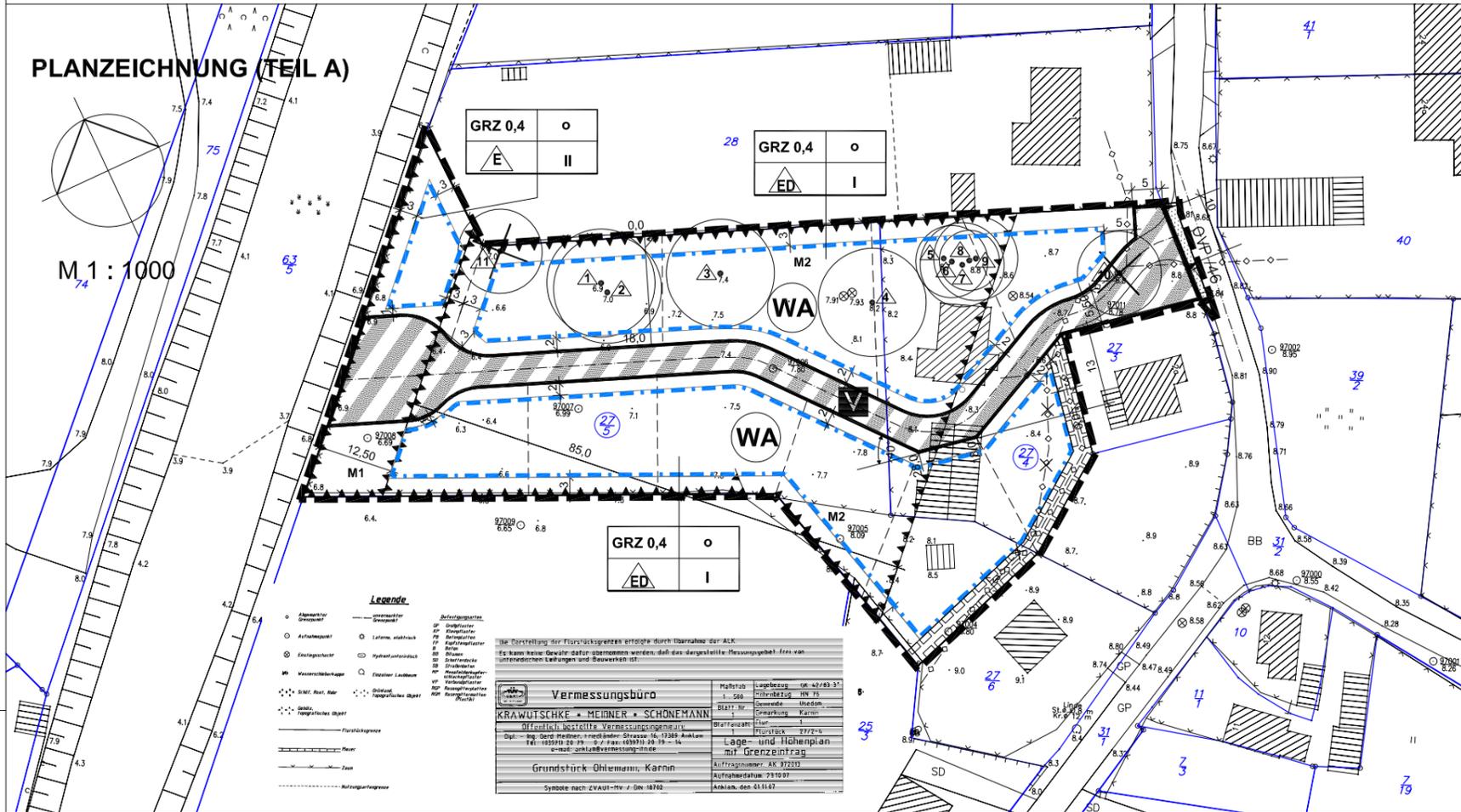


SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WOHNEN KARNIN IN DORFSTR. 2"



TEXT (TEIL B)

FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich max. 0,50 m über der geplanten Straßensoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.
 - Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Vor Abbruch der Gebäude ist ein Fledermauskasten an einem Baum auf der Fläche des B-Planes zu installieren (Ausweichquartier) und bei einer Neubebauung an mindestens einem Gebäude eine Fledermausquartiermöglichkeit zu schaffen (Ersatzquartier), um die Verluste an möglichen Fledermauseinzelquartieren zu kompensieren.
 - Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Schutzbedürftige Wohn- und insbesondere Schlafräume, die in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (im Plan mit M1 und M2 gekennzeichnet) errichtet werden, sind an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen.
 - Wo dies nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen, die sich auf Flächen mit M1 befinden, zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - In Schlafräumen, die sich auf Flächen mit M2 und der schallzugewandten Fassade befinden, werden zusätzlich Lüftungseinrichtungen empfohlen.
 - Außenwohnbereiche, die auf Flächen mit M1 und M2 eingeordnet werden, sind an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes zu errichten.
 - Für Gebäude, die auf Flächen mit M1 gekennzeichnet errichtet werden, sind nachfolgende Schalldämmleistungsanforderungen einzuhalten:
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen R_{w,res} = 35 dB
 - für Büroräume und ähnliches R_{w,res} = 30 dB
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zur Kompensation des möglichen Verlustes von Fledermaus- Einzelquartieren ist ein Fledermauskasten an einem Baum auf der Fläche des B-Planes folgendermaßen zu installieren:
 - Fledermauskasten aus Holzbeton (Modellempfehlung: Fa. Schwegler - Fledermauskasten Art.-Nr.: 120 oder Fa. Schwegler - Fledermauskasten 1 FF)
 - Aufhängung in mindestens 4 m Höhe an einem vitalen Baum auf der Fläche des B-Planes
 - Exposition von Ost - Süd - West möglich
 - Im Anflugbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und Zweige des Baumes befinden, Aufwuchs von Sträuchern ist zu vermeiden.
 - Darüber hinaus ist bei einer Neubebauung an mindestens einem Gebäude eine Fledermausquartiermöglichkeit zu schaffen;

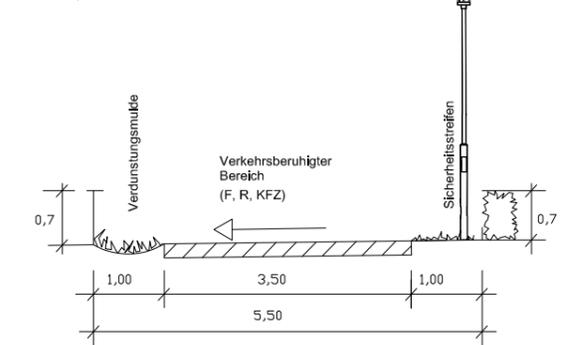
- Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)
 - Auf den unversiegelten Grundstücksflächen ist pro / 150 m² versiegelte Grundstücksfläche die Pflanzung von 2 Stk. hochstämmigen Obstgehölzen (Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm mit einer offenen Baumscheibe von 25 m²) vorzusehen. Alternativ kann 1 Obstbaum und 30 m² Strauchpflanzung (2 Stück Strauch pro m², 2 x verpflanzt ohne Ballen h = 60 - 100 cm) gepflanzt werden. Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.
 - Folgende einheimische Gehölze werden z. B. empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
- Pommerscher Krummstiel,	- Roter Hainbuche
- Danziger Klarapfel,	- Hasel - Pfaffenhütchen - Hundsrose
- Gravensteiner,	- Weißdorn - Johannisbeere
- Gelber Richard, Krügers Dickstiel,	- einfr. Schneeball
- Weißer Klarapfel, Kaiser Wilhelm,	
- Roter Elserapfel, Antonowka	
- Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind durch Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen. Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind zu beantragen.
 - Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.
- Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)
 - Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Usedom und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.
- Örtliche Vorschriften**
 - Je Wohnung und Nutzungseinlagerung ist mind. 1 Stellplatz, 1 Carport oder eine Garage zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
 - Die Einfriedung des Grundstückes zur Verkehrsanlage darf maximal in 0,7 m Höhe errichtet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO).
 - Angrenzend zum FS 63/5 ist eine Einfriedung zu errichten, die dem technischen und baulichen Standard entsprechend ein unbefugtes Überreten verhindert.
 - Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer den festgelegten örtlichen Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Plangebietes in Form der Anlage einer Streuobstwiese.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

Straßenquerschnitt nachrichtlich M ca. 1 : 50



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S.3316) i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Usedom vom 25.08.2008 folgende Satzung der Stadt Usedom über den Bebauungsplan Nr.12 "Wohnen Karnin in Dorfstr. 2" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt im
 Nordwesten: durch den Bahndamm der ehemaligen Bahnstrecke von Ducherow nach Seebad Heringsdorf
 Nordosten: durch das bebauten Wohngrundstück auf dem FS 28 der Flur 1 der Gemarkung Karnin
 Südosten: durch die öffentliche Erschließungsstraße und im
 Südwesten: durch die bebauten Wohngrundstücke auf den FS 25/3 und 26/1 der Flur 1 der Gemarkung Karnin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNVO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22, 23 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 Abs.1 Nr. 2 BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
--- Baugrenze	§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨ Straßenverkehrsfläche	— Straßenbegrenzungslinie
▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	
↔ Einfahrtbereich	
1.5 Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
— Wasserleitung unterirdisch	
×××× Wasserleitung unterirdisch abzubrechen	
1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
o Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Sonstige Planzeichen**

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
▨ Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
M1 Bezeichnung der Schutzmaßnahme gemäß textlicher Festsetzung	
▨ Mit Leitungsrecht zugunsten Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
- Darstellung ohne Normcharakter**

GRZ 0,4	o	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
ED	I	Haustyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
27		Flurstücksnummer	Bemaßung in Meter
▨		vorhandene Bebauung abzubrechen	⊗ Baumfällung
---		geplante Grundstücksgrenze (informell)	
△		Nummer des Baumes gemäß Baumkartierung	

Nutzungsschablone

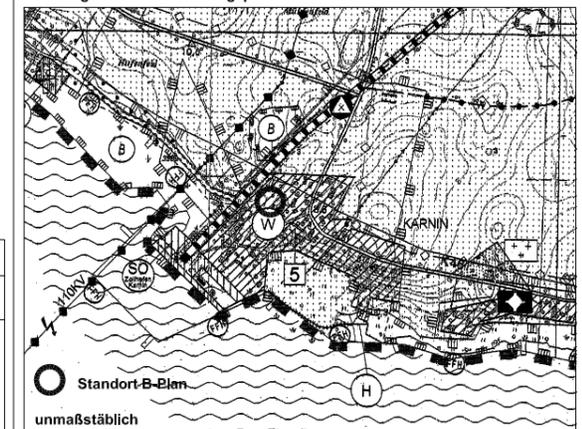
Nr.	Baumart	Stammdurchmesser (m)	Kronendurchmesser (m)
1	Linde	0,7	18
2	Linde	0,7	18
3	Eiche	1,2	20
4	Buche	1,0	22
5	Linde	0,4	12
6	Linde	0,4	12
7	Linde	0,6	14
8	Linde	0,4	10
9	Linde	0,6	14
10*	Eiche	0,8	14
11*	Pappel	1,6	14

* Fällung erfolgt

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Usedom vom 24.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Usedomer Amtsblatt am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB ist durch erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Usedom-Süd, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob mit einer Genauigkeit von ca. 0,3 m erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung 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 am im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Auszug aus Flächennutzungsplan



SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WOHNEN KARNIN IN DORFSTR. 2"

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
 Stand: 04/2009
 Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66