

Außenbereichssatzung der Gemeinde Seebad Loddin gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

auf Grundlage der Digitalisierung einer analogen Flurkarte und
mit Genehmigung des LK OVP zur Veröffentlichung der Flurkarte
GA 2007/03
LK OVP KVA

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 Loddin vom 11.10.2011 folgende Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

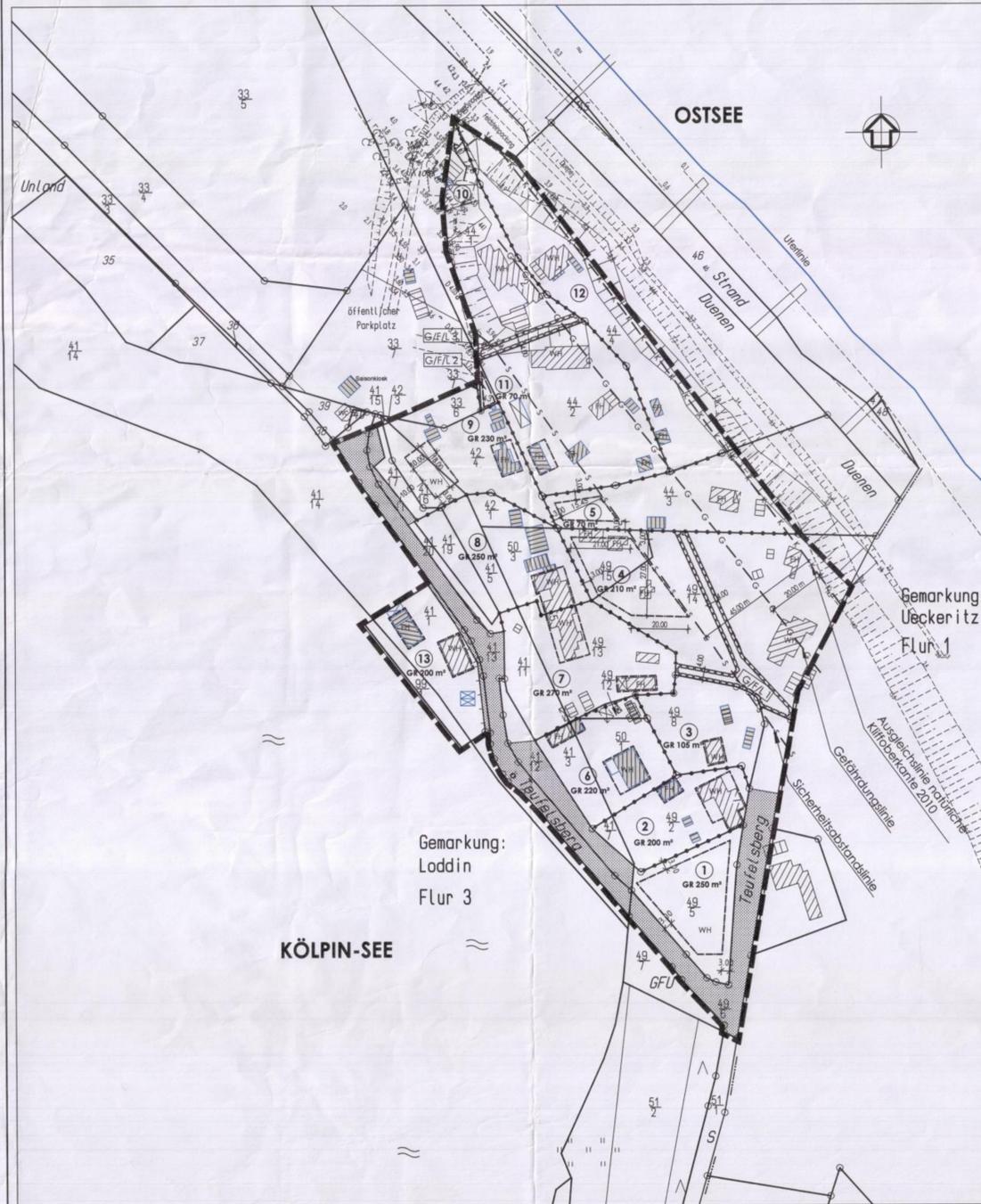
§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde umfasst die gemäß Planzeichnung (Teil A) innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegenden Flurstücke 33/6, 33/7 teilw., 41/1, 41/3, 41/5, 41/7, 41/11, 41/12, 41/13, 41/16, 41/17, 41/19, 41/20, 42/1, 42/4, 43, 44/1, 44/2, 44/3 teilw., 44/4 teilw., 49/2, 49/5, 49/6 teilw., 49/8, 49/12, 49/13, 49/14 teilw., 49/15, 50/1, 50/3 und 99/1 der Flur 3, Gemarkung Loddin.

Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.



Bemerkung:
Ueckeritz
Flur 1

Bemerkung:
Loddin
Flur 3

KÖLPIN-SEE

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 35 (4) BauGB)
 - (1) Durch die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Räumlichnutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittsiedlung befürchten lassen.
 - (2) Als Hauptgebäude sind ausschließlich Wohngebäude und Ferienhäuser zulässig.
- Mass der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)
 - (1) Für alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücke sind die zulässigen Grundflächen (GR) als Höchstmaß bestimmt.
 - (2) Die Grundfläche von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen ist auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche je Grundstück anzurechnen.
 - (3) Nicht auf die maximal überbaubare Grundfläche anzurechnen sind:
 - Zufahrten und Getreidewege,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Zulässige Grundflächen** (§ 19 BauNVO)
 - (1) Für alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücke sind die zulässigen Grundflächen (GR) als Höchstmaß bestimmt.
 - (2) Die Grundfläche von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen ist auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche je Grundstück anzurechnen.
 - (3) Nicht auf die maximal überbaubare Grundfläche anzurechnen sind:
 - Zufahrten und Getreidewege,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Geschossigkeit** (§ 20 BauNVO)
 - (1) Für Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - (2) Für Ferienhäuser wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 (3) BauNVO)
 - (1) Die Wohngebäude und Ferienhäuser sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.
 - (2) Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur landseitig der 45 m Sicherheitsabstandlinie.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) & BauGB)

Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L 1 - G/F/L 3
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 - 3 bezeichneten Grundstücksbereiche werden als zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 1 - 3 zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehöze angepflanzt werden.
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches** (§ 16 BauNVO)

Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte hinsichtlich der grundstückskonkreten Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Festsetzungen für zeitlich befristetes Baurecht und die bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz** (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 9 (2) 2 BauGB)
 - (1) Gemäß Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom März 2010 (VI 730/5264.1) ist die Bebauung am Teufelsberg der Kategorie III zuzuordnen. Entsprechend Berechnung nach Punkt 5 des Erlasses beträgt der Sicherheitsabstand 45 m von der Ausgleichslinie der natürlichen Kliffoberkante 2010. Seewärts dieser Sicherheitsabstandlinie ist eine Zustimmung zur Neubebauung bzw. Bebauungsverdichtung nicht möglich. Damit ist auch die Festsetzung von Baufeldern in diesem Bereich nicht zulässig.
 - (2) Für die landwärts der 45 m Sicherheitsabstandlinie gelegenen Grundstücksflächen wird ein zeitlich befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.
 - (3) Dieses zeitlich befristete Baurecht erlischt entschädigungslos, wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenrückgang den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass der Abstand zur seeseitigen Front der baulichen Anlagen der Summe aus Rückgangswert bei einer extremen Sturmflut zuzüglich Kliffhöhe entspricht. Diese Gefährdungslinie liegt 25 m seewärts des jeweiligen Standortes. Beim Unterschreiten dieses Abstandes ist die Nutzung der Anlagen einzustellen, die baulichen Anlagen sind umgehend errichtet zurückzubauen. Entstehende Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren. Als Folgenutzung werden die betroffenen Grundstücksflächen als Flächen für den Hochwasserschutz gemäß § 9 (1) 16 BauGB festgelegt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Dachneigung** (§ 86 (1) 1 LBauO M.-V.)
Für die Wohngebäude und Ferienhäuser sind für die Hauptdachflächen nur Neigungen zwischen 22° bis 49° zugelassen.
- Ordnungswidrigkeiten** (§ 84 LBauO M.-V.)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt (1) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M.-V. mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.
- Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
- Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchG M.-V. sind zu beachten.
- Gemäß § 13 BNatSchG ist der Eingriff in die Landschaft auszugleichen.
- Die Bilanzierung des Eingriffs ist im jeweiligen Bauantragsverfahren vorzulegen.
- Im jeweiligen Bauantragsverfahren hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG vom Bauverbot nach § 29 NatSchG M.-V. (Küsten- und Gewässerschutzstreifen) zu stellen.
- Im jeweiligen Bauantragsverfahren hat der Bauherr einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu stellen.

HINWEISE

- Ergänzende Hinweise zum zeitlich befristeten Baurecht nach § 9 (2) 2 BauGB**
 - (1) Baugenehmigungen sind nur mit einer auflösenden Bedingung gemäß § 72 Abs. 4 LBauO M.-V. (Befristung) zulässig.
 - (2) Wenn sich die Kliffoberkante infolge Küstenrückgang den baulichen Anlagen soweit genähert hat, dass der Abstand zur seeseitigen Front der baulichen Anlagen der Summe aus Rückgangswert bei einer extremen Sturmflut zuzüglich Kliffhöhe entspricht, wird durch die untere Bauaufsichtsbehörde für alle baulichen Anlagen, die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen bzw. für bestehende Anlagen, die Nutzung untersagt.
- Hinweise der Bodendenkmalpflege**
 - (1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
 - (2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerneste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M.-V. vom 06.01.1998 (GVBl. M.-V. Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVBl. M.-V. S. 66, 84) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M.-V. für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M.-V. unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - (3) Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M.-V. sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Loddin vom 15.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 14.05.2008 erfolgt.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.05.2011 durchgeführt worden.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 17.05.2011 den Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2011 bis zum 05.07.2011 während folgender Zeiten:
montags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und
dienstags von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/loddin.php am 18.05.2011 bekanntgemacht worden.

- Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.10.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Außenbereichssatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.10.2011 genehmigt.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 13.10.2011 wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13. 10. 11
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin
- Die Außenbereichssatzung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Bauarbeiten vor jedermann eingesehen werden kann und über den ihre Auskünfte zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/loddin.php am 13.10.2011 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungfrist 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 Endlichkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V. vom 13.01.1998 (GVBl. M.-V. S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2010 (GVBl. M.-V. S. 690) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.10.2011 in Kraft getreten.
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. 10. 2011
L. Breme
Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanzV90
- ### I. Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung**
- | | | | |
|-----------|--|------|--------|
| GR 200 m² | zulässige Grundfläche je Grundstück als Obergrenze | § 19 | BauNVO |
|-----------|--|------|--------|
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- | | | | |
|-------|-----------|----------|--------|
| ----- | Baugrenze | § 23 (3) | BauNVO |
|-------|-----------|----------|--------|
- Sonstige Planzeichen**
- Verkehrflächen**
- | | | | |
|-----------|---|------------|--------|
| 6 | öffentlich | | |
| G/F/L 2 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (schmale Flächen) | § 9 (1) 21 | BauGB |
| G/F/L 1/3 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen | § 9 (1) 21 | BauGB |
| [] | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung | § 9 (7) | BauGB |
| [] | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes | § 16 | BauNVO |
- ### II. Darstellungen ohne Normcharakter
- | | | | |
|-----|--|-------|---------------------|
| ○ | vorhandene Flurstücksgrenzen | 49/5 | Flurstücksnummern |
| ①-⑩ | Nummerierung der Grundstücke | 10,00 | Vermessung in Meter |
| [] | Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Liegenschaftskarte | | |
| [] | Nebengebäude gemäß Liegenschaftskarte | | |
| [] | Wohnhaus (WH), Ferienhaus (FH) gemäß Aufmaß der Grundstückseigentümer | | |
| [] | Nebengebäude gemäß Aufmaß der Grundstückseigentümer | | |
| [] | Kliff II. Plan des Kataster- und Vermessungsamtes LK OVP | | |
| —K— | Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010 | | |
| —G— | 20 m Gefährdungslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010 | | |
| —S— | 45 m Sicherheitsabstandslinie von der Ausgleichslinie natürliche Kliffoberkante 2010 | | |
- Kliff auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias-Anders-Böhne von 07-2010
- ### STANDORTANGABEN
- | | |
|------------|---|
| Gemeinde | Loddin |
| Ortsteil | Stubbenfelde |
| Gemarkung | Loddin |
| Flur | 3 |
| Flurstücke | 33/6, 33/7 teilw., 41/1, 41/3, 41/5, 41/7, 41/11, 41/12, 41/13, 41/16, 41/17, 41/19, 41/20, 42/1, 42/4, 43, 44/1, 44/2, 44/3 teilw., 44/4 teilw., 49/2, 49/5, 49/6 teilw., 49/8, 49/12, 49/13, 49/14 teilw., 49/15, 50/1, 50/3 und 99/1 |

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Außenbereichssatzung der Gemeinde Seebad Loddin gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde

Satzungsfassung	10-2011	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 1000
Entwurfssfassung	05-2011	Hogh	Lange	
Vorentwurf	05-2008	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Außenbereichssatzung der Gemeinde Seebad Loddin gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Siedlung am Teufelsberg im Ortsteil Stubbenfelde

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel. (03837) 1260-0, Fax: (03837) 126026