

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Seebad Lubmin - „Wohngebiet an der Hafenstrasse“

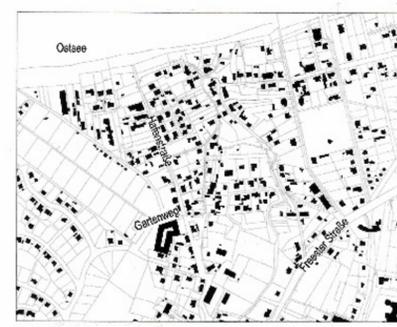
PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:500



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - GFZ 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 10,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß (Bezugspunkt s. textl. Festsetzung Nr. 2.1.)
- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze**
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- o** offene Bauweise
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
  - Höhen in m über NN (gem. Lageplan)
  - Flurstücksnummer (gem. Lageplan)
  - vorhanden Bäume und Sträucher (gem. Lageplan)

## Übersichtsplan - maßstablos



## Hinweise:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes der Gemeinde Seebad Lubmin.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Seebad Lubmin.
- Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern  
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.  
Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmäle (Umenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.  
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## TEXT TEIL B

**Textliche Festsetzungen**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugbiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig: kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

Ausgeschlossen sind: Gartenbaubetrieb und Tankstellen.

**Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

**2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH), bezogen auf die Oberkante der Straße, von 10,00 m festgesetzt. Bei der Festsetzung der zulässigen Firsthöhe ist der Höhenbezug für das Baufeld A (Flurstücke 20/4 und 20/5) die Anliegerstraße (festgesetzt als Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten) und für das Baufeld B (Flurstück 20/7) der Gartenweg. Gemessen wird lotrecht zur Straßenachse in Gebäudemitte der zur Straße gewandten Außenwand.

**2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,8.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

**Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die Überschreitung der Baugrenze durch auskragende Dächer, Balkone und Außentreppe bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer Breite von maximal einem Drittel der jeweiligen Außenwand ist zulässig, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegensteht.

**Nr. 4 Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

Rodungen werden nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis dem 1. März durchgeführt, um erhebliche Störungen, Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln zu vermeiden. Die Gehölze werden nicht zwischengelagert, sondern umgehend abgefahren oder geschreddert.

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit 86 LBauO)

- Fassadengestaltung**  
Die Außenfassaden der Hauptbaukörper sind mit glatten Putzoberflächen in weißen oder hellen grauen, blauen, grünen oder orangen Farbtönen horzostollern. Für Gebäudevorsprünge, An- und Vorbauten sind auch Ziegel-Verblendmauerwerk, Holzverkleidungen oder Fassadentafeln zulässig. Andere Materialien sind ausgeschlossen.  
Für untergeordnete Flächen, die der Fassadengliederung dienen, sind auch andere Materialien oder Farbtöne zulässig.
- Dach**  
2.1. Dachform  
Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 55 ° zulässig. Für Gebäudevorsprünge, An- und Vorbauten sind davon abweichende Dachformen und Neigungen zulässig.  
2.2. Dachaufbauten und -einschnitte  
Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.  
Solaranlagen auf dem Dach sind zugelassen, müssen aber in der gleichen Neigung wie die der Dachneigung angebracht werden.
- Farbgebung**  
Für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur zulässig: Dachsteine in rottem oder anthrazitfarbigem Farbton oder Metalleindeckungen. Für Gebäudevorsprünge, An- und Vorbauten sind auch andere Farben oder Materialien zulässig.
- Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbahälter**  
Abfallsammelbehälter und Heizöl-/Heizgasbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Hecken, Holz- oder Rankgerüste abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht zu sehen sind.
- Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der Straßen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Vorstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen**  
Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 1.- 4. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731), sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02. Juli 2018 die Satzung der Gemeinde Seebad Lubmin über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet an der Hafenstrasse“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.05.2017 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Planungsanzeige**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Billigung des Entwurfes**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Lubmin hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 20.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:  
dienstags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 - 18:00 Uhr und  
mittwochs von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und  
donnerstags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 - 18:00 Uhr und  
freitags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Abwägungsergebnisse**  
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 02.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Übereinstimmungsvermerk**  
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde am 14.07.2018 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt, dass diese aufgrund der automatisierten Liegenschaftskarte des Katasteramtes Mecklenburg-Vorpommern erfolgte Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
Zinsweis 14.07.2018  
Ort, Datum (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
  - Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Lubmin hat in ihrer Sitzung am 02. Juli 2018 den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02. Juli 2018 gebilligt.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 06.07.2018 (Der Bürgermeister)
  - Bekanntmachung**  
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 14.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 in Kraft.  
Gemeinde Seebad Lubmin, den 01.08.2018 (Der Bürgermeister)

**Gemeinde Seebad Lubmin**  
**Amt Lubmin**

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Seebad Lubmin „Wohngebiet an der Hafenstrasse“**

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25, 17459 Koserow / Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
Email : Architekt\_Achim\_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 01.06.2017	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 78,0 / 51,5	CAD-Name: ...1180608 Lubmin BP 14 Planz
Planstand: 09 - 2017	06 - 2018		