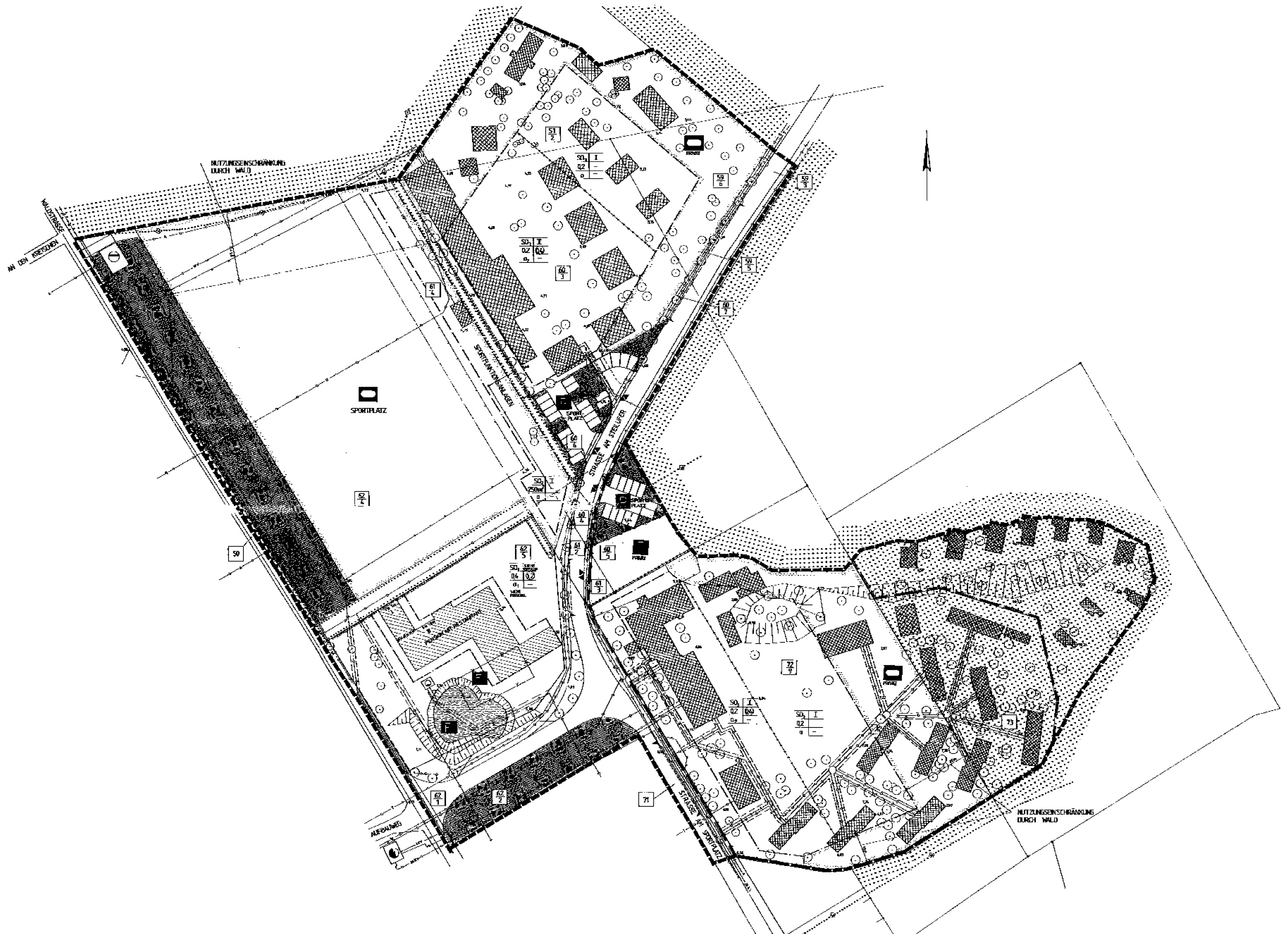
SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ ÜBER DIE

3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.5 "AM SPORTPLATZ"

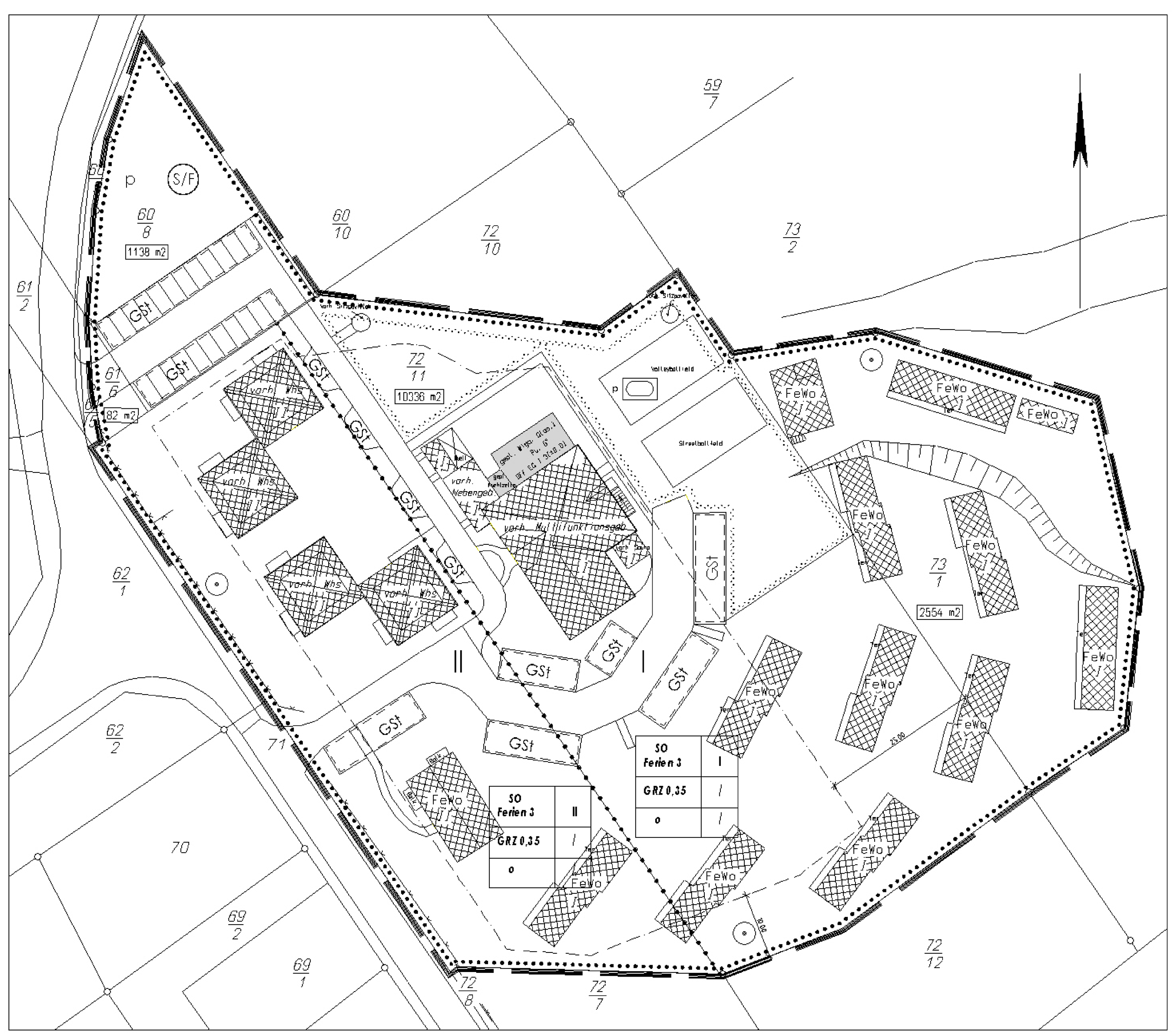
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M: 1:1000

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ückeritz vom 14.02.2008 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



BEIPLAN M 1 : 500



TEXT (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 5
Zusätze, Änderungen und Aktualisierungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind durch gesonderten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)

1.2 Zulässig sind:
- Betriebe und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung und der Gastronomie dienen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Beherbergungsgäste des Gebietes dienen

Änderung gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Für das Sondergebiet Erholung SO Ferien 3 gelten folgende Festsetzungen:
1.4 Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
Zulässig sind:
- ***Ferienwohnungen***
- ***Ferienhäuser***
- ***Multifunktionsräume***
- ***kleinteilige Sport- und Freizeiteinrichtungen***
Zulässig sind Spielgeräte und eine Minigolfanlage

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ***und im Sondergebiet Erholung 3 mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet*** sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen ganz mitzurechnen. Im gesamten Plangebiet darf die festgesetzte GRZ durch o.g. Anlagen um max. 10 von Hundert überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO2:
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches
(§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Der Löschwasserteich einschließlich seiner Feuerwehrzufahrt ist zwingend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen darf die Form und Lage des Löschwasserteiches nur verändert werden, wenn der Verursacher auf eigene Kosten den Löschwasserteich einschließlich seiner Feuerwehrzufahrt innerhalb des Grundstückes nach Stand der Technik wiederherstellt.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

5.1 Öffentliche Flächen zwischen Fahrbahn und Grundstücken dürfen zum Zweck der Zufahrt unterbrochen werden.

5.2 Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt von der Straße aus erschlossen werden.

Zusatz gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 und 25 b BauGB)

Auf privaten Grünflächen sind pro 100 m² der versiegelten Grundstücksflächen mindestens 1 großkroniger Baum und 20 m² Strauchfläche zu pflanzen. Es sind überwiegend heimische Gehölze gemäß den Empfehlungen des zu gehörigen Erläuterungstextes zu pflanzen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1.1 Pflanzgebot in der Verkehrsfläche:
Im öffentlichen Straßenraum sind im Abstand von 8 - 15 m ein Bergahorn (acer pseudoplatanus) mit Stammdurchmesser 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind zu beachten.

7.1.2 Auf den Stellplatzanlagen ist mindestens je 5 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe.

7.1.3 Auf den privaten Grundstücken ist das Regenwasser in ökologischer Weise zu nutzen und nach Möglichkeit zu versickern.

7.1.4 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen, die größer als 20 m² sind, sind mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste zu begrünen.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB:

7.2.1 Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

7.3 Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

7.3.1 Auf den festgesetzten Flächen sind die verschiedenen Sträucher und Bäume zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die mit dem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen und Bauschuttverkippungen zu schützen.
Entsprechende Baustelleneinrichtungspläne sind zu erstellen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen für Versorgungsträger sind von der Bebauung freizuhalten bzw. sind die Anlagen bei Erfordernis umzuverlegen.
Der vorhandene Anlagenbestand ist zu beachten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Der Sportplatz erhält eine Abpflanzung nach Nordosten und Südosten mit Sträuchern und Bäumen.

9.2 An der dem Sportplatz zugewandten Seite der geplanten Beherbergungsbetriebe müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

10. Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 LBauO M-V)

10.1 Für die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, wie:
- Pflaster mit breiten Fugen
- Schotterrasen
- wassergebundene Decke

10.2 Sämtliche Wege in den Flächen für Sport und Spiel sind mit wassergebundenen Material zu befestigen.

10.3 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

10.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer maximalen Größe von insgesamt 4 m² je Grundstück zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 (6) BauGB)

Änderung gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
- Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet liegt ***außerhalb*** des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel".

Hinweise

- Der vorhandene Sportplatz und seine Betreibung sind zwingend zu erhalten.
Die direkte Nachbarschaft vom Sportplatz und Fremdenverkehrsgebiet obliegt einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Nutzungen schließen sich gegenseitig nicht aus.

- Die Pumpanlage ist so zu betreiben, dass an mindestens 97 % der Jahresstunden der Geruchsschwellenwert (1 GE/m³) nicht überschritten wird.

- Archäologische Bodenfunde
Aktualisierung gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 die 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 Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ückeritz vom 06.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 23.10.2007.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

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

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planänderung berührten Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Ückeritz hat am 29.11.2007 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung
haben in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 08.02.2008 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 18.12.2007 bekanntgemacht worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Ückeritz hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2008 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.02.2008 von der Gemeindevertretung Ückeritz als Satzung beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ückeritz vom 14.02.2008 gebilligt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

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

Wolgast (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt am 19.03.2008 - ortsüblich bekanntgemacht 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 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 19.03.2008 in Kraft getreten.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

nachrichtlich:

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.5

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

Planzeichen, Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

z.B. III max. Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr.1 u. § 18 (2) BauNVO)
z.B. 7 max. Höhe der baulichen Anlagen in m (§ 16 (2) Nr.4 u. § 18 (2) BauNVO), es gilt die Höhe über Geländoberkante am Gebäude bis Firstlinie

3. Baugrenzen, Bauweisen
(§ 9 (1) Nr 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise
a_1 abweichende Bauweise: Winkelbauweise
a_2 abweichende Bauweise: zulässig sind Gebäude bis 60 m Länge, im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 (1) Nr.5 und (6) BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen
Löschwasserteich
vorhandener, künftig wegfallender Löschwasserteich

5. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

vorhandene Straßenverkehrsfläche
öffentliche Parkfläche für den Sportplatz
PRIVAT private Parkfläche
Wanderweg
Ein- bzw. Ausfahrt
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
vorhandene künftig wegfallende Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)

Tiefbrunnen mit Pumpanlage und Wasserkessel
Abwasserpumpstation
Trafostation

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)

Leitungen unterirdisch
W Wasserleitung
A Abwasserleitung
KV Stromleitung
G Gasleitung
T Telekomleitung

8. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche

9. Flächen für Wald
(§ 9 (1) Nr.18 und (6) BauGB)

Waldflächen

10. Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)
Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
62/5 Flurstücksnummer
5.40 Höhenzahlen
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Begrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (Schallschutzmaßnahmen)
vorhandene Gebäude mit Bestandsschutz
geplantes Gebäude
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr.21 BauGB) belastete Flächen für Versorgungsträger
Zaun

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Höhe	

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90
für die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Flächen für Sport- und Spielanlagen		**§ 9 (1) 5**	**BauGB**
	Flächen für Sport- und Spielanlagen; Zweckbestimmung: p private Sportanlagen		
Grünflächen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
p	private Grünflächen; Zweckbestimmung: S/F kleinteilige Sport- und Freizeiteinrichtungen		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern; Erhalten: Bäume	§ 9 (1) 25b	BauGB
Sonstige Planzeichen			
GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§9(1) 4	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans
vorhandene Gebäude
geplante Gebäude
72/11 Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenzen
10.00 Maßgaben im Meter
Böschung

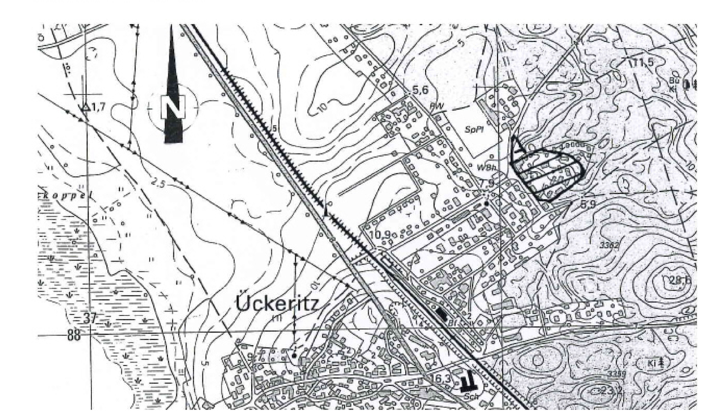
NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe über Geländeoberkante am Gebäude
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Bauweise	Dachform / Dachneigung der Hauptdachflächen

STANDORTANGABEN
gemäß der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ückeritz
Gemarkung	Ückeritz
Flur	1
Flurstücke	60/8, 61/6, 72/11 und 73/1

ÜBERSICHTSPLAN
Maßstab 1 : 10.000



				Maßstab: 1:1000, 1 : 500
Satzungsfassung	02-2008	Lübcke	Lange	
Entwurf	11-2007	Lübcke	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz"

UPEG

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

H/B = 841.0 / 1379.0 (1.00m²)

Allplan 2006