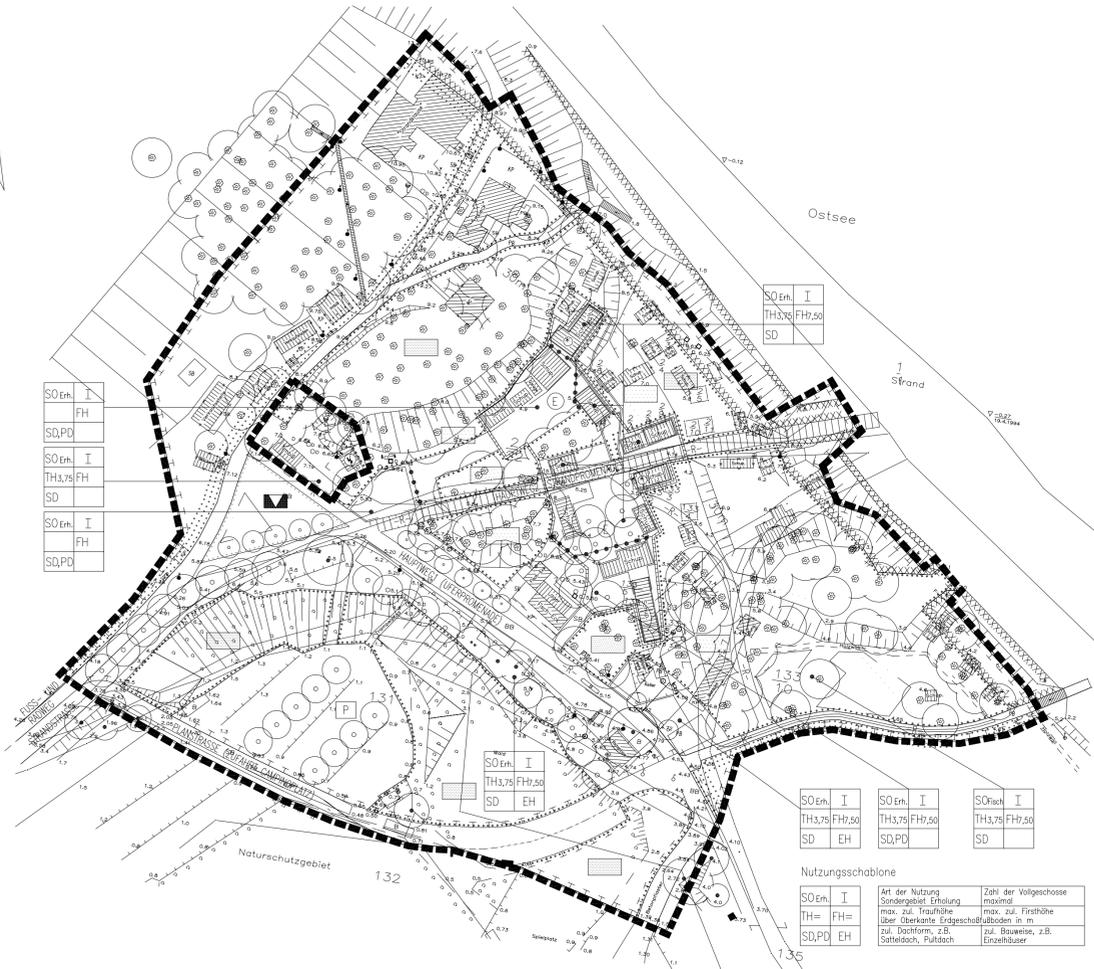
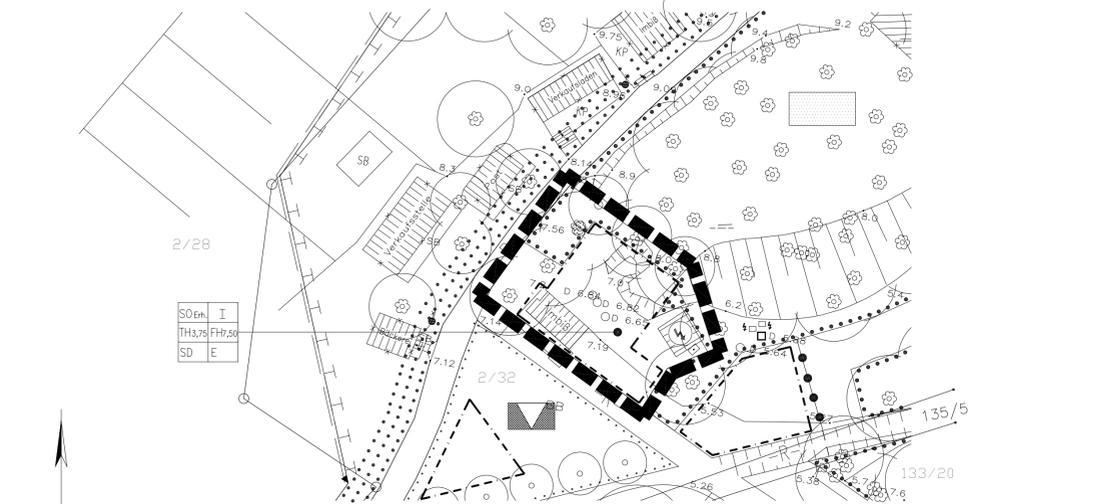


# 3. Änderung der Satzung über den einfachen Bebauungsplan - Strandbereich/Vorplatz Campingplatz - Gemeinde Ückeritz



Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung M1:1000



Planzeichnung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2, M1:500

Teil A

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

Nr.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 2 BauNVO)  
 In dem als Sondergebiet für Erholung festgesetzten sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Campingplatzes sowie dem Fremdenverkehr dienen.

Dazu gehören:  
 1. Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur.  
 2. Einrichtungen für die Verwaltung des Campingplatzes.  
 3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke  
 4. der Versorgung des Campingplatzes und dem Fremdenverkehr dienende Läden und gastronomische Einrichtungen.

Ausnahmsweise sollen in geringem Umfang Ferienwohnungen zulässig sein sowie Betriebswohnungen, soweit sie saisonal begrenzt genutzt werden. Ferienwohnungen sind nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig.

Die Nutzung der Fläche für Dauerwohnen, auch für Altersruhesitze und dgl., ist nicht zulässig.

Ausgeschlossen sind außerdem Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nachtbars, Spiel- und Automatenhallen sowie Einrichtungen des Beherbergungswesens.

Nr. 2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)  
 Stellplätze für Gewerbetreibende können (mit Sondergenehmigung der Gemeinde) auf den gewerblich genutzten Grundstücken untergebracht werden.

Nr. 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Nr. 3.1 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
 Die nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. abgängige Gehölze, die nach § 9 Abs.1 Nr.25b festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend der textl. Festsetzung 3.2 und 3.4. zu ersetzen.

Nr. 3.2 Pflanzangebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)  
 In Anpassung an den typischen Hallen-Büchenschwund erfolgt eine geschlossene Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzangebote in qualitativer und quantitativer Hinsicht:  
 1 – Bäume: 165 Stk mindestens H<sub>3xv</sub> 14-16 cm m.B.  
 maximal H<sub>4xv</sub> 18-20 cm m.B.  
 2 – Sträucher 1.246 Stk, mindestens 40-60 cm hoch 2xv. o.B.  
 maximal 100-150 cm hoch 4xv. m.B.  
 3 – Feilschicht 12.039 qm ingenieurbiol. Sicherungsansatz mit RSM  
 7.2.2-Landschaftsrasen-Trockenanlagen mit Kräutern  
 4 – 4.015 qm ingenieurbiol. Steilufverbau mit Weidengeflecht, Weidensteckhölzern, -faschinen u. Magerrasenbahnen

Pflegegebot: naturnahe Landschaftspflege und -Monitoring zugunsten einer sukzessiven Entwicklung der Flora in Richtung NPV

Nr. 3.3 Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nrn. 16, 20 BauGB)  
 Flächenversiegelungen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Sämtliche Niederschlagswasser sind im Boden zu versickern. Dazu sind die befestigten Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Das anfallende Wasser ist möglichst weit gestreut auf die unversiegelten Flächen zu leiten, um punktuelle Wassererosionen zu vermeiden und das Sorptionsvermögen des Oberbodens voll auszunutzen (z.B. durch Sickerdrainagen, traufenlose Dachtraufen, mehrere Dachtraufen).

Nr.3.4 Pflanzliste  
 Öffentliche und private Flächen:  
 Die Auswahl der zu verwendenden Pflanzen richtet sich in oberster Instanz nach der an diesem Ort natürlichen potentiellen Vegetation, untermauert durch die Liste der vorgefundenen Pflanzen. Erst in zweiter Instanz wird der Auswahlkreis auf heimische Pflanzen des Großkreises (Landkreis Ostvorpommern) erweitert.

Danach sollen folgende Gehölze verwendet werden:

1. Acer campestre (Feld-Ahorn)	17. Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
2. Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	18. Prunus padus (Traubeneiche)
3. Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	19. Prunus spinosa (Schlehe)
4. Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	20. Quercus petraea (Traubeneiche)
5. Betula pendula (Birke)	21. Quercus robur (Stiel-Eiche)
6. Cornus mas (Kornelkirsche)	22. Rhamnus frangula (Faulbaum)
7. Corylus avellana (Hesse)	23. Rosa canina (Hunds-Rose)
8. Cytisus scoparius (Besenjaster)	24. Rosa rugosa (Dünen-Rose)
9. Fagus sylvatica (Rotbuche)	25. Rubus fruticosus agg. (Wildbrombeere)
10. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	26. Rubus idaeus agg. (Wildhimbeere)
11. Genista tinctoria (Färbeginster)	27. Salix purpurea i. S. (Purpur-Weide in Sorten)
12. Hedera helix (Gemeiner Efeu)	28. Salix viminalis i. S. (Korb-Weiden in Sorten)
13. Hippophae rhamnoides (Sandorn)	29. Salix cinerea (Asch-Weide)
14. Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)	30. Taxus baccata (Eibe)
15. Lonicera caerulea (Echtes Geißblatt)	31. Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
16. Lonicera periclymenum (Wildes Geißblatt)	

Die Qualitäten der Pflanzen sind lediglich bei den innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden Bäumen festzulegen (mind. Hochstamm 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 14-16cm, mit Ballen / max. Hochstamm 4x verpflanzt, Stammdurchmesser 18-20cm, mit Ballen). Bei allen anderen Gehölzen ist die Mindestqualität bei größter Anwachsicherheit zu wählen.

Gräser und Kräuter sind lediglich für den Steilufverbau zu verwenden (Stranhafer). Alle anderen Gräser und Kräuter sind sukzessiv anzuzüchten.

Planzeichenerklärung (nach Planzeichenvorordnung vom 18. Dez. 1990 – PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Ems Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH= Traufhöhe als Höchstmaß (bezogen auf Geländehöhe des jeweiligen Baufeldes +0,30m)  
 FH= Firsthöhe als Höchstmaß (bezogen auf Geländehöhe des jeweiligen Baufeldes +0,30m)

3. Bauweisen, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)  
 E nur Einzelhäuser zulässig  
 SD nur Satteldach zulässig  
 - - - Baugrenze

5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Stromversorgung

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Fests. Nr. 3.1.)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)  
 133/20 Flurstücke und Flurstücksnummern

## Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

1. Dach  
 1.1. Dachform- und Dachneigung  
 Im Plangebiet sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.  
 Die Dachneigung darf bei Satteldächern 30° bis 55° betragen. Die Dachneigung von Gebäuden in einer Bauflucht und einem Baufenster muß gleich sein.  
 Ausnahmen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

1.2. Dachaufbauten und -einschnitte  
 Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten.  
 Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig.  
 Es ist pro Dachseite nur eine Einzelgaube zulässig.  
 Eine maximale senkrechte Höhe der Gaube von 1,20 m (Ansichtshöhe) und eine Breite von einem Drittel der Traufseitenlänge darf nicht überschritten werden.  
 Dacheinschnitte sind unzulässig.  
 Liegende Dachfenster und Luken sind nur auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Gebäudesseite zulässig.

1.3. Material und Farbgebung  
 Zur Dacheindeckung sind nur Reet oder Dachziegel in rotem Farbton zulässig.  
 2. Fassade  
 2.1. Öffnungen  
 Die Fenster müssen ein aufrecht stehendes rechteckiges Format haben.  
 Liegende Fensterformate sind in Ausnahmefällen auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Gebäudesseite zulässig.  
 Hiervon abweichende Formate sind in gestalterisch begründeten Ausnahmefällen zulässig.  
 2.2. Fenster und Türen  
 Für Fensterumrahmungen und Türen sind nur Holz und Stahl zu verwenden.  
 Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes Element symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 2,00 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element gegliedert werden.  
 Die vertikale bzw. horizontale Gliederung muß bei den verschiedenen Öffnungen eines Gebäudes dieselben Proportionen haben.  
 2.3. Schaufenster  
 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.  
 Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen.  
 Schaufenster müssen beidseitig von Wandflächen eingefasst werden. Die Verglasung muß in oder hinter der Erdgeschoßflucht liegen. Die Breite der Schaufensteröffnung zwischen den Wandflächen darf 2,50 m nicht überschreiten.  
 Schaufenster sind als stehendes Rechteck auszubilden. In Ausnahmefällen können Segmentbögen zugelassen werden.  
 Schaufenster dürfen eine maximale Höhe bis Unterkante Erdgeschoßdecke erhalten.

2.4. Material und Farbe  
 2.4.1. Material  
 Neu- und Umbaumaßnahmen sollen in den Materialien ausgeführt werden, die typisch für das Plangebiet sind. Das heißt für die Fassadenverkleidung sind zulässig Holz in verschiedenen Schaufensterformen und Putz als Glatt- oder Rauputz. Für kleinere, der Fassade untergeordnete Flächen sind in gestalterisch begründeten Fällen Ausnahmen zulässig.  
 2.4.2. Farbe  
 Die Gebäude sollen farblich auf ihre natürliche Umgebung abgestimmt sein. Die Baumaterialien sollen daher in ihren Naturfarben verwendet werden (Holz, Putz in Weißtönen, Rottöne für Dachziegel).  
 Intensive monochrome Farben sowie eine Vielzahl intensiv wirkender Farben sind nicht zugelassen.

3. Zusätzliche Bauteile  
 Balkone, Windfänge, Erker und andere an die Fassade dauerhaft angebaute oder vorgehängte Bauteile sind nicht zugelassen. Eine Ausnahme bilden Vordächer, wenn sie sich in Material und Farbgebung der Fassade unterordnen, sowie Außentritten mit Überdachung.  
 Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Klappläden oder Blumenkästen sind hinsichtlich Form, Material und Farbe auf die Fassade abzustimmen.  
 Korb- und Tonnenmarkisen sind unzulässig. Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.  
 Klimageräte, Lüftungs- und Abluftgitter dürfen in die Fassade nicht so eingebaut werden, daß sie von der öffentlichen Fläche aus sichtbar sind.

4. Außenanlagen  
 Für die privaten befestigten Wege, Plätze und Hofflächen sind zulässig: Holzbohlen, Grand, Bekiesung, Holzmulch.  
 Grundstückeinfriedigungen jeglicher Art sind unzulässig. Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn es zum Schutz von Personen erforderlich ist.

5. Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder zusammengefaßt zu einer gemeinsamen Werbeanlage in öffentlichen Flächen zulässig.  
 Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß bis zur Höhe der Traufe zu begrenzen.  
 Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen müssen kleinformatig sein und sich der Gebäudegestaltung unterordnen. Vorzuziehen ist die indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen.  
 6. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen  
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1 bis 5 zuwiderhandelt.  
 Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des § 84 LBauO verwiesen.

## Präambel

Aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie in Verbindung mit § 10 BauGB und § 86 LBauO (GVOBl. M-V, S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Strandbereich/Vorplatz Campingplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß  
 Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung  
 Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ückeritz in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

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 am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

4. Übereinstimmungsvermerk  
 Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am ..... als richtig dargestellt bescheinigt.

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

5. Abwägungsergebnisse  
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

6. Satzungsbeschuß  
 Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am ..... der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

7. Genehmigungsverfahren  
 Die Genehmigung dieser 3. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

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

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

8. Bekanntmachung  
 Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. 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. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Entlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Ückeritz, den ..... (Der Bürgermeister)

Index	Änderung	Datum	Name
<b>Seebad Ueckeritz</b>			
Amt Insel Usedom - Mitte			
Darstellung <b>3. Änderung der Satzung über den einfachen B-Plan Nr. 2 Strandbereich / Vorplatz Campingplatz - Entwurf</b>			
Bauherr:	Kurverwaltung Seebad Ueckeritz	Architekt:	Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier Siemenstraße 9b 17459 Koserow /Insel Usedom Tel.(038375) 20804 Fax 20805
Erstdatum:	Masstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
12.01.2003	1:500/1:1000	0,61 x 0,93	.../Uckeritz/B-Plan/3.Änderung/Planzeichnung.dwg