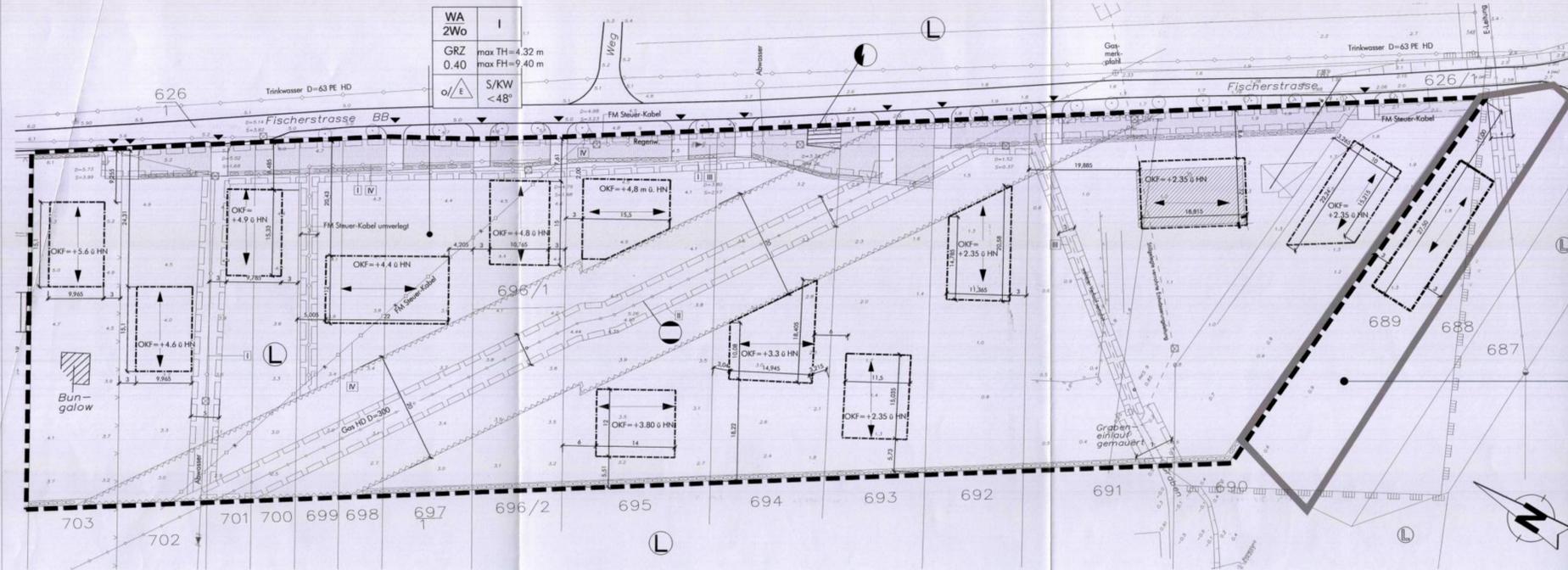


# Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Wohnbebauung an der Fischerstrasse - Vor dem Hagen"



WA 2Wo	I
GRZ 0.40	max TH=4,32 m max FH=9,40 m
o/△	S/KW <48°

WA 2Wo	II
GRZ 0.15	max TH=5,60 m max FH=9,50 m
o/△	S/KW max. 48°

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Grundflächenzahl	maximal zulässige Traufhöhe in m maximal zulässige Firsthöhe in m
Bauweise	zulässige Dachformen und Dachneigungen

**PLANZEICHENERKLÄRUNG DEN URSPRÜNGLICHEN PLAN BETREFFEND (nachrichtliche Darstellung)**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**  
 WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)  
 ZWo höchst zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GRZ zulässige Grundfläche als Höchstmaß  
 OKF Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden Bezugspunkt: HFP = 4,88m über HN OK Deckel  
 TH Traufhöhe als Höchstmaß über OK Geländeaufschüttung  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß über OK Geländeaufschüttung
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Satteldach / Krüppelwalm  
 S / KW  
 4. **Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Zufahrten

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Gas  
 Elektro
- 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)**  
 Bäume  
 Sträucher
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 (§9 Abs.7 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten  
 des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gasversorgung Vorpomern der Gemeinde Ückeritz  
 der e.dis
- Gebäudebestand / Grenzen (Darstellung nach Lage- und Höhenplan), katasteramtliche Darstellung**  
 vorhandene Gebäude  
 Flurstücksgrenzen / -nummern  
 Hauptversorgungsleitungen

**PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.9**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
 ZWo höchst zulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**  
 GRZ zulässige Grundfläche als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH Traufhöhe als Höchstmaß über OK Erdgeschossfertigfußboden - siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß über OK Erdgeschossfertigfußboden - siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Satteldach / Krüppelwalm/ zulässige Dachneigung Höchstwert  
 Hauptfirstrichtung
- 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)**  
 Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9  
 Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers  
 696/1 Flurstücksgrenzen / -nummern  
 Versorgungsleitungen
- Gebäudebestand, Grenzen, Vermessungssymbole**  
 Flurstücksgrenzen / -nummern  
 Versorgungsleitungen

**Text (Teil B)**

I. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)  
 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind  
 • Wohngebäude  
 • nicht störende Handwerksbetriebe sowie  
 • Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.  
 Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)  
 In den mit 2 Wo festgesetzten Baugebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine dritte Wohnung je Wohngebäude ist als Ausnahme zulässig.

Nr. 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB, §§12,14 BauNVO)  
 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb des Baugrundstückes unterzubringen.  
 Nebenanlagen für die Kleinierhaltung sind ausgeschlossen.

Nr. 4 Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen - Hochwasserschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)  
 Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OK Erdgeschossfertigfußboden) wird mit 1,95 m ü. HN (entspricht 2,10 m mHN) 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 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind nicht zugelassen.

Nr. 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.  
 Die Zuwegungen auf dem Wohngrundstück sind mit möglichst stark luft- und wasserdurchlässigen Material herzustellen. Dies gilt auch für die Stellflächen auf dem Grundstück.  
 Auf der Fläche des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBau M-V)

Nr. 1 Fassadengestaltung  
 Für die Fassade sind nur Putzmauerwerk oder Klinker zugelassen. Fachwerk, Blockbohlenwerk und eine rote Verklönerung sind nicht zulässig.  
 Die zulässigen Farben für die Fassade sind weiß bzw. im Sockelbereich auch in einem anderen Farbton. Die Sockelhöhe wird festgelegt mit maximal 0,30 m, gemessen über Oberkante Erdgeschossfußboden.  
 Für Wintergärten ist als Farbe für die Rahmen und Tragkonstruktion nur weiß zu verwenden.

Nr. 2 Dachgestaltung  
 Für das Wohnhaus ist eine Dachneigung bis maximal 48° zulässig.  
 Für die Dächer von Garagen und Nebengebäude ist eine Dachneigung bis maximal 35° zulässig.  
 Nicht zulässig ist eine Bedachung aus blauen oder grünen Ziegeln.  
 Für Carports, deren Tiefe über 6 m beträgt, sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.

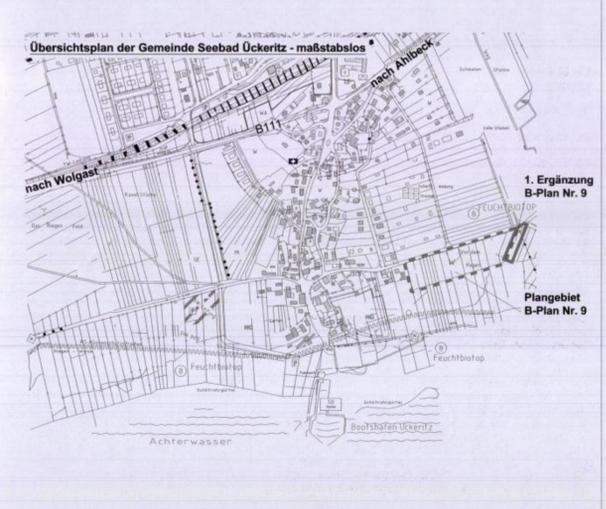
Nr. 3 Einfriedungen  
 Die Einfriedung entlang der südlichen Grundstücksgrenze muss mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke erfolgen.

Nr. 4 Werbeanlagen  
 Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 2,0 qm nicht überschreiten.  
 Dachwerbung ist ausgeschlossen.

Nr. 5 Ordnungswidrigkeiten  
 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nm. 1. bis 4. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

**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 Erarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erarbeiten Bodenfundamente (Umenscherben, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, 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, GVBl. Nr. 1 1998, S. 12 ff., zul. geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. 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 § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.01.2016 und durch satzungsbestätigenden Beschluss vom 26.04.2016 die Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.03.2014 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2014 durch Veröffentlichung auf der Homepage <http://www.amtsdomer-sued.de> ortsüblich bekanntgemacht, und am 16.05.2014 im Usedomer Amtsblatt bekanntgemacht.  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (Der Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2015 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (Der Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 02.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (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 25.03.2015 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.**  
 Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2015 bis einschließlich 13.05.15 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 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (Der Bürgermeister)
- Übereinstimmungsvermerk**  
 Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 13.07.2016 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.  
 Zinnowitz, den 13.07.2016  
 (öf. best. Vermessungsingenieur)
- Abwägung**  
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.01.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (Der Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 27.01.2016 und am 26.04.2016 durch satzungsbestätigenden Beschluss die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.01.2016 und am 26.04.2016 durch satzungsbestätigenden Beschluss gebilligt.  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (Der Bürgermeister)
- Ausfertigung**  
 Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (Der Bürgermeister)
- Bekanntmachung**  
 Der Beschluss der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 13.07.2016 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 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den 07.06.2016  
 (Der Bürgermeister)

**Gemeinde Seebad Ückeritz**  
 Amt Usedom Süd

**Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen"**

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:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
12.08.2014	1:500	97 / 59,4	...160104 1. Ergänzung B-Plan Fischerstraße
Planstand:	12-2014	06-2015	10-2015