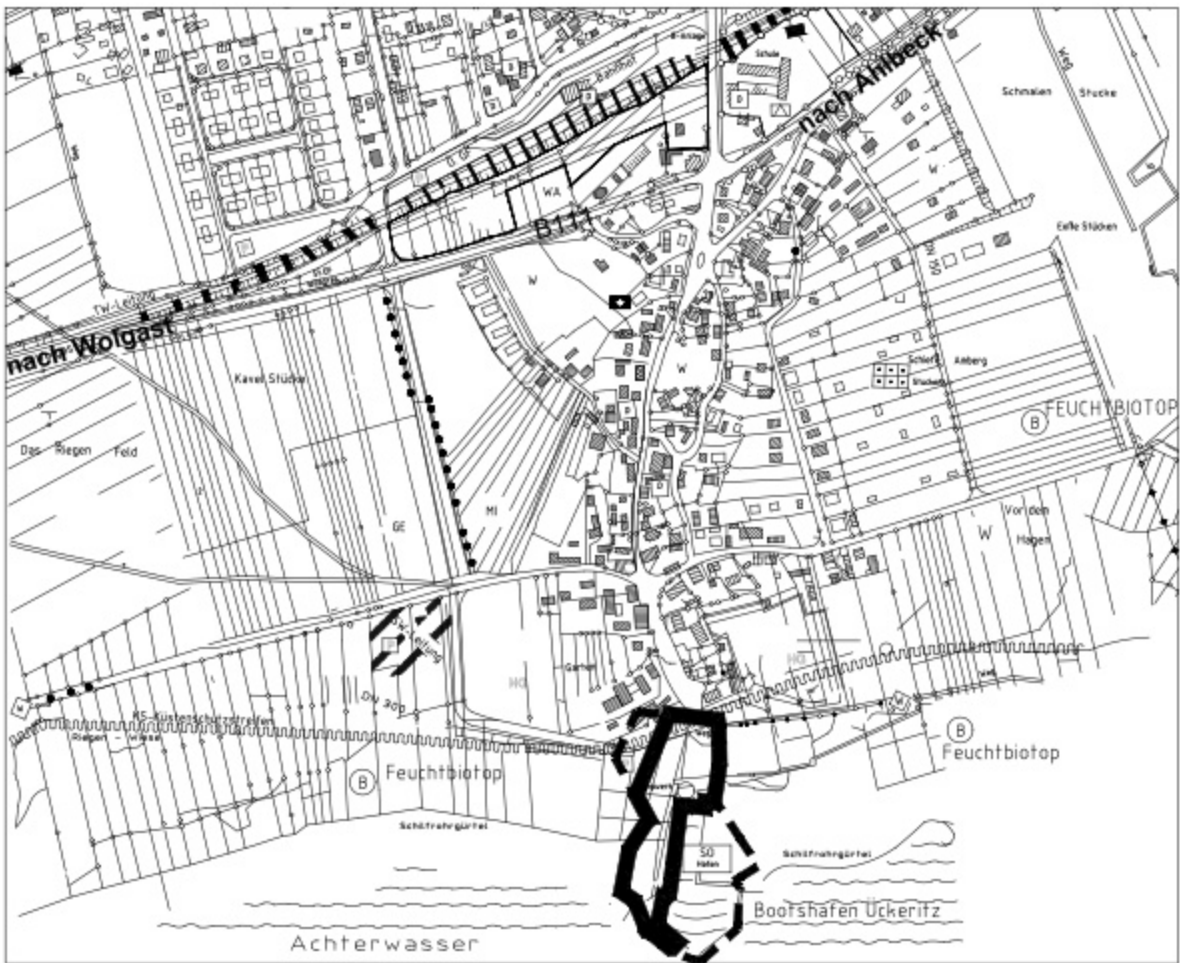
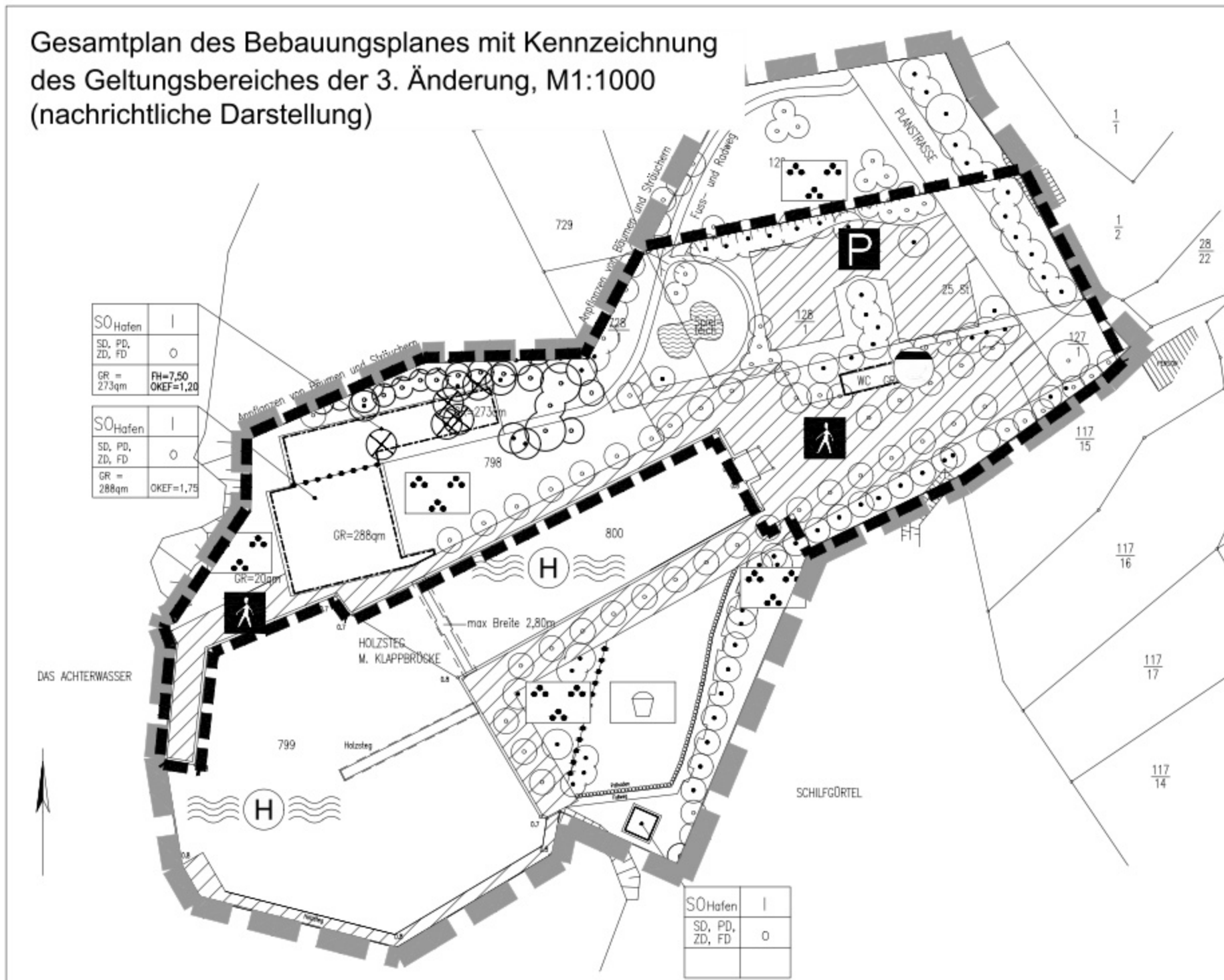
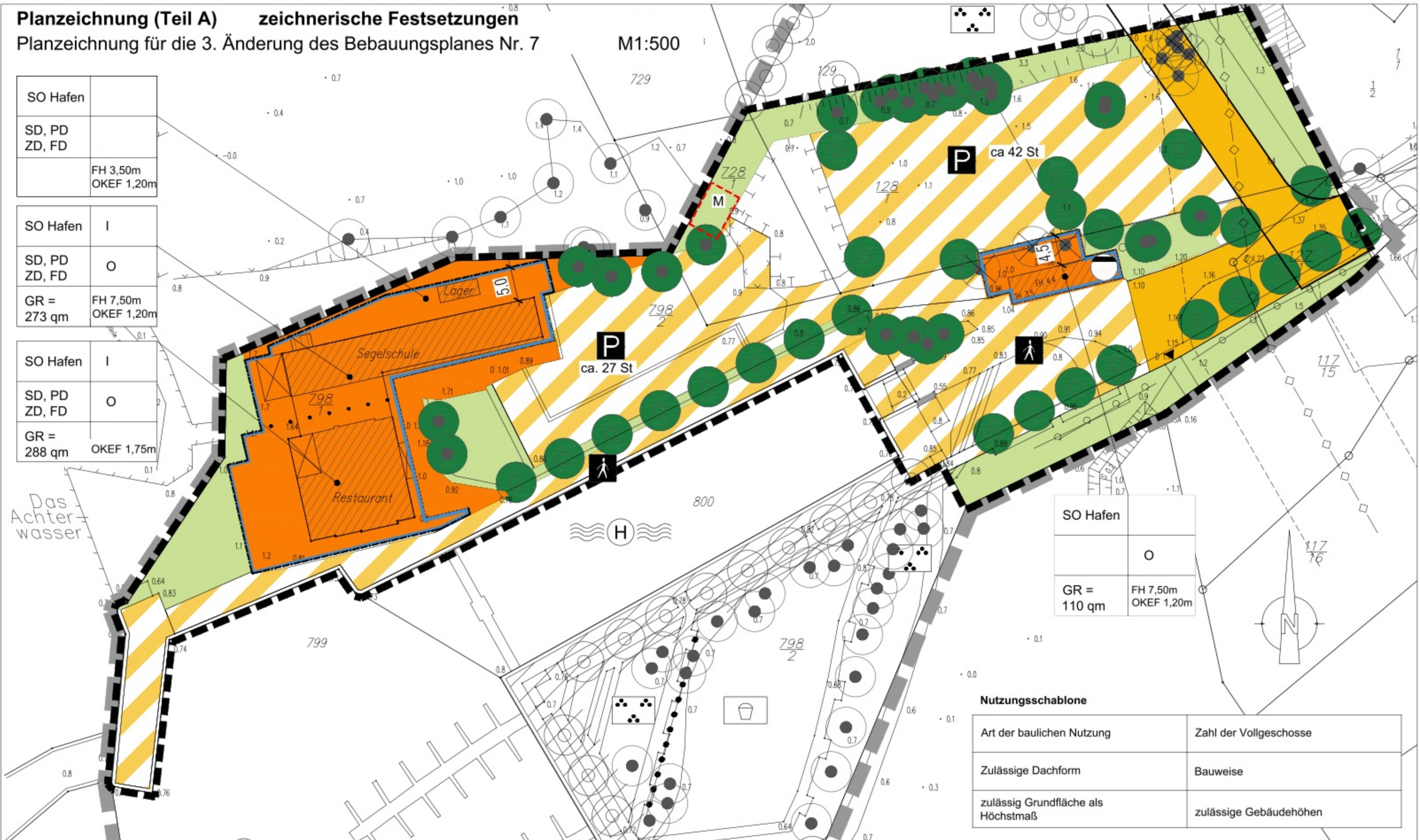


Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens"



Übersichtsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz - maßstablos (nachrichtliche Darstellung)



Planzeichenerklärung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Hafen	sonstiges Sondergebiet Hafen (§ 11 BauNVO)
SO Hafen I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in m (bezogen auf Oberkante Fertigfußboden)
OK EF=1,75	Oberkante Erdgeschossfußboden als Mindestmaß in m über HN

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
Baugrenze	Baugrenze
SD, PD, ZD, FD	nur Satteldach oder Pultdach oder Zelt Dach oder Flachdach zulässig

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche	
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerzone	
Parkplatz	
Einfahrt	

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Abwasser	
-----------------	--

6. Hauptversorgungsleitungen

Gashauptleitung mit Abstandsflächen	
--	--

7. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen	
--------------------------------	--

8. Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserfläche mit Hafen	
-------------------------------	--

9. 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 Bäume und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	
Erhalten von Bäume und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)	
Fällung von Bäumen	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes	
Flächen für Nebenanlagen (Müllsammelhaus)	
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	
bestehende Flurstücksgrenzen und Nummern	
Höhen über HN	
Gebäudebestand	

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 Abs.2 BauNVO)

In dem als sonstigem Sondergebiet Hafen festgesetztem Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen.

Dazu gehören:

- Die Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie sanitäre Einrichtungen
- Einrichtungen für die Verwaltung des Hafens,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- gastronomische Einrichtungen sowie Läden für die Versorgung des Gebietes.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Betriebswohnung. Die Betriebswohnung ist nur im Obergeschoss zulässig.

In dem Baufeld mit der GR= 288 m² sind insgesamt bis zu 4 Ferienwohnungen im Dachgeschoss möglich. In dem Baufeld mit der GR = 273 m² sind im Obergeschoss insgesamt bis zu 6 Gästezimmer zugelassen.

In dem Baufeld mit der GR = 170 m² und in dem Baufeld mit der GR = 110 m² ist eine Nutzung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, ausgeschlossen.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §19 Abs.4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch Terrassen, eingeschlossen überdachte Terrassen, mit den erforderlichen Zugängen überschritten werden wie folgt:

im Baufeld mit der GR = 273 m² bis auf 320 m²
im Baufeld mit der GR = 288 m² bis auf 480 m²

§ 19 Abs. 4 Satz 2 Nrn. 1. und 2. BauNVO bleibt davon unberührt. Das heißt, die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zulässig.

Nr. 3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

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.

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

Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9Abs.1 Nrn.20, 25 BauGB)

Nr. 4.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) und Pflanzliste

Pro 100 m² vollversiegelter Fläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und 20 m² Strauchfläche zu pflanzen. Ein großkroniger Laubbaum darf durch zwei kleinkronige ersetzt werden.

Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm mit Baumverankerung und Ballen.

Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt mindestens 2x verpflanzt als banwurzelige Qualität.

Für die Pflanzdichte von Sträuchern gilt: 1 pro m²

Bei Überschreitung der GRZ sind pro 200m² Grundstücksfläche zusätzlich ein kleinkroniger Baum und 20m² Strauch zu pflanzen.

Pflanzliste:

Bäume: Acer platanoides - Spitzahorn, mind. 3xv. 18-20 cm SIU
Tilia cordata - Winterlinde, mind. 3xv. 18-20 cm SIU

Sträucher:

Salix caprea - Salweide
Salix repens argentea - Silberkriechweide
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen,
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Schneeball
Crataegus monogyna - Weißdorn

Nr. 4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Entstehende Lücken sind mit standortgerechten Gehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm bzw. Heister 100/150 cm nachzupflanzen.

Nr. 4.3 Erhaltungsgesbot (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die nach §9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 festgesetzten Pflanzungen sind zu erhalten. Abgängige Bäume, die nach §9 Abs.1 Nr.25 festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend textl. Festsetzung Nr. 2,1 zu ersetzen.

Nr. 4.4 Oberflächennentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§1 Abs.5 Nr.7 in Verb. m. §9 Abs.1 Nrn.16, 20 BauGB)

Alle anfallenden Niederschlagsmengen sind im Geltungsbereich des B-Planes zu versickern. Die Oberflächenversiegelung von Flächen ist soweit wie möglich zu minimieren (Einsatz von Extensiv-Grundrädern, sicherfähigen Pflasterbelägen, Schotterterrassen).

Nr. 4.5 Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlagigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

Baumfällungen (Fledermäuse) (VM1)

Die geplanten Baumfällungen sind während der Überwinterungszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum Anfang November bis Ende März, durchzuführen. Alternativ (gilt für den Zeitraum Anfang April bis Ende Oktober) sind zu fallende Bäume von einem Fledermausexperten auf Fledermausniedlungen zu überprüfen, bevor die Arbeiten (bei negativem Befund) unmittelbar im Anschluss daran ausgeführt werden können.

Baufeldfreimachung und Baumfällungen (Brutvögel) (VM2)

Durchführung der Bauelfeldfreimachung und der Baumfällungen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. August und 28. Februar. Alternativ (gilt für den Zeitraum 1. März bis 30. Juli) sind die zu fallenden Bäume von einem Vogelexperten auf Brutniedlungen zu überprüfen, bevor die Arbeiten (bei negativem Befund) unmittelbar im Anschluss daran ausgeführt werden können. Um eine Tötung von flugfähigen Nestlingen bzw. um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden, ist die Bauelfeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum zwischen 15.09. und 28.02.

Aufhängen von Fledermauskästen (CEF 1)

Um nach den Baumfällungen ein kontinuierliches Angebot an Tagesquartieren gewährleisten zu können, sind am verteilenden Altbauzustand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (rechtzeitig vor der Rückkehr der Fledermäuse aus den Winterquartieren Ende März) drei Ersatzquartiere (z. B. ein Fledermauskasten 1FF der Firma Schwegler) zu montieren und dauerhaft zu unterhalten.

II Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.1 Nr.4 in Verb. m. §86 LBauO M-V)

Nr. 1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Satteldächer oder Pultdächer oder Flachdächer oder Zelt dächer zulässig. Mansarddächer sind ausgeschlossen.

Nr. 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Nr. 2 Fassade

Nr. 2.1 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 Außentreppe mit Überdachung.

Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Klapppläden oder Blumenkästen sind hinsichtlich Form, Farbe und Material auf die Fassade abzustimmen.

Korb- und Tonnenmarkisen sind unzulässig.

Nr. 3 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 sind unzulässig.

Nr. 4 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 3 zuwiderhandelt. Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 DschG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnescherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölder, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Schloßreste, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVOBl. Nr. 1 1998, S. 12 ff., ztl. geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010) (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Präambel

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 BauGB (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. 1722,1731), in Verbindung mit § 86 LBauO MV in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlasse

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.01.2013 und Änderungsbeschluss vom 15.12.2015 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2016 durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom-sued.de> und im Usedomer Amtsblatt vom 20. Januar 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung hat am 31.05.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den Der Bürgermeister

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

Gemeinde Seebad Ückeritz, den Der Bürgermeister

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 06.06.2016 Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt vom 15. Juni 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:

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

3. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laienrechtlichen 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.

Ort, Datum (öfftl. best. Vermessungsingenieur)

4. Abwägung

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)

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 am durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, § 5 Abs. 5 K-V M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Seebad Ückeritz Amt Usedom Süd

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ückeritz "Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens"

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

Erstdatum: 08.02.2016	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 97 / 172,4	CAD-Name: 1170904 B-Plan 7.3.Änderung.dwg
--------------------------	-------------------	---------------------------	--