natiorischem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.06.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Hof" am 16.11.2010 erfolgt.
 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung der Auslegung am 25.01.2011 - Auslegung vom 21.02.2011 bis 25.03.2011 - durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 10.02.2011 erfolgt.
 4. Die Stadtvertretung hat am 23.02.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hat in der Zeit vom 02.04.2012 bis zum 04.05.2012 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Eggesin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den geänderten Inhalten vorgebracht werden können, am 11.06.2013 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Hof" ortsüblich bekanntgemacht worden.
 7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.04.2013 geprüft und zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB bestimmt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 8. Der geänderte Entwurf (Stand 03 / 2013) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 26.07.2013 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Eggesin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den geänderten Inhalten vorgebracht werden können, am 11.06.2013 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Hof" ortsüblich bekanntgemacht worden.
 9. Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 10. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.05.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.05.2014 gebilligt.
 12. Auf Grund eines Formfehlers bei der Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses und der festgestellten Defizite in der Planzeichnung, hat die Stadtvertretung am 16.10.2014 beschlossen, den Entwurf 09/2014 erneut öffentlich auszuliegen und eine beschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden durchzuführen.
 13. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2014 bis zum 23.12.2014 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Eggesin nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den geänderten Inhalten vorgebracht werden können, am 11.11.2014 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Hof" ortsüblich bekanntgemacht worden.
 14. Die Stadtvertretung hat am 23.1.16 die im Rahmen der beschränkten Beteiligung und erneuten Offenlegung eingegangenen Hinweise geprüft und in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst.
 15. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur bei erfolgreicher, die rechtsverbindliche Flurstücksmalab-... vorliegt.
 16. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.06.2016 Az.: DZ 462/15-462... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Anmerkungen: Die Grenzen dienen nur zur Übersicht. Bei eigenverantwortlichen Fragen sind amtliche Flursturke zu verwenden. Für eventuell auftretende Schäden, die aus der Nichtbeachtung der Anmerkung entstehen, übernehmen wir keine Haftung. Die Flurstücksgrenzen wurden aus der ALK vom 02.06.2010 übernommen.

Eggesin ehemaliges Wertgeltände - Bebauungsplan Lage- und Höhenplan			
VERMESSUNGSBÜRO Winfried Gantz BERATENDER INGENIEUR BAUSTRASSE 34 Tel.: (03973) 212295 17309 PASEWALK Fax: (03973) 212294			
gemessen: Juni 2010 erstellt: Juli 2010, Dornheim Datum: 14.07.2010 gezeichnet:	Bezugssystem: Lage: 49° 03' 3" N Höhe: 104 76	Maßstab: 1 : 500	Blatt:

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/2010 "SONDERGEBIET AN DER RANDOW" DER STADT EGGESIN

Erstellt: SCHÖTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR ENTWURFS
 02/2015
 Stand: 02/2015
 Ziegebergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66