SATZUNG DER GEMEINDE ÜCKERITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 AM SPORTPLATZ

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. 1993 I S. 466) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz vom 02.12.1996 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Sportplatz" mit Grünordnungsplan, im Norden der Gemeinde Ückeritz gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

Teil A Planzeichnung M 1:500

Teil A: Planzeichenerklärung

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 Geländeoberkante 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

F — Löschwasserteich

F — vorhandener, künftig wegfallender Löschwasserteich

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

vorhandene Straßenverkehrsfläche

P — öffentliche Parkfläche für den Sportplatz

P 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 — Telekommleitung

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

Ö — 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 denen 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	

Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M.-V.) vom 26. April 1994, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22. April 1993, 1. Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Dezember 1991.

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 Fremdenbeherbung 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

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

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische 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 SO_2:
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 Grundstücks 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.

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 :

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 :

Auf den festgesetzten Flächen sind die verschiedenen Sträucher und Bäume zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen . Die mit den Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen , Auffüllungen und Bauschutterkippungen 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 Versorgungsträgern 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 Seiten 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 wassergebundenem 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 Übernahme
(§ 9 (6) BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb 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
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher anzuzeigen und alle angetroffenen Bodenfunde sind sofort dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern und der unteren Denkmalschutz behörde zu melden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.11.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang am 09.12.1994 bis 30.12.1994 und nach Beschluß über die Erweiterung des Geltungsbereiches vom 24.04.1995 auch vom 27.04.1995 bis 16.05.1995 erfolgt.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 23.05.1995 beteiligt worden.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in einer öffentlichen Gemeindevertretung vom 12.06.1995 durchgeführt worden .

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.03.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 15.04.1996 bis 29.04.1996 nach § 3 Abs.2 BauGB und nach § 2 Abs.5, §19 Abs. 1 BauGB, Maßnahmengesetz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 28.03.1996 bis 16.04.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 für die Flur vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Landkreis Ostvorpommern,
den .....
Leiter des Katster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom ..... AZ ..... bestätigt.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Amtsblatt ..... Amtsblatt bekanntgemacht worden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung vom 18.2.94). In der Bekanntmachung 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, 246 A Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Ückeritz,
den .....
Der Bürgermeister

Gemeinde Ückeritz

Am Sportplatz
Bebauungsplan Nr. 5
mit Grünordnungsplan

Übersichtsplan M. 1:10 000

INSEL USEDOM
Bansin
Heringsdorf
Ahlbeck
Garz
Zirchow
Mellenthin
Ückeritz
Loddin
Koserow
Zemmin
Stolpe
Pritzier
Karlshagen
Trassenheide
Pasewalk
Ferdinandshof
Anklam
Ueckermünde
Eggesin
Torgelow
Strasburg
Pasewalk
Jatznick
Löcknitz
Penkun
Pomellen
Gartz
Tantow
Schwedt
Angermünde
Casekow
Gramzow
Prenzlau
Brüssow
Pencun
Schöneberg
Randow
Tuchen
Damitzow
Grambin
Ahlimbsmühle
Ostende
Ückeritz
Ahlbeck
Heringsdorf
Bansin
Bansin
Ückeritz
Ahlbeck
Heringsdorf
Ückeritz
Ahlbeck
Heringsdorf
Ückeritz
Ahlbeck
Heringsdorf