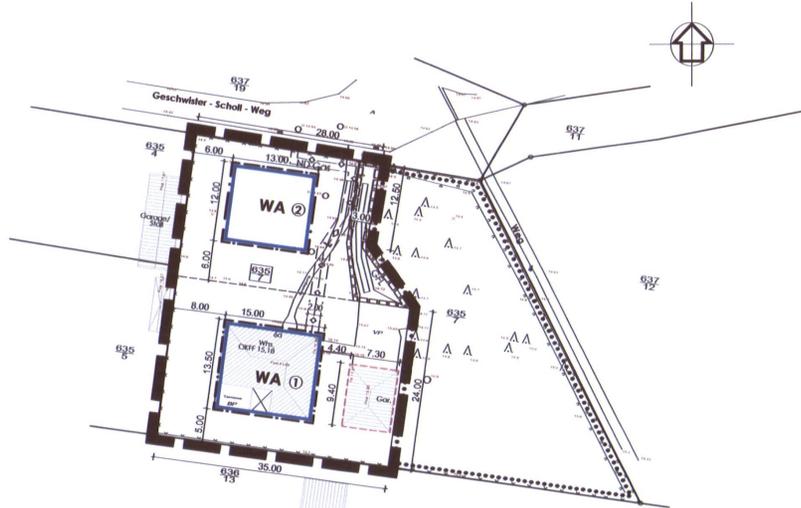


# Satzung der Gemeinde Seebad Lubmin über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet nördlich der LIO 40 und östlich der Ortseinfahrt Lubmin für eine Teilfläche aus Flurstück 635/7 südlich des Geschwister-Scholl-Weges

## PLANZEICHNUNG (TEIL B)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias-Anders-Böhne von 06-2013



## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit als Obergrenze
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
WA	I
0,3	o

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

gemäß § 9(1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO und § 86 LBauO-MV

für die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
Zusätze gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

§ 1 Zulässige Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA)  
(§ 4 BauNVO und § 1 (6) BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 1 (6) BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Räume für selbstständig Tätige (gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 15 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen
5. Gartenbetriebe (gem. § 1 (6) BauNVO)
6. Tankstellen (gem. § 1 (6) BauNVO)

§ 2 Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Bodenbefestigung:

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflusswert von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.  
Regenwasserentsorgung:  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück in Form von Versickerungsrinnen oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zuzuführen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen oder an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das Sammeln des Regenwassers in einer Zisterne ist zulässig.  
Das Grundstück ist etwa zur Hälfte locker mit Kiefern und Birken des in Lubmin vorkommenden Dänen-Kiefernwaldes bewachsen. Diese sind zu erhalten.

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:

§ 2a Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes sind 4 Bäume in der Planquellflur Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Quallfluren der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gehölzbestimmungen für Baumschulplätzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

## Sonstige Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

§ 3 Gestalterische Festsetzungen  
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 1. LBauO-MV)

Die Fassade ist in hellem Putz, Holzverkleidung oder Verblendmauerwerk. Steinfarbe rot bis rotbraun, auszuführen. Intensiv leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

Fenster sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen. Größere Anlagen, wie Schaufenster, etc. entstehen durch Addition dieser Elemente.

Das Dach wird in Plattendachung, Farbe rot bis rotbraun oder anthrazit erstellt. Die Dachneigung beträgt zwischen 30 und 50 Grad.

Der Einbau von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.

§ 4 Einfriedigungen  
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 4. LBauO-MV)

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird das Maß der baulichen Höhe auf maximal 0,9 m festgesetzt (Eckmaß) sind Mauern aus Feld- oder Ziegelsteinen, Holzzaune sowie Heckenanpflanzungen.

## Hinweise

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Gehölzschutzsatzung  
Für das Plangebiet gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Lubmin.

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:

Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V  
Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Sind Fällungen gesetzlich geschützter Bäume erforderlich, ist ein begründeter Ausnahmeantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt.

## Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Lubmin vom 10.03.2014 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lubmin vom 10.06.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 08.07.2013 erfolgt.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

3. Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Lubmin hat am 29.10.2013 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 26.11.2013 bis zum 03.01.2014 während folgender Zeiten:

montags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr - 18:00 Uhr  
dienstags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr - 18:00 Uhr  
mittwochs von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
donnerstags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
freitags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass - Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - nicht litigrecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können und - ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 07.11.2013 bis zum 26.11.2013 örtlich bekannt gemacht worden.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

6. Die von der Planänderung betroffenen Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung Lubmin hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 10.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

8. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 10.03.2014 von der Gemeindevertretung Lubmin beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lubmin vom 10.03.2014 gebilligt.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 03.02.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 03.02.14

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 durch Aushang in der Zeit vom 26.11.2013 bis zum 03.01.2014 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.11.2013 in Kraft getreten.

Seebad Lubmin (Mecklenburg/Vorpommern), den 18.03.2014

Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV90 für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 11 (4)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
—	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
—	Versorgungsleitung unterirdisch, ND Gas-Niederdruck Gas		

### Sonstige Planzeichen

GFL	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) 21	BauGB
—	Mit Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH zu belastende Fläche (für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
—	Umgrenzung der Fläche für eine Garage	§ 9 (1) 4	BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 (7)	BauGB

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

635/7	Flurstücksbezeichnung	—	vorh. Flurstücksgrenzen
14,6	Höhenangaben über HN	—	vorhandene Zäune
10,00	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet	—	Vermauerung in Mauer
14,70	vorhandene Nebengebäude, näher bezeichnet	—	Schacht
14,54	angedachte Parzellierung	① ②	Verbundpflaster
			Kleinpflaster
			Bezeichnung der Parzellen

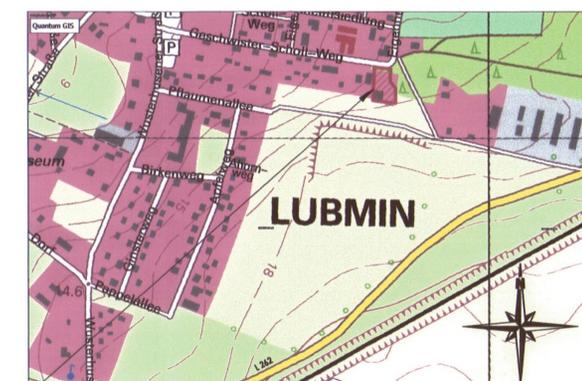
### Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

635	Flurstücksbezeichnung	—	vorh. Flurstücksgrenzen
14,6	Höhenangaben über HN	—	vorhandene Zäune
14,54	vorhandene Nebengebäude, näher bezeichnet	—	Schacht
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b	BauGB

### STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Seebad Lubmin
Gemarkung	Lubmin
Flur	1
Flurstück	635/7 teilweise

### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 3. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 1 für das Gebiet nördlich der LIO 40 (neu L 262) und östlich der Ortseinfahrt Lubmin für eine Teilfläche aus Flurstück 635/7 südlich des Geschwister-Scholl-Weges

Satzungsfassung	03-2014	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	09-2013	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:  
Satzung der Gemeinde Seebad Lubmin über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet nördlich der LIO 40 und östlich der Ortseinfahrt Lubmin für eine Teilfläche aus Flurstück 635/7 südlich des Geschwister-Scholl-Weges

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH  
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide  
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

