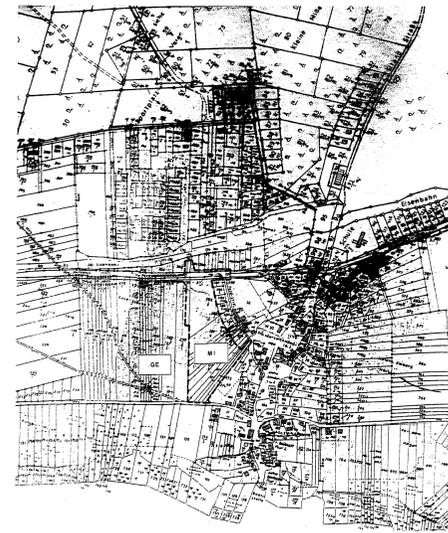


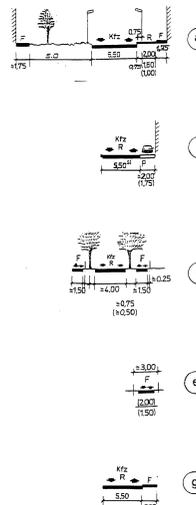
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A

MISCHGEBIET "KAVELSTÜCKE" SEEBAD ÜCKERITZ



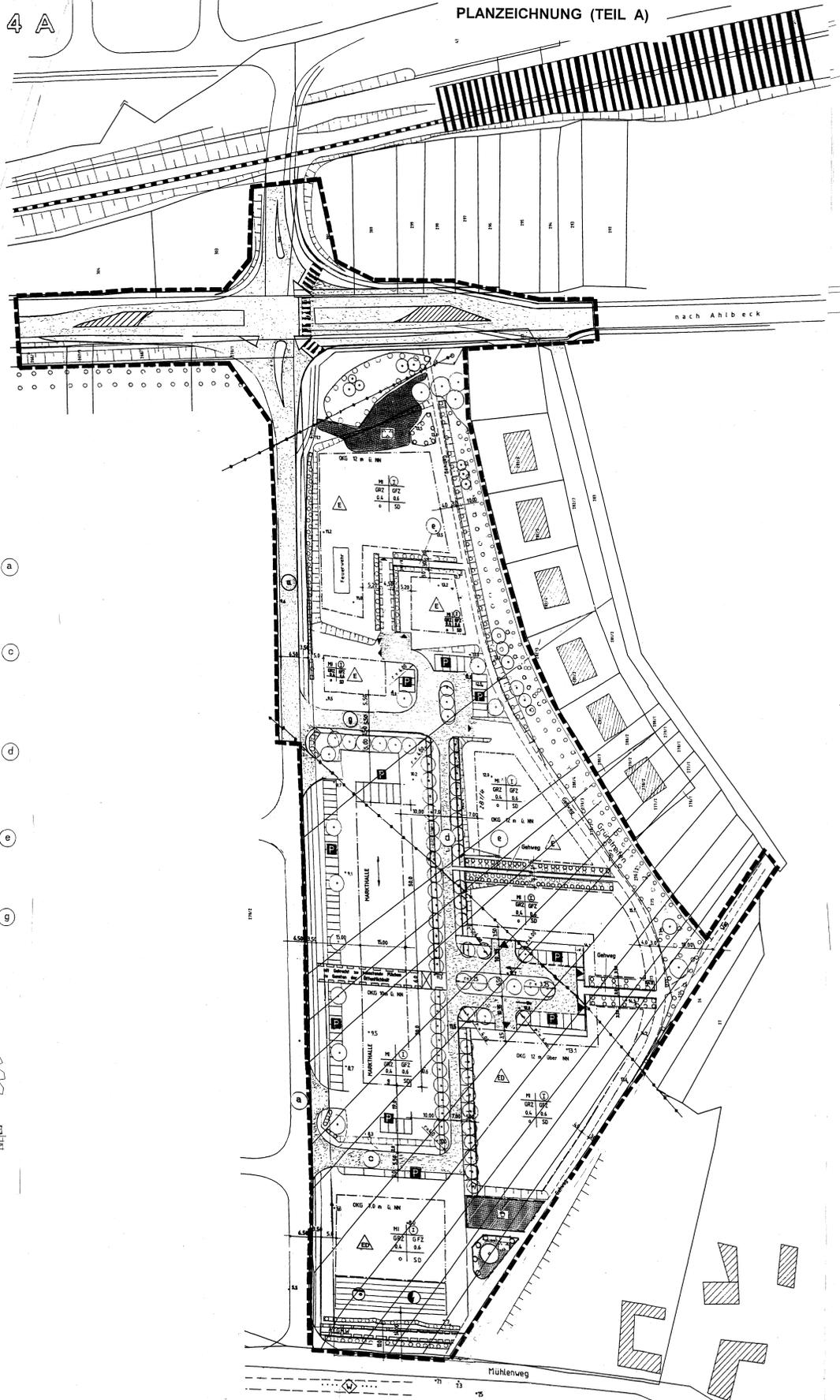
ÜBERSICHTSPLAN MISCHGEBIET
M 1:5000

NEUBAU STRASSENPROFIL



BEMESSUNGSSCHAUBLONE
SCHLEPPKURVE-LASTZUG
MAßSTAB 1:500

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXT (TEIL B)

AUF GRUND DES § 10 DES BAUGB IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BauGB 1.3.2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON WOHNBAU UND INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAUANGESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BauGB 1. Nr. 18, S. 466) SOWIE LBAUO M-V § 86 (4) WIRD FOLGENDE SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A - MISCHGEBIET "KAVELSTÜCKE" - BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das o.g. Gebiet gelten die Bestimmungen II. Bundesbaugesetz für Mischgebiete.
Geltungsbereich:
Gemarkung Ückeritz
Flur 2
Flurstücke 2701; 2702; 271; 272; 273; 274; 275; 276; 277; 278; 279; 280; 281; 282; 283; 284; 285; 286; 287; 288; 289; 290; 301; 302; 303; 304; 307

Weiterhin gelten folgende Festsetzungen der Gemeinde Ückeritz für das Mischgebiet:

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2-11 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Ausgeschlossen werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe
 - Wohnen ist nur mit integrierter Gewerbe zulässig
 - Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Parkanlagen außerhalb der Baugrundstückflächen sind im B-Plan gekennzeichnet (§ 14 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 10-21 BauNVO)
 - Die bauliche Nutzung sieht eine GRZ von 0,4 und ein Geschoss (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachstuhl) vor
 - Festgelegt wird eine GFZ von 0,6 bei offener Bauweise
 - Geländeoberfläche
 - Festgelegt wird für die Markthalle eine Verkaufsfläche von max. 700 m²
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind auf den Baugrundstückflächen der Eigentümer zu errichten
- Bauweise (§22 BauNVO)
 - Abweichend von der offenen Bauweise wird ein Bereich für geschlossene Bauweise vorgesehen als Dominante ein Gebäude mit Markthallencharakter
- Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Erdgeschosshöhe EFH = 0,6 m über der festgelegten Geländeoberfläche
 - Dominierendes Gebäude: EFH = 0,1 m über der festgelegten Geländeoberfläche
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Ausgeschlossen sind Anlagen zur Tierhaltung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Ein Grünstreifen ist aufzufüllen
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an angrenzenden Grundstücken des Mischgebietes werden belastet zu Gunsten der Erschließungsträger
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des dominanten Gebäudes bzw. im nördlichen Teil werden belastet zu Gunsten der Allgemeinheit und der Erschließungsträger
- Lärmschutzvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Bereich von 70 m von der B 111 sind Gebäude ohne Wohnnutzung
 - Im Bereich von 120 m von der B 111 sind bei Gebäuden mit Wohnnutzung
 - Vorschriften zum Lärmschutz zu treffen (z.B. Lärmschutzfenster)
 - Nach der VDI 2058 Bestimmung für die Beurteilung des Arbeitelärmes werden Immissionsgrenzwerte (Lärm) festgelegt:
 - tags - 60 dB (A)
 - nachts - 45 dB (A)
- Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Folgende Pflanzenartenliste für MI wird festgelegt entsprechend der Vorgabe der landschaftlichen Einbindung durch das Amt für Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege Wolgast vom 18.07.1994 und das Staatliche Amt für Umwelt und Naturschutz Usedom vom 04.08.1994 (siehe Begründung zur Satzung):

Hochstämme 3x verpflanzt	Bäume	Winterlinde	Tilia cordata
Ballen, Dreieck, STU 14/16	Bäume	Sissoyem	Acer platanoides
Sträucher	Bäume	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Bäume	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Bäume	Echte Mehlbeere	Cornus avellana
	Bäume	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
	Bäume	Einriggiger Rotbuche	Crataegus monogyna
	Bäume	Zweigrigger Rotbuche	Crataegus laevigata
	Bäume	Heckensträucher	Symphoricarpos alba
	Bäume	Schneebere	Ligustrum vulgare
	Bäume	Liquier	Ribes anreum
	Bäume	Gold-Johannesbeere	Ribes sanguineum
	Bäume	Blaul-Johannesbeere	Cornus avellana
	Bäume	Haselnuß	Lonkera xylosteum
	Bäume	Rote Heckenkirsche	Cornus sanguinea
	Bäume	Blauliefer Hartleiche	Cornus mas
	Bäume	Kornelkirsche	Cotoneaster divaricata
	Bäume	Sparnige Felsenpappel	Rosa canina
	Bäume	Hundrose	Viburnum opulus
	Bäume	Schneeball	
- Versorgungsanlagen - Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hochspannungseitung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine Erdverkabelung zu ersetzen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fassadengestaltung (§ 10 LBAUO M-V)
 - Die Fassaden sind in hellen Farben (weiß bis erdfarben) oder roten Klinker zu gestalten
 - Im Mischgebiet sind eingeschossige Gebäude mit Dachgeschloßbauweisen zulässig. Die Dachform wird als Satteldach vorgeschrieben mit einer Neigung von 38° bis 50°. Auf 10 m lfd. Traufhöhe sind max. 2 liegende Dachfenster gestattet, jedoch sind Dachbauten, wie Gaupen, entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung zulässig. Für das Markthallengebäude wird eine Dachneigung von 38° vorgeschrieben.
- Gestaltung der nichtüberbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 LBAUO M-V)
 - Es gelten die Auflagen des Amtes für Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege Wolgast vom 18.07.1994 (siehe Begründung zur Satzung).
- Einfriedung
 - Die Höhe der Einfriedung beträgt max. 1,5 m über festgelegte Gelände.
- Werbeanlagen (§ 53 Abs. 1 und 2 LBAUO M-V)
 - Das Orts- und Landschaftsbild verunstaltende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - Dachwerbung wird ausgeschlossen
 - Beleuchtete Werbeanlagen sind mit dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund abzustimmen
- Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen)
 - Die notwendige Geländeregulierung ist nach der Darstellung im B-Plan vorzunehmen.

III. KENNZEICHNUNG

Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bodendenkmale können bei Erdarbeiten angetroffen werden (Verhaltensweise - siehe Begründung zur Satzung)

DARSTELLUNGEN

- | | |
|--|--|
| | GELTUNGSBEREICH
§9(7) BauGB |
| | 1. Art der baulichen Nutzung
§9(1) BauGB |
| | MISCHGEBIETE
§6 BauNVO |
| | GEWERBEGEBIETE
§9 BauNVO |
| | 2. Maß der baulichen Nutzung
§9(1) BauGB / §16 BauNVO |
| | GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL |
| | ZÄHL DER VOLLGESCHOSSE
(zwingend) |
| | OKG GELÄNDEHÖHE
über Bezugspunkt |
| | 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9(12) BauGB / §22.23 BauNVO |
| | OFFENE BAUWEISE |
| | GESCHLOSSENE BAUWEISE
nur EINZELHÄUSER zulässig |
| | BAILINIE
nur EINZEL- UND DOPPELHÄUSER zulässig |
| | BAUGRENZE |
| | 4. Verkehrsflächen
§9(11) BauGB |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE |
| | EINFART |
| | 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abfallbeseitigung sowie für Abgasleitungen
§9(12) 14 BauGB |
| | ABWASSER - Pumpstation |
| | ELEKTRIZITÄT - Transformator |
| | 6. Grünflächen
§9(15) BauGB |
| | GRÜNFLÄCHEN
öffentlicher |
| | SPIELPLATZ |
| | PARKANLAGE |
| | 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9(12) 25 BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN |
| | BÄUME |
| | 8. Sonstige Planzeichen |
| | FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN,
STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG
DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§9(12) BauGB |
| | AUFSCHÜTTUNG |
| | ABGRABUNG |
| | 9. Gebäudebestand / Grenzen (Darstellung nach Lage und Höhenplan)
katasteramtliche Darstellung |
| | VORHANDENES GEBÄUDE |
| | UNVERBINDLICHE FLURSTÜCKSGRENZE |
| | 123
FLURSTÜCKNUMMER |
| | 10. Sonderzeichen |
| | ÜBERDACHTE DURCHFART
MIT DURCHLAUFENDER GLEICHER FIRSTHÖHE |

NACHRICHTLICHE ÜBERTRAGUNG

- | | | | |
|--|--|---|----------------|
| | HAUPTVERKEHRSANLAGEN
örtliche und überörtliche | G | GAS |
| | vorhandener ausbaufähiger WEG | W | WASSER |
| | BAHNANLAGEN | A | ABWASSER |
| | HAUPTWANDERWEG | M | FERNMELDEKABEL |
| | HAUPTVERSORGSLEITUNG
Elektrizität - oberirdisch | E | ELEKTRO |

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFGESETZT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.07.2009
DIE ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSWANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFELN VOM 06.08.2009 BIS ZUM 27.08.2009 ERFOLGT.
- DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.M. § 4 Abs. 1 BauVO BETROFFEN WORDEN.
- DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILUNG NACH § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB IST AM 04.08.2009 DURCHFÜHRT WORDEN.
- DIE VON DER PLANUNG BERECHTIGTEN TRÄGER OFFENTLICH HERBEI GEWONNE SIND MIT SCHREIBEN VOM 06.08.2009 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 02.09.2009 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
- DIE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG IN DER ZEIT VOM 04.08.2009 BIS ZUM 29.08.2009 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN 25.08.2009 NACH § 3 Abs. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEZÜGLICH DER AUSLEGUNGSPRINZIPIEN UND VON MANGELN DER BEBAUUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 21 Abs. 3 BauGB) UND WEITER AUF FÄHIGKEIT UND FOLGEBEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§ 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 02.09.2009 IN KRAFT GETRETEN.
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEZÜCKELN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER OFFENTLICH BEACHTET. DAS WÄHREND DER AUSLEGUNGSPRINZIPIEN, DAS ERGEBNIS IST MIT TEILWEISEN WÄNDLUNGEN.
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEZÜCKELN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER OFFENTLICH BEACHTET. DAS WÄHREND DER AUSLEGUNGSPRINZIPIEN, DAS ERGEBNIS IST MIT TEILWEISEN WÄNDLUNGEN.
- DIE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (ZIFFER 8) BEACHTET WORDEN.
- DAHER HABEN DIE ENTWURFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 02.09.2009 BIS ZUM 18.09.2009 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN 16.09.2009 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEZÜGLICH DER AUSLEGUNGSPRINZIPIEN UND VON MANGELN DER BEBAUUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 21 Abs. 3 BauGB) UND WEITER AUF FÄHIGKEIT UND FOLGEBEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§ 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 02.09.2009 IN KRAFT GETRETEN.
- DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.09.2009 ERFÜLLT. DIE GRÜNDE SIND BEACHTET. DAS WÄHREND MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 02.09.2009 AZ. 12/09/09 BESTÄTIGT.
- DIE BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 02.09.2009 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.09.2009 GEBILDET.
- DIE BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 02.09.2009 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.09.2009 GEBILDET.
- DIE BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 02.09.2009 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.09.2009 GEBILDET.

PLANUNGS- UND INGENIEUR-BÜRO
 Dr. Ingrid N. Baur
 ETZLER STRASSE
 17401 ÜCKERITZ
 TEL./FAX: 038372 70281

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A - MISCHGEBIET "KAVELSTÜCKE"
 RAUHER: GEMEINDE ÜCKERITZ
 BEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A - MISCHGEBIET "KAVELSTÜCKE"
 MAßSTAB: 1:500

* Ergänzung wurde in Abstimmung mit dem Raumordnungsamt Greifswald und dem Amt für Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege Wolgast vorgenommen.