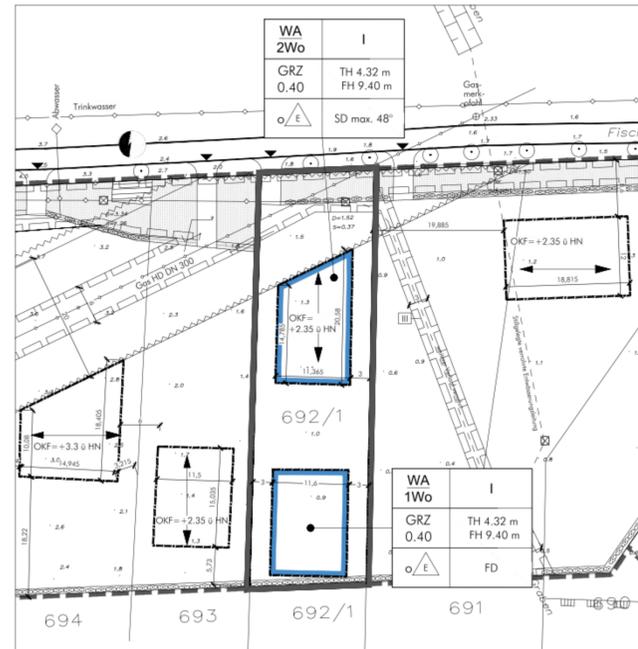


Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Wohnbebauung an der Fischerstrasse - Vor dem Hagen"

Planzeichnung (Teil A) zeichnerische Festsetzungen

(Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9) M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
2Wo 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
TH Traufhöhe als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschossfertigungsboden
FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschossfertigungsboden

- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze zulässige Dachform: SD Satteldach, FD Flachdach
Dachneigung maximal 48°
Firstrichtung
4. **Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
private Grünflächen
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abstand Gasleitung)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger
Flurstücksgrenzen / -nummern
Nachrichtlicher Übertrag
Hauptversorgungsleitungen

Nutzungsschablone	
Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	zulässige Dachformen und Dachneigung

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen

Änderungen gegenüber der ursprünglichen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind **fett kursiv** gedruckt.

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 dem Baufeld mit der Festsetzung 2 Wo sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Davon ist mindestens 1 Wohnung für Dauerwohnzwecke zu nutzen. Eine dritte Wohnung je Wohngebäude ist als Ausnahme zulässig.

In dem Baufeld mit der Festsetzung 1 Wo ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude 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 Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

Nr. 4 Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen - Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OK Erdgeschossfertigungsboden) wird mit 1,95 m ü. HN (entspricht 2,10 m NHN) 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 von wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü. HN zwingend zu beachten.

Unterkellerungen 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, 25 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

Die Zuwegungen und Stellplätze auf dem Wohngrundstück sind nach Möglichkeit mit luft- und wasserdurchlässigen Material herzustellen.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Hinweis

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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, 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, GVOBl. Nr. 1 1998, S. 12 ff., zul. 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.

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. Die zulässigen Farben sind weiß bzw. für die Klinker im Sockelbereich auch gelbbraun. Die Sockelhöhe wird festgelegt mit 0,30 m, gemessen von OKF.

Nur für die Bebauung mit der OKF = +2,35 m ü. HN gilt:

- für Wintergärten ist als Farbe für die Rahmen und Tragkonstruktion nur weiß zu verwenden und die Fensteröffnungen in der Fassade dürfen ein Rahmenverhältnis Höhe/Breite (H/B) von 1/1,4 nicht überschreiten.

Für die Fassade ist ein Fachwerk, Blockbohlenwerk und eine rote Verklinkerung nicht zulässig.

Nr. 2 Dachgestaltung

Für die Einfamilienhäuser ist eine Dachneigung bis maximal 48° zulässig.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen max. 35° geneigt sein.

Nicht zulässig ist eine Bedachung aus blauen oder grünen Ziegeln.

Nr. 3 Einfriedungen

Die Einfriedung zur Fischerstraße wird mit einer 1,20 m hohen Hecke festgeschrieben.

Die Einfriedung der südwestlichen Begrenzung ist ebenfalls mit einer Heckenbepflanzung festgeschrieben.

Nr. 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 2.0 qm nicht überschreiten.

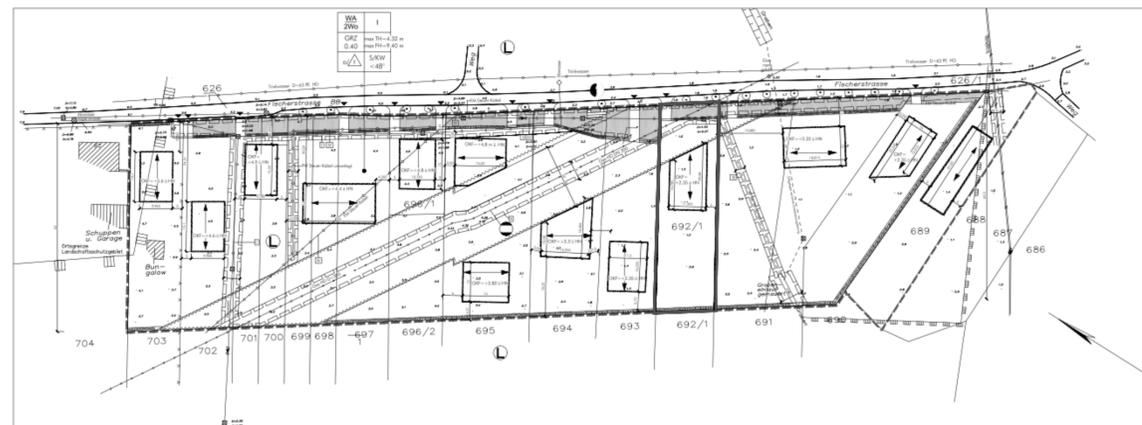
Dachwerbung ist ausgeschlossen.

Nr. 5 Ordnungswidrigkeiten

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



nachrichtliche Darstellung (Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung, M1:1000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG DEN URSPRÜNGLICHEN PLAN BETREFFEND

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
2Wo 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 - siehe textliche Festsetzung Nr. 3
FH Firsthöhe als Höchstmaß - siehe textliche Festsetzung Nr. 3

- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
S / KW Satteldach / Krüppelwalm

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Zufahrten

5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Gas
- Elektro

6. **Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

- private Grünflächen

7. **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

8. **Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§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 Vorpommern
- der Gemeinde Ückeritz
- der e.dis

9. **Gebäudebestand / Grenzen (Darstellung nach Lage- und Höhenplan), katasteramtliche Darstellung**

- vorhandene Gebäude
- 696/1
- Flurstücksgrenzen / -nummern

Nachrichtliche Übertragung

- Hauptversorgungsleitungen
- Firstverlauf
- Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"

Präambel

Aufgrund des § 13 in Verbindung 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 MV in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von die Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2016 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2016 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt örtlich bekanntgemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 31.01.2017 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 25.01.2017 im Usedomer Amtsblatt örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
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. 9 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.

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. 9, 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. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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. 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 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt örtlich 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 Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

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

Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

Genehmigungsfassung	05 - 2017
Entwurf für die öffentliche Auslegung	01 - 2017

Gemeinde Seebad Ückeritz Amt Usedom Süd

Satzung über die 3. Änderung 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: 15.11.2016	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 97 / 59.4	CAD-Name: ...170504 Ückeritz BP 9 3.Änd.Entwurf Plan
Planstand:	11 - 2016	12 - 2016	01 - 2017 05 - 2017