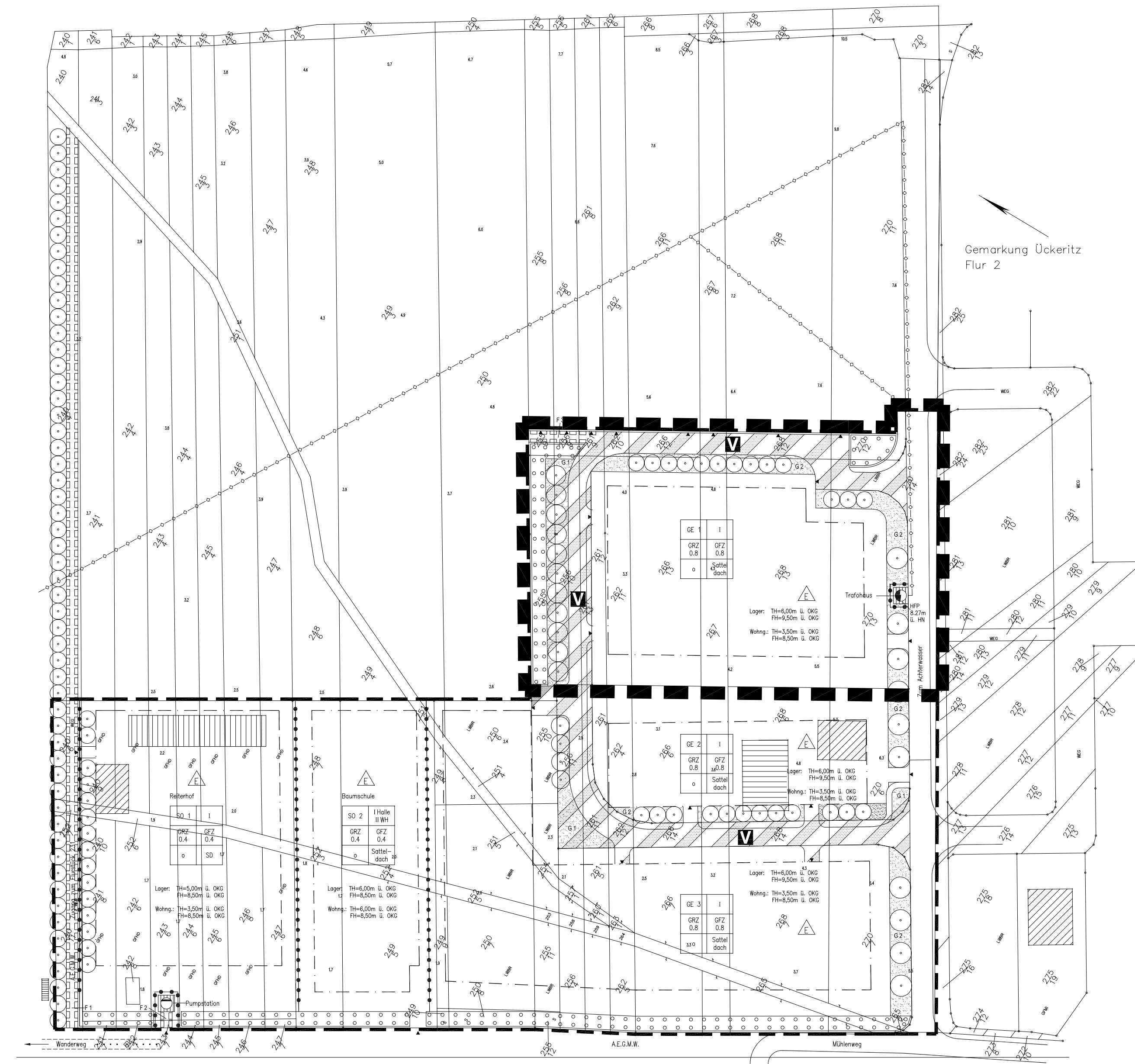
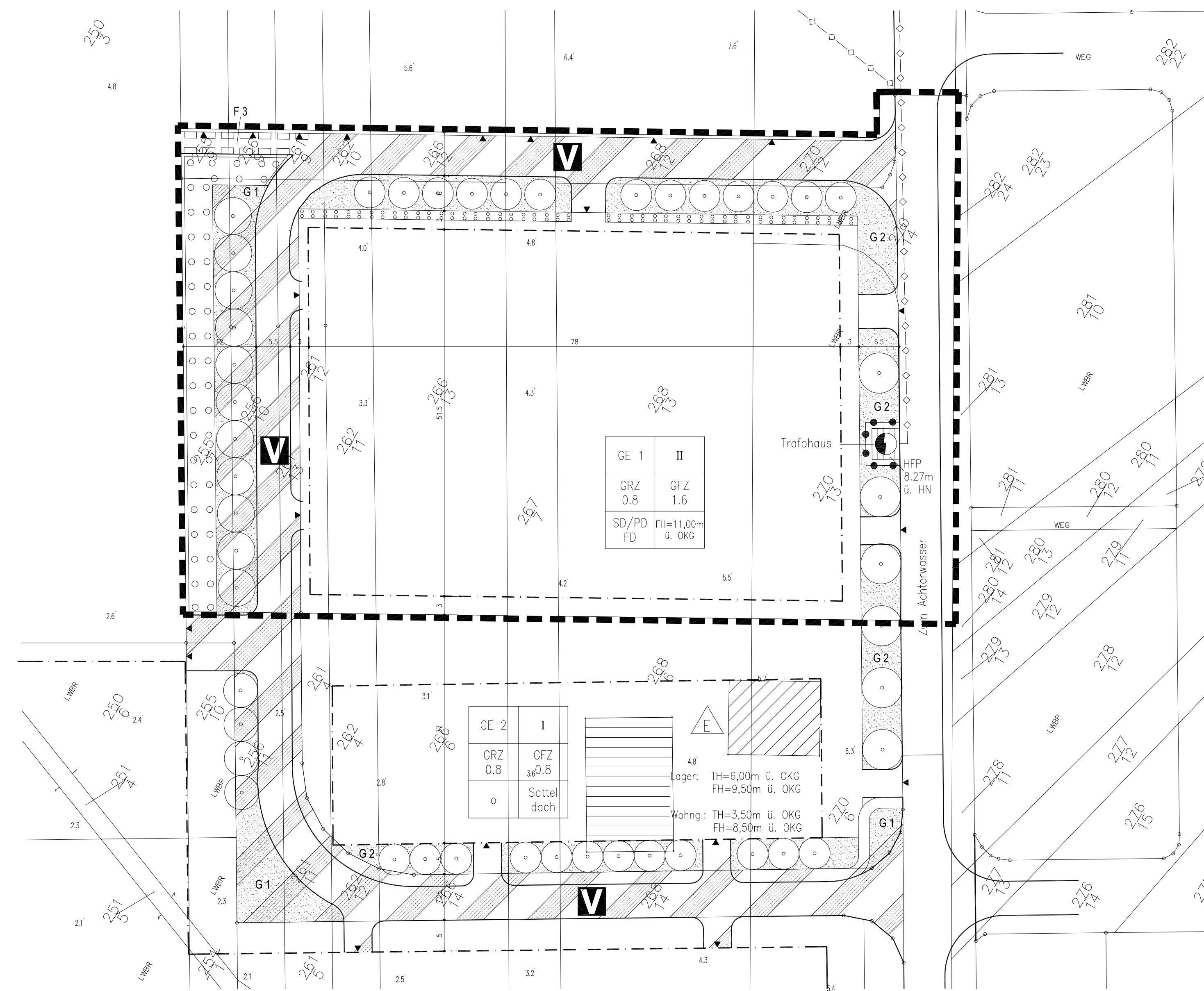


# Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4b "Kavelstücke" der Gemeinde Seebad Ückeritz



Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung M1:1000



Planzeichnung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4b, M1:500

Planzeichnung (Teil A)

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
  - SO Sondergebiete (§11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
  - GFZ Geschosflächenzahl
  - GRZ Grundflächenzahl
  - I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH Traufhöhe
  - FH Firsthöhe
  - OKG Geländehöhe (HN) über gewachsenem Erdreich
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsfäche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfäche
  - Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberührt
  - Einfahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
  - Elektrizität – Trafo
  - Schmutzwasser – Pumpstation
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Grünflächen G1 = Verkehrsgrün G2 = private Grünflächen
  - Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
  - Bezeichnung e. g. Flächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs.5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§8 Abs.7 BauGB)
- Gebäudebestand/Grenzen (Darstellung nach Lage- und Höhenplan) – Katasteramtliche Darstellung
  - Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
  - Höhen über HN
  - bereits vorhandene Gebäude

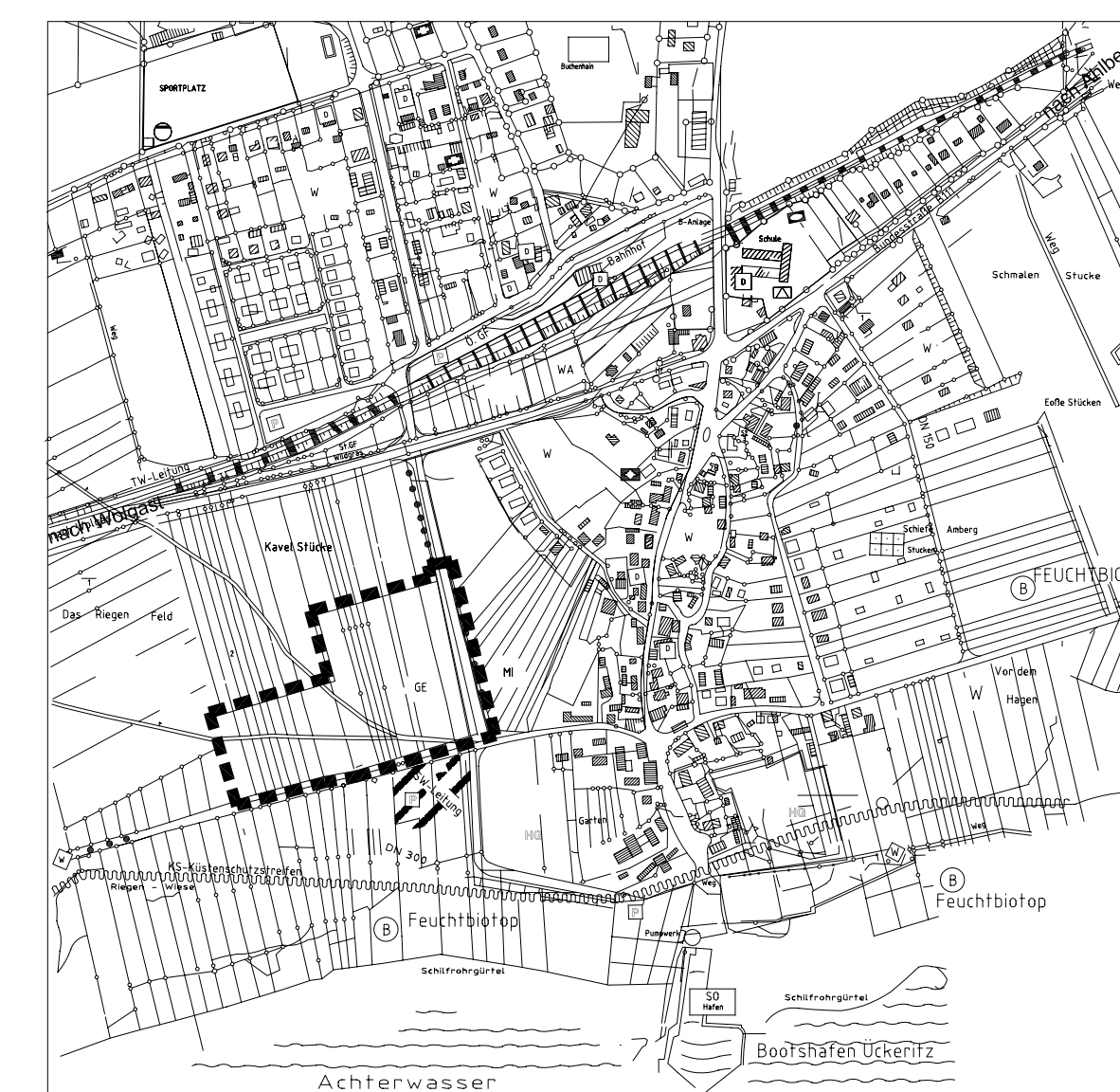
## Nachrichtliche Übertragung

- Hauptverkehrsanlagen örtlich
- Hauptversorgungsanlagen Elektro Abwasser
- Gas
- Wasser
- Fernmeldekabel

## Planzeichen außerhalb des Geltungsbereiches

- Hauptwanderweg

## Übersichtsplan Ückeritz maßstablos



## TEXT (Teil B)

AUFGUND DES IN § 13 IN VERBINDUNG MIT § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M-V VOM 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 488) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG ÜCKERITZ VOM..... (BESCHLUSS NR. ) FOLGENDE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4B FÜR DAS GEBIET "KAVELSTÜCKE" DER GEMEINDE ÜCKERITZ, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ALS SATZUNG, ERLASSEN.

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan sind § 9 BauGB, §§ 1-11 BauNVO und LbauO M-V

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2-11 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind nur für GE 1 bis GE 3: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Allgemein zulässig sind im SO 1: Reiterhof
- Allgemein zulässig sind im SO 2: Baumschule und Verkauf
- Ausnahme zulässig sind nur für GE 1 bis GE 2: Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter
- Ausnahme zulässig sind im SO 1: Wohnungen für Betriebsinhaber und Anlagen zur Tierhaltung wobei ein Geruchsschwellenwert von 1 GE/cbm an mind. 90% der Jahresstunden nicht überschritten werden darf.
- Ausnahme zulässig sind im SO 2: Wohnungen für Betriebsinhaber

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

- Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die natürliche Geländehöhe (gewachsenes Erdreich) vor dem Hausgrund. Bei geneigtem Gelände muß gemittelt werden über vier Eckpunkte des Baukörpers. Das Mittel darf die festgelegte Erdgeschosfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- Höhenlage der Gebäude (§ 9, Abs. 2 BauGB)
  - Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH):
    - Lagerhäuser, Lagerplätze, Gewerbetreibende
    - EFH: max. 0,10m über natürlichem Gelände vor dem Hausgrund (HG)
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließl. Wohnung im SO
    - EFH: max. 0,50m über natürlichem Gelände vor dem Hausgrund (HG)
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließl. Wohnung im GE 1
    - EFH: max. 0,50m über natürlichem Gelände vor dem Hausgrund (HG)

### 3. Nebenanlagen

- Die notwendigen Stellflächen der Gewerbetreibenden sind auf dem Grundstück anzulegen.
- Die Nebenanlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Parkplätze sind nur auf den dafür zugewiesenen Flächen zu errichten.
- Gemäß § 12 BauNVO sind im SO Anlagen für den Eigenbedarf und die notwendigen Stellplätze auf der Grundstückfläche zu errichten.

### 4. Lärmschutzvorkehrungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- Nach der VDI 2058 Bestimmung für die Beurteilung des Arbeitsraumes werden Immissionsrichtwerte (Lärm) festgelegt:
  - tags -65dB (A)
  - nachts -50dB (A)

### 5. Pflanzgebiete (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- PKW-Stellplätze
  - Hochstämme 3x verpflanzt
  - Bollen, Dreieck, SU 14/16
  - Straßenbäume 3x verpflanzt
  - Bollen, Dreieck, SU 14/16
- Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort zulässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffandrang ausgeschlossen ist.
- Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge, wie welliges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.
- Bei einer Mischpflanzung aus Bäumen und Sträuchern ist ein Verhältnis von 30:70 einzuhalten. Bäume sind in Baumgruppen (2-3 und 5-7 Stück) abwechselnd in die Strauchgruppen einzuordnen. Es sind grundsätzlich einheimische standortangepasste Laubgehölze zu pflanzen. Die Bäume (Hochstämme) müssen 3x verpflanzt sein, einen Stammumfang von 12/14 cm und einen Stämm mit Pfahl haben. Die Sträucher und Heister müssen 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 150-200 cm haben.
- Bei Mischpflanzungen aus mehreren Straucharten sind immer Exemplare einer Art (5-10 Stück) zu einer Gruppe zusammen zu fassen. Die Bäume / Baumgruppen sollten einen Mindestabstand von 10m haben.
- Größträucher sind 1 Stück auf 3qm
- Normalsträucher 1 Stück auf 1qm
- Kleinsträucher 2 Stück auf 1qm
- Im Bereich des öffentlichen Grüns sind pro 100 qm 1 großkroniger Baum und 15 qm Hecke zu pflanzen.
- Auf privaten Grünflächen sind pro 500qm
  - 1 großkroniger oder
  - 2 kleinkronige Bäume oder
  - 15qm Strauchgruppen zu pflanzen.
- Verbleibende Flächen sind mit Landschafts- und Gebrauchsrassenflächen einzusäen oder als Kleingärten zu nutzen.
- Stellplätze sind einseitig und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu versehen. Es sind ausreichend große Pflanzflächen zur optimalen Entwicklung der Gehölze zu schaffen. Für je 5, Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Als Straßenbäume sind generell großkronige Bäume zu pflanzen. Hier sind Bäume mit einem Stammumfang von 16-18cm zu pflanzen. Sie müssen 3x verpflanzt sein und durch einen Dreieck gestützt werden.
- Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die Erweiterung der externen Ausgleichsfläche um 3,563qm ist ein Ergebnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

### 6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

- F1 Diese Fläche wird belastet zu Gunsten des Unternehmens Reiterhof, der Anlieger der landwirtschaftlichen Flächen und der Versorgungsträger.
- F2 Diese Fläche wird belastet zu Gunsten des berechtigten Personenkreises der vorhandenen Versorgungsanlagen (Pumpstation).
- F3 Diese Fläche wird belastet zu Gunsten der Anlieger landwirtschaftlicher Nutzflächen

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 BauGB)

### 1. Fassadengestaltung

- Die Außenflächen der Gebäude sind farbig aus weiß bis erdferbenen Tönen zu gestalten. In dem GE 1 sind zusätzlich monochrome Farben für die Fassadengestaltung zulässig.
- Für die Tragkonstruktion (Außenwände) sind ausschließlich Holz, Stahl, Beton und Glas zulässig

### 2. Dachform / Dachgestaltung

- Ein flachgeneigtes Satteldach mit einer Eindeckung in roten bis braunen Farbtönen mit Dachziegel und Einschnitten sind zulässig
- Für die Nebengebäude werden folgende Dachneigungen festgelegt:
  - Satteldächer können bis max. 45° zugelassen werden. Für Carports und Gebäude bis 6,00m Tiefe sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig
  - In dem GE 1 sind zusätzlich Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45°, Pultdächer und Flachdächer zulässig

### 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

- Die nicht überbauten Grundflächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Stellplätze, Lager- und Arbeitsflächen, sind als private Grünflächen anzulegen.
- ### 4. Einfriedung
- Vorgesehen ist eine transparente Einfriedung (Maschendraht, Stahlmatten, Stahlmattenterelemente) mit einer Höhe von max. 2,50m.
  - Der Abstand der Einfriedung zur äußeren Kante der öffentlichen Verkehrswege beträgt 5,00m. Toröffnungen und Zufahrt zu den Grundstücken haben eine Breite von 5,00m.
  - In dem GE 1 ist die Einfriedung bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand bis zur äußeren Kante der öffentlichen Verkehrswege beträgt 0,5m.

### 5. Werbeanlagen

- Die Werbeanlagen werden auf eine Größe von max. 2,00qm beschränkt.
- Eine Dachwerbung ist ausgeschlossen.
- In dem GE 1 sind die Werbeanlagen auf eine Größe von max. 30qm je Werbeanlage beschränkt. Die Höhe von Werbeanlagen wird auf max. 15,00m über natürlichem Gelände beschränkt.

## III. HINWEISE

- Botanikmaßnahmen können bei Erdarbeiten angetroffen werden. (Verhältnisse siehe Begründung der Satzung)
- Beleuchtete Werbeanlagen sind mit dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund abzustimmen.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom .. bis zum .. erfolgt.

Bürgermeister

Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss §17 LPLG beteiligt worden.

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .. durchgeführt worden.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Die Stellungnahmen liegen vor.

Pudagla

Bänin

Loddin-Küpingsee

Die Gemeindevertretung hat am .. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .. bis zum .. während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom .. bis zum .. durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

Der Katastermäßige Bestand am .. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .. geprüft.

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom .. bis zum .. während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .. bis zum .. durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .. gebilligt.

Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit AZ: .. erteilt.

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.

Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungsstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind in der Zeit vom .. bis zum .. durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung 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 (§844 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .. in Kraft getreten.

Bürgermeister

Abschließende Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes (Bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach § 10 BauGB als Satzungen).

Bürgermeister

Gemeinde Seebad Ückeritz  
Amt Insel Usedom Mitte

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Kavelstücke"

Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 9a, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
E-Mail: Architekt\_Achim\_Dreischmeier@online.de

Erstellt am: 14.02.2003 Maßstab: 1:500 Blattgröße: 123x77 CAD-Namen: ..\_B-Plan Nr. 4b 1. Änderung/Planzeichnung.dwg