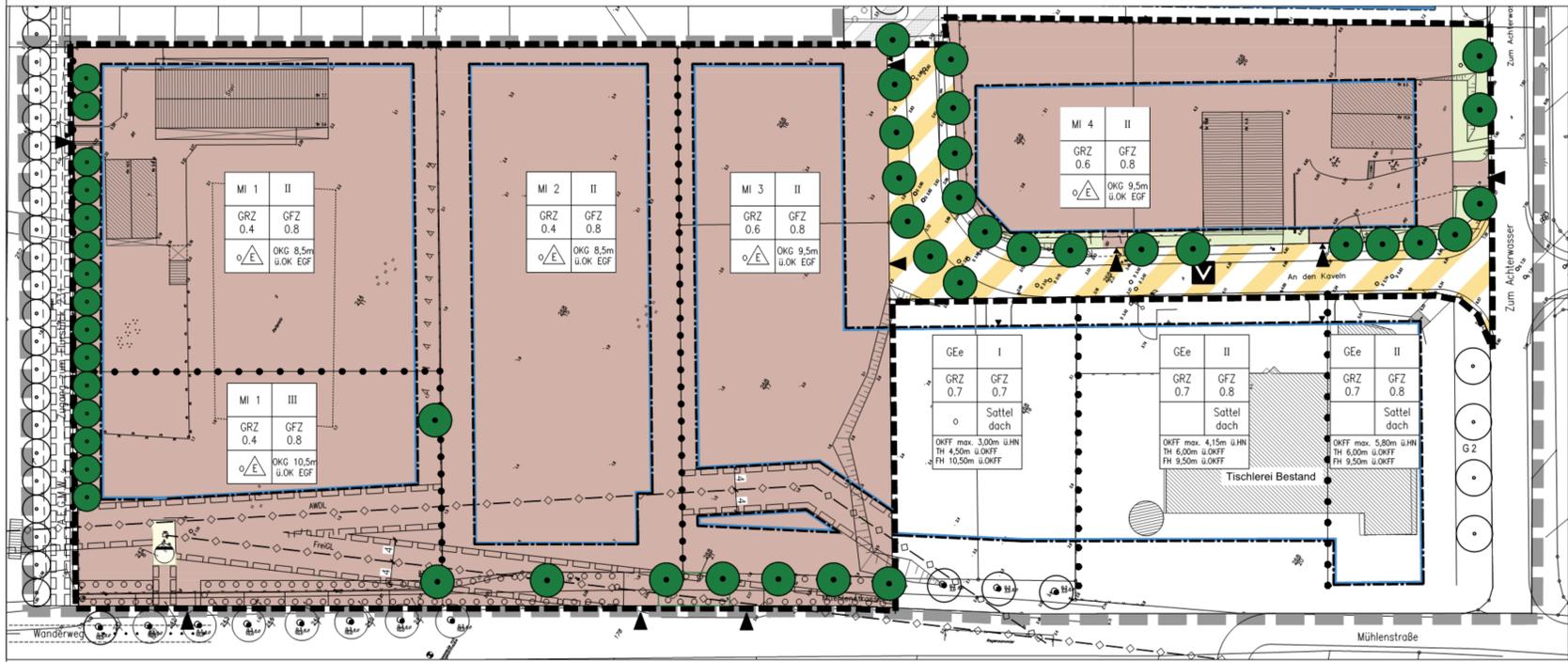


Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Seebad Ückeritz

Präambel
Aufgrund des § 13 a in Verb. mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772,1731), in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von die Satzung der Gemeinde Ückeritz über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B Gewerbegebiet "Kavelstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A) zeichnerische Festsetzungen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
MI Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKG Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EGF)
o offene Bauweise
△ nur Einzelhausbebauung zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**
Baugrenze
- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
Grundstückseinfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)**
Abwasserpumpwerk
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)**
Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
bestehende Flurstücksgrenzen und Nummern
Höhen über HN
vorhandene Gebäude

Text (Teil B) textliche Festsetzungen

I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören.

Zulässig sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind nicht zugelassen.

I.2. Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

I.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

I.4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers müssen von Bebauung und Bepflanzung so freigehalten werden, dass die Zugänglichkeit und Unterhaltung der Leitungen gewährleistet ist.

I.5. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen - Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OK EGF) wird mit 1,95 m ü. HN (entspricht 2,10 m NNH) festgesetzt.

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 1,95 m ü. HN (Bemessungshochwasser) sowie ggf. Seegang zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü. HN zwingend zu beachten.

Unterkellern und bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind nicht zugelassen.

I.6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Baugrundstücke sind pro 500 qm Grundstücksfläche 1 großkroniger oder 2 kleinkronige standortgerechte Laubbäume oder 15 qm Strauchgruppe zu pflanzen. Die Bäume können mit den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume verrechnet werden. PKW-Stellplätze sind einzugründen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu versehen. Nach jedem 5. Stellplatz ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Es gilt folgende Mindestqualität für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Bäume innerhalb der Baugrundstücke:
großkroniger standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, StU 14/16 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, kleinkroniger standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, StU 12/14 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Bäume auf Verkehrsflächen:
großkroniger standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, StU 16/18 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Baumscheibe mindestens 12 qm groß und begrünt, Sträucher:
60/100 cm, Pflanzdichte 1 St./m².

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Alle gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 1.5. und Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang im unmittelbaren Umfeld in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit § 86 LBauO)

II.1. Dachform / Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur zulässig: Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 55° sowie Pultdächer und Flachdächer. Dachterrassen sind zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile können eine davon abweichende Gestaltung haben.

II.2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

II.3. Werbeanlagen

Eine Dachwerbung sowie selbstleuchtende Werbung ist ausgeschlossen.

II.4. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen

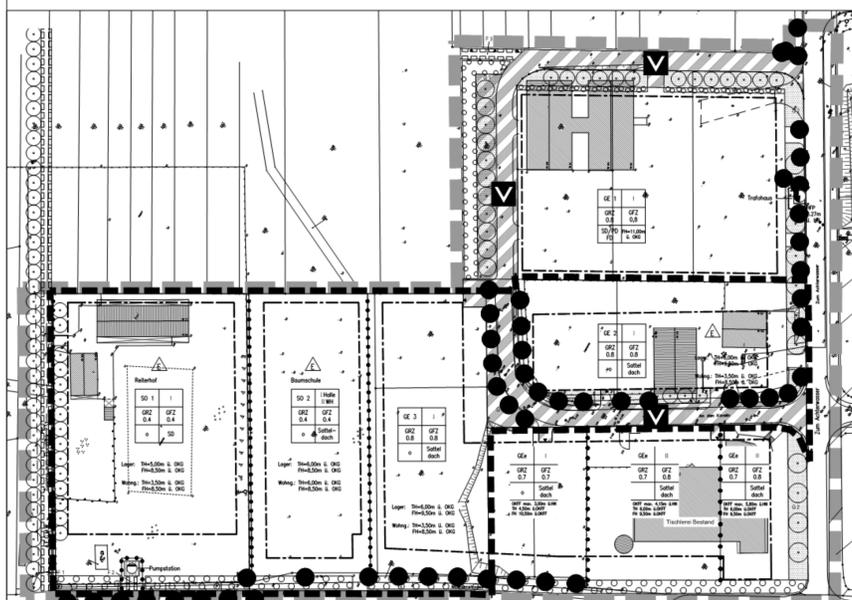
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten II.1 bis II.3 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt sind, diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff. zul. geä. durch Gesetz vom 20.07.2006 GVBl. M-V 2006, S. 576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

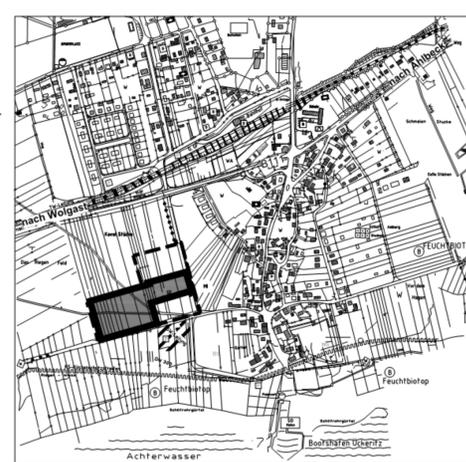
nachrichtliche Darstellung (Gesamtplan des Bebauungsplanes Nr. 4 B mit Kennzeichnung des Plangebietes der 5. Änderung) M 1: 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG DEN URSPRÜNGLICHEN PLAN BETREFFEND

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
SO Sondergebiete (§11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OKG Geländeoberfläche (HN) über gewachsenem Erdreich
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
o offene Bauweise
Baugrenze
△ nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)**
Elektrizität - Trafo
Schmutzwasser - Pumpstation
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
G1 öffentliche Grünflächen
G2 Verkehrsgrün
G2 private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)**
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung bestehende Flurstücksgrenzen und Nummern
Höhen über HN
vorhandene Gebäude

Übersichtsplan der Gemeinde Ückeritz maßstabslos



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.02.2016 und durch ergänzenden Beschluss vom 26.04.2016 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt am 23.03.2016 bzw. 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

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

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

3. Billigung des Entwurfes
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 28.06.2016 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 01.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung
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 im Usedomer Amtsblatt am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B und die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2016 bis einschließlich 02.09.2016 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:
montags, dienstags und mittwochs 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und donnerstags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

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 Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

6. Übereinstimmungsvermerk
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B wurde am 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Seebad Zimowitz, den (öffentlich best. Vermessungsingenieur)

7. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

8. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

9. Bekanntmachung
Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet zu erreichen über www.amtusedom-sued.de/ortsrechtueckeritz.php, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

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. 2 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlösung von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) und auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B der Gemeinde Ückeritz ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

Entwurf	02.11.16
Genehmigungsfassung	VORABZUG! 09.01.17

Gemeinde Seebad Ückeritz
Amt Usedom Süd

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Seebad Ückeritz

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25, 17459 Koserowinsel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375 / 20805
Email: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Ersdatum:	11.04.2016	Maßstab:	1:500	Blattgröße:	97 / 72,4	CAD-Name:	1170195 Ückeritz BP 4B 5_AnsPlanzeichnung.dwg
-----------	------------	----------	-------	-------------	-----------	-----------	---