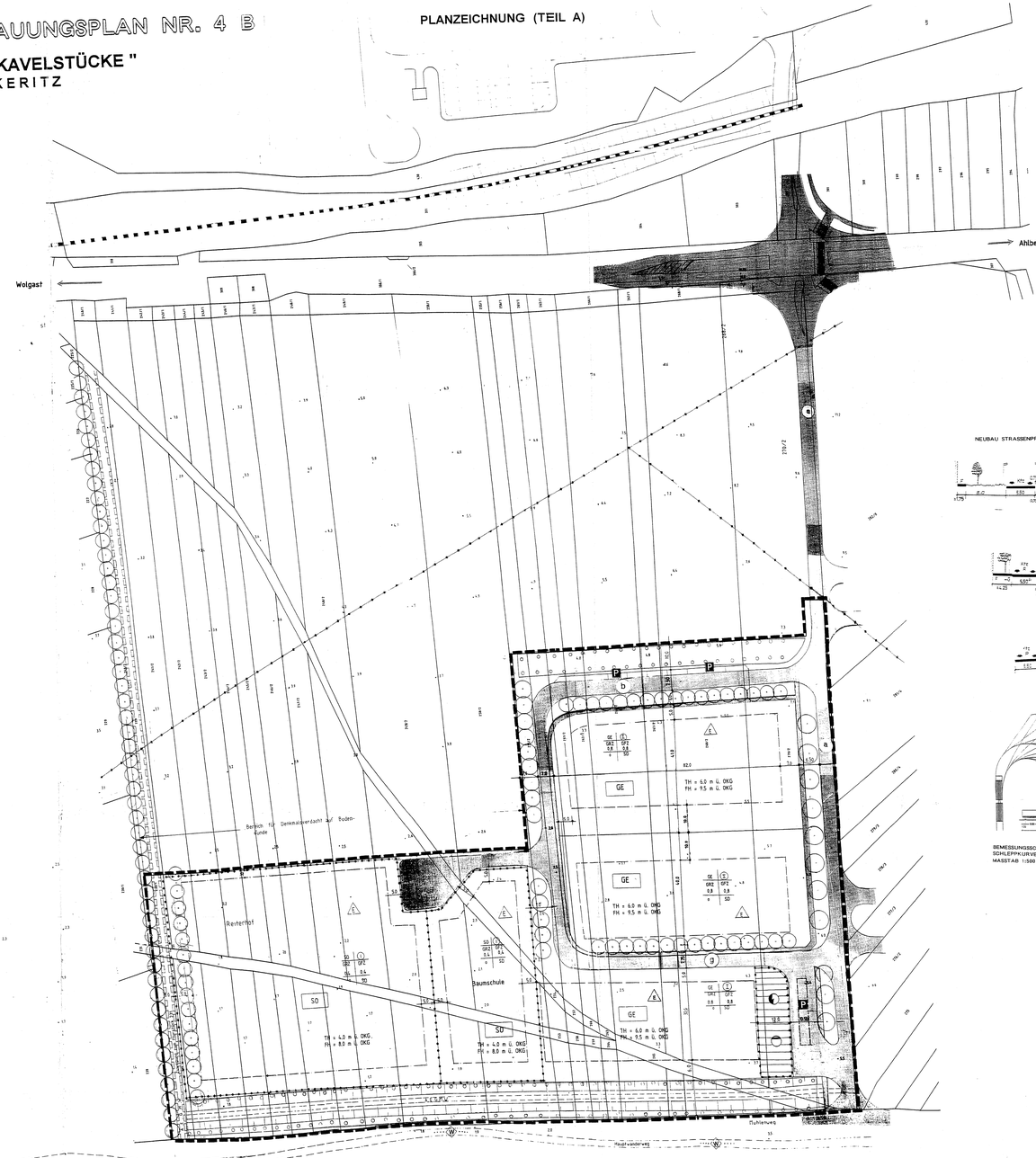
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 B

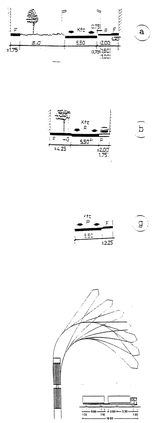
GEWERBEGEBIET " KAVELSTÜCKE "
SEEBAD ÜCKERITZ

ÜBERSICHTSPLAN GEWERBEGEBIET
M 1:5000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



NEUBAU STRASSENPROFILE



BEMESSUNGSSCHABLONE
SCHLEPPKURVE-LASTZUG
MASSTAB 1:500

TEXT (TEIL B)

AUF GRUND DES § 10 DES BAUGB IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. I S. 2253), ZULETZT GÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG DER INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22. APRIL 1993 (BGBL. I, NR. 18, S. 466) SOWIE LBAUO M-V § 86 (4) WIRD FOLGENDE SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 B - GEWERBEGEBIET "KAVELSTÜCKE" - BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das o.g. Gebiet gelten die Bestimmungen ti. Bundesbaugesetz für Gewerbegebiete.

Geltungsbereich:
Gemarkung Ückeritz
Flur 2,
Flurstücke 240/2 ; 241/2 ; 242/2 ; 243/2 ; 244/2 ; 245/2 ; 246/2 ; 247/2 ; 248/2 ; 249/2 ; 250/2 ; 251 ; 252 ; 253 ; 254 ; 255/2 ; 256/2 ; 257 ; 258 ; 259 ; 260 ; 261/2 ; 262/2 ; 263 ; 264 ; 265 ; 266/2 ; 267/2 ; 268/2 ; 270/2

Weiterhin gelten folgende Festlegungen der Gemeinde Ückeritz für das Gewerbegebiet einschließlich Sondergebiet:

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2-11 BauNVO)
- Für das GE gilt folgende Einschränkung:
  Es sind nur Anlagearten der Abstandsklasse VII (Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990) zulässig.
- Anlagen zur Tierhaltung sind nur im SO zulässig, wobei ein Geruchsschwellenwert von 1 GE/m³ an mind. 90 % der Jahresstunden nicht überschritten werden darf (BImSchG § 50).
  Die Tierhaltung in GE wird ausgeschlossen (BauNVO § 14).
- Gemäß § 6 (2) BauNVO werden die Anlagen für sportliche Zwecke nur in Ausnahmen zugelassen im Bereich zwischen SO und dem für die Versorgungsanlagen abgegrenzten Baugrundstück südwestlich am Weg nach Loddin.
- Gemäß § 8 (3) BauNVO werden die aufgezeigten Möglichkeiten nicht zugelassen.
- Gemäß § 11 BauNVO wird der Nutzung des SO durch einen Reiterhof ohne Beherbergung und eine Baumschule mit Verkaufseinrichtung, sowie der Wohnnutzung der Betreiber zugestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
- Im SO wird die GRZ auf 0.4 festgesetzt.
- Im GE wird die GRZ auf 0.8 festgesetzt.
- Im SO wird die GFZ auf 0.4 festgesetzt.
- Im GE wird die GFZ auf 0.8 festgesetzt.
- Die Traufhöhe beträgt im SO = 4.0 m über natürl. Gelände vor dem Hausgrund.
  Die Firsthöhe beträgt im SO = 8.0 m über natürl. Gelände vor dem Hausgrund.
- Die Traufhöhe beträgt im GE = 6.0 m über natürl. Gelände vor dem Hausgrund.
  Die Firsthöhe beträgt im GE = 9.5 m über natürl. Gelände vor dem Hausgrund.
- Die Nebenanlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Parkanlagen außerhalb der Baugrundstücksflächen sind im B-Plan gekennzeichnet (§ 14 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Alle Stellflächen sind auf den Baugrundstücksflächen anzulegen.
- Gemäß § 12 (2) BauNVO sind im SO Garagen nur für Eigenbedarf und die notwendigen Stellplätze für die Besucher auf der Baugrundstücksfläche zu errichten

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9.Abs. 2 BauGB)
(Erdgeschoßfußbodenhöhe = EFH)
- Lagerhäuser, Lagerplätze, Gewerbebetriebe
  EFH : max. 0.1 m über natürlichem Gelände vor dem Hausgrund (HG)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Wohnung im SO
  EFH : max. 0.5 m über natürlichem Gelände vor dem Hausgrund (HG)

5. Lärmschutzvorkehrungen (§ 9.Abs. 1.Nr. 24 BauGB)
- Nach der VDI 2058 Bestimmung für die Beurteilung des Arbeitslärmes werden immissionsrichtwerte (Lärm) festgelegt:
  tags : 65 dB (A)
  nachts : 50 dB (A)

6. Pflanzgebote (§ 9.Abs. 1.Nr. 25 BauGB)
- 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 Ückermünde vom 04. 08. 1994 (siehe Begründung zur Satzung)

PKW-Stellplätze	Hochstämme 3x verpflanzt: Ballen: Drieboos, StU 14/16
Straßenraume	Hochstämme 3x verpflanzt: Ballen: Drieboos, StU 16/18

Zur Befestigung von Geh-, und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist. Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen und inneren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie wetterfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterstraßen 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, eine Stammumfang von 12/14 cm und einen Ballen 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 mehrere Exemplare einer Art (5-10 Stück) zu einer Gruppe zusammen zu fassen. Die Bäume / Baumgruppen sollten eine Mindestabstand von 10 m haben.

Großsträucher sind	1 Stück auf 3 m²
Normalsträucher	1 Stück auf 1 m²
Kleinsträucher	2 Stück auf 1 m²

Im Bereich des öffentlichen Grüns sind pro 100 m² 1 großkroniger Baum und 15 m² Hecke zu pflanzen.
Auf privaten Grundstücksflächen sind pro 500 m²
- 1 großkroniger oder
- 2 kleinkronige Bäume oder
- 15 m² Strauchfläche zu pflanzen.

Verbleibende Flächen sind mit Landschafts- oder Gebrauchsrasenflächen einzusäen oder als Kleingarten zu nutzen.
Stellplätze sind einzugrünen und mit Pflanzenstreifen für Bäume und Sträucher zu versehen. Es sind ausreichend große Pflanzflächen zur optimalen Entwicklung der Gehölze zu schaffen. An jedem 5. Stellplatz ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
Als Straßenbäume sind generell großkronige Bäume zu pflanzen. Hier sind Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. sie müssen 3x verpflanzt sein und durch einen Drieboos gestützt werden.
Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
Ein Grünbegleitplan ist aufzustellen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9.Abs. 1.Nr. 21 BauGB)
- Die an der Grenze des SO im Nordwesten angelegte Zufahrt zum Reiterhof und zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird mit als Reiweg festgesetzt. (berechtigter Personenkreis: Betreiber des Reiterhofes, Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen).
- Berechtigter Personenkreis für die Versorgungsleitungen sind die Erschließungsträger:

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassadengestaltung (§ 10.Abs. 1 LBauO M-V)
- Die Fassaden sind farblich aus einer Palette von weiß bis erdfarben zu gestalten.
- Für die Tragkonstruktion und Fassade sind ausschließlich zugelassen Holz, Stahl, Beton, Stein, Glas.

2. Dachform / Dachgestaltung (§ 10.Abs. 2 LBauO M-V)
- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Eindeckung in roten bis braunen Farbtönen.
- Dachgauben und -einschnitte sind zulässig.

3. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen (§ 8.Abs. 1 LBauO M-V)
- Die Forderungen des Amtes für Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege Wolgast vom 18.07.1994 und des Staatlichen Amtes für Umwelt- und Naturschutz Ückermünde vom 04.08.1994 werden festgelegt (siehe Begründung zur Satzung).

4. Einfriedung
- Transparente Einfriedung (z.B. Maschendraht, Stahlmatten, Stahlgitterelemente)
- Höhe der Einfriedung : max. 2.5 m
- Abstand zur äußeren Kante der öffentlichen Verkehrswege: 5.0 m

5. Werbeanlagen (§ 53.Abs. 1 und 2 LBauO M-V)
- Dachwerbung wird ausgeschlossen
- Beleuchtete Werbeanlagen sind mit dem Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund abzustimmen.

III. KENNZEICHNUNG

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

Ergänzung zum Pkt. 6 Pflanzgebote
gemäß der Auflagen vom Amt f. Planung u. Wirtschaftsführung
- Landkreis Ostvorpommern - vom 12.12.1995

DARSTELLUNGEN

GELTUNGSBEREICH
§9(7) BauGB

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

MI	MISCHGEBIETE §6 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE §8 BauNVO
SO	SONDERGEBIETE §11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§9(1)1 BauGB / §16 BauNVO

GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
(1)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (zwingend)
TH	TRAUFHÖHE
FH	FIRSTHOHE
OKG	GELÄNDEHÖHE über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9(1)2 BauGB / §§22,23 BauNVO

o	OFFENE BAUWEISE
△	nur EINZELHÄUSER zulässig
	BAUGRENZE

4. Verkehrsflächen
§9(1)11 BauGB

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
P	OFFENTLICHE PARKFLÄCHE

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen
§9(1)12,14 BauGB

	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN einschließlich Regenrückhaltegraben
	ABWASSER - Pumpstation
	ELEKTRIZITÄT - Transformator

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9(1)20,25 BauGB

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	BÄUME

7. Sonstige Planzeichen

	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN §9(1)21 BauGB
	SCHMALE FLÄCHEN

8. Gebäudebestand / Grenzen (Darstellung nach Lage und Höhenplan) katasteramtliche Darstellung

	UNVERBINDLICHE FLURSTÜCKSGRENZE
123	FLURSTÜCKSNUMMER

NACHRICHTLICHE ÜBERTRAGUNG

§9(8) BauGB

	HAUPTVERKEHRSANLAGEN örtliche und überörtliche
	BAHNANLAGEN
	HAUPTWANDERWEG
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG Elektrizität - oberirdisch
G	GAS
W	WASSER
A	ABWASSER
M	FERNMELDEKABEL
E	ELEKTRO

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 23.09.94 / 16.02.96.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSHANG AN DEN BEKANNTMACHUNGSTAFELN VOM 15.5. BIS ZUM 30.05.96 ERFOLGT.

BÜRGERMEISTER

DIE FÖR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 6 Abs 1 ARGEBTG. NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 3 BAUZVO BETEILIGT WORDEN.

BÜRGERMEISTER

DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB IST AM 15.05.96 DURCHGEFÜHRT WORDEN.

BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 15.05.96 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

BÜRGERMEISTER

DIE ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN IST ERFOLGT.
DIE STELLUNGNAHMEN LIEGEN VOR.

PUDAGLA 11.07.96 / 23.8.96
BANSIN 31.08.96 / 18.6.96
LODDIN - KOLKNITZ 19.08.96 / 16.05.96 / 11.7.96 / 23.9.96

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 16.05.96 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 30.05.96 BIS ZUM 30.06.96 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN Mo-Do 8-16 Fr 8-12 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN VON JEDERMANN SCHRIFTLICH OD. ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 30.05.96 BIS ZUM 30.06.96 DURCH AUSHANG - ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄßIGE BESTAND AM 01.01.96 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT.

LEITER DES KATASTERAMTES

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 16.05.96 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS WURDE MITGETEILT WORDEN. 06.11.96

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT. DAHER HABEN DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 20.06.96 BIS ZUM 20.07.96 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN Mo-Do 8-16 Fr 8-12 EINEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 20.06.96 BIS ZUM 20.07.96 DURCH AUSHANG - ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 20.08.96 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 20.08.96 GEBILLIGT.

BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE MIT VERFÜGUNG DER LANDESVERORDNUNG ZUR ÜBERTRAGUNG VON AUFGABEN DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE NACH DEM BAUGESETZBUCH (GS MECKL.- VORP. GL. NR. B 213-4-4) V. 27.05.90 IM VERBUNDE MIT DEN VERFÜGUNGEN VOM 05.06.96 UND 05.06.96 MIT EINIGEN BESTIMMUNGEN UND HINWEISEN - ERTEILT.

BÜRGERMEISTER

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 20.08.96 ERFÜLLT. DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 12.11.96 AZ: BESTÄTIGT.

BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

BÜRGERMEISTER

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 IN DER ZEIT VOM 20.12.96 BIS ZUM 20.01.96 DURCH AUSHANG - ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES SOWIE AUF DIE ROHRFRISTEN § 215 ABS. 1 BAUGB UND DEREN FOLGEN HINGEWIESEN UND ERLOSCHENEN ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§§ 44, 246 a ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 20.12.96 IN KRAFT GETRETEN.

BÜRGERMEISTER

PLANUNGS- UND INGENIEUR-BÜRO
Dipl.-Ingenieur Dipl.-Ingenieur Dipl.-Architekt
STOLPER STRASSE
17461 USEDOM
TEL./FAX: 038372 70261

PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN NR. 4 B GE "KAVELSTÜCKE"
BAUHERR	GEMEINDE ÜCKERITZ
BEZEICHNUNG	ÜBARBEITUNG ÜCKERITZ
FLUR 2	M=1:500 / 1:5000
	2. ÄNDERUNG