

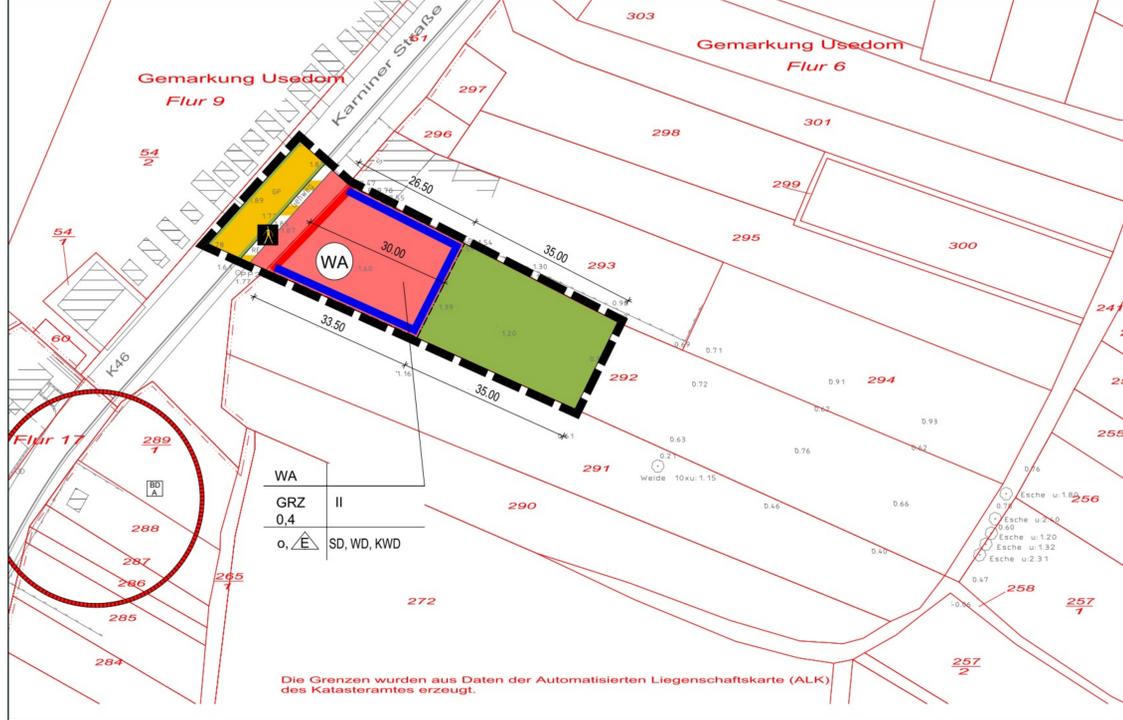
# Satzung des Bebauungsplanes Nr.15 "Wohnbaufläche in der Karniner Straße, Flur 6, Flurstück 292" der Stadt Usedom

## Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 60 BauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Usedom vom ..... die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohnbaufläche in der Karniner Straße, Flur 6, Flurstück 292" der Stadt Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

## Planzeichnung (Teil A)



Die Grenzen wurden aus Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Katasteramtes erzeugt.

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- PLANNINGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)  
0,4 - Grundflächenzahl (GRZ)  
II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Baulinie  
Baugrenze  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig
  - Verkehrsrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)  
Strassenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
auch gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsrflächen besonderer  
Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich
  - Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)  
private Grünflächen
  - Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 15  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Erläuterung Nutzungsschablone**  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
GRZ II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Bauweise:  
- offene Bauweise  
- nur Einzelhäuser zulässig  
DF - Dachform  
SD - Satteldach  
WD - Walmdach  
KWD - Krüppelwalmdach
  - Hinweise**  
z. B. 292 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenzen  
voh: Zäune  
voh: Gebäude
  - Nachrichtliche Übernahme**  
Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden  
Eintritt nur nach Antrag

## Text (Teil B) (textliche Festsetzungen)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet - WA**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)  
1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:  
Wohngebäude.  
Auf Flurstück 292, Flur 6, Gemarkung Usedom ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal einer Wohneinheit zulässig.  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, künstlerische, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.  
1.1.3 Ausnahmevorsorge zulässig ist die Errichtung einer Ferienwohnung.  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind nicht zulässig.  
1.1.4 Die Ferienwohnungen dienen zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen. Die Nutzung durch einen überwiegend wechselnden Personenkreis ist zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
- Grundflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Das in der Nutzungsacholone festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 – darf nicht überschritten werden.  
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

- Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)  
Das Hauptgebäude ist nur mit der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Geschossigkeit zulässig.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

- Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)  
Für das zu errichtende Hauptgebäude ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m über OK der anliegenden mittleren Höhenlage der anstehenden Geländeoberfläche einzuhalten.  
Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmäß zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden vorhandenen Geländeoberfläche und der Schnittlinie zwischen dem aufstehenden Mauerwerk der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

### 3 Regelungen für die Bebauung bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind

- Regelungen für die Bebauung bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1 Bei Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist durch den Bauherrn ein angepasster Hochwasser- und Überflutungsschutz mittels geeigneter Maßnahmen sicherzustellen.  
Um eine Überflutungsfähigkeit zumindest gegenüber dem zukünftigen Bemessungshochwasser (BHW, z. B. 100-jährliches, ist das BHW, ... von 2,10 m NN zu berücksichtigen.  
Die Fußbödenoberkante des Erdgeschossbodens (Rohbau) auf mindestens BHW, ... festzulegen.  
Unterkerlecken von Gebäuden sind ausgeschlossen.  
3.2 Die Standsicherheit ist gegenüber BHW, ... zu gewährleisten.  
Bei der Errichtung elastischer Anlagen und der Lagerung wasserführender Stoffe ist das BHW, ... zu beachten.

### 4 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen

- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)  
4.1 Die Errichtung des Hauptgebäudes einschließlich Terrassen und Anbauten ist nur innerhalb des baulichen Gestalt.  
4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen auch in geringem Umfang ist unzulässig.  
4.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes anzuordnen.  
4.4 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.  
4.5 Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist auf dem Grundstück abzudecken.  
4.6 Die Errichtung von Nebengebäuden einschließlich Garagen im Vorgarten (Bereich zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßeneckgrenzlinie) ist nicht gestattet.

### 5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 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) – Kompensationsmaßnahmen –  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ausgleichsmaßnahmen –  
Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrer Artzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.  
Anpflanzung von Feldgehölzhecken  
Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Pflanzung von insgesamt 434 m<sup>2</sup> Feldgehölzhecke, bestehend aus 196 m<sup>2</sup> Hecke und beidseitig 2 m breitem Bruchsaum mit folgender Artenzusammensetzung vorzunehmen:  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hornahorn (Cornus sanguinea)  
Hasel (Corylus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pflaumenhecke (Elaeagnus argentea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Wildrose (Rosa multiflora)  
Die Stauchpflanzung wie folgt auszuführen:  
Anpflanzung verpflanzt Straucher ohne Ballen, drei bis vier Triebe, 60 cm bis 100 cm hoch bzw. Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 150 cm bis 200 cm hoch.  
Die Heckenpflanzung ist in einer Breite von 3,00 m vorzunehmen. Beidseitig an die Hecke ist jeweils ein 2 m breiter Bruchsaum anzuschließen. Die Feldgehölzhecke ist auf Flurstück 292, Flur 6, Gemarkung Usedom an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen.  
Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

### 6 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

- Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten**  
(§ 9 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)  
6.1 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den vorgesehenen Baumaßnahmen, spätestens jedoch ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.  
6.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme für die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger sind in einer Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Usedom und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald festzuschreiben. Kostenumfang und Zahlungsmodus sind zu regeln.

### II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften

- Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 BauO M-V)  
1. **Gestaltung der Gebäude**  
Dächer:  
Das Dach des Hauptgebäudes ist als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdach auszuführen.  
Weiche Dachbedungen (wie Reindeckung) sind unzulässig.  
Dachgargen und Dachschneitlöcher dürfen maximal 1/3 der Länge des Gebäudes betragen. Die Dachneigung von Dachgargen ist abweichend von der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

### 2 Einfriedungen

- Einfriedungen**  
2.1 Bei Einfriedungen ist ein minimaler Abstand von 0,25 m zur öffentlichen Fläche zu gewährleisten. Es wird eine Zuanhöhe von maximal 1,10 m zur Karniner Straße gestattet.  
2.2 Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall oder mehrheitlich standortgerechten Sträuchern und Hecken.

### 3 Sonstige Festsetzungen

- Sonstige Festsetzungen**  
Standplätze für Müllgefäße sind auf dem Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

### 4 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrigkeit handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig in den Punkten 1 bis 3 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.  
Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro erhandelt werden.

### 6 Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“

- Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“**  
Gemäß den Angaben der Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ vom 15.09.2011 befinden sich im Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Weide. Die im Gewässerstaatsvertrag errichteten Gräben befinden sich außerhalb des Plangebietes.  
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Wilhelmshof befindet. Die Kosten des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke der Einzugsgebiete umgelegt.  
Der gesamte Abfluss des Einzugsgebietes muss über das Schöpfwerk gepumpt werden. Die Wasserstände im Polderbereich werden in der Regel in Absprache mit der landwirtschaftlichen Nutzung reguliert.  
Die Schöpfwerkskosten werden auf die Flächen im Einzugsgebiet umgelegt.  
Bei Einleitung von Schutz- oder Regenwasser in das Grabensystem ist ein Nachweis zum schädlichen Abfließen des Wassers erforderlich.  
Ein Ausbau zugunsten des Antragstellers erfolgt nicht.  
Eine Verpfichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ nicht (§ 68 WBG M-V). Über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabensystems können vom Wasser- und Bodenverband keine Angaben gemacht werden.  
Als mit der geplanten Einleitung zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen.  
Erhöhen sich die Kosten der Gewässerunterhaltung durch das Einleiten von Abwasser, sind den Unterhaltungspflichtigen die Mehrkosten im Sinne des § 65 LWAG zu ersetzen.  
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung von Schutzwasser in ein Gewässer (auch außerhalb des Plangebietes) Einleitungsgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde mit Sitz in Anklam vorliegen müssen.  
Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorliegenden Unterlagen erbringen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ berühren, ist der Wasser- und Bodenverband über die Änderungen zu informieren.

### Allgemeine Hinweise

- Belange des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege**  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Untersuchungsraum zum Vorhaben Bodendenkmale vorhanden, die auf der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 21.09.2011 beigefügten Karte eingetragen worden sind. Die Bodendenkmale werden in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich übernommen.  
Die Farbe Blau kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStDG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeder Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 8 DStDG M-V).  
Die blaue Schraffur kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahegelegt ist.  
Gemäß § 2 (1) UVPG sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Vorhabenträger die entscheidungserheblichen Unterlagen für die UVPG bereitzustellen hat (§ 6 (1) UVPG), ist durch eine fachgerechte Untersuchung des Vorhabens bezüglich seiner Auswirkungen auf die Bodendenkmale in den gekennzeichneten Bereichen zu veranlassen.  
Hinweise:  
Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 1/5, 19055 Schwerin zu erfragen.  
Die archäologische Prospektion/Voruntersuchung sollte bei linearen Bauvorhaben erst nach der endgültigen Linie- bzw. Trassenbestimmung durchgeführt werden. Für die Festlegung der Vorzugstrasse ist es aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ausreichend, die übermittelten aktuelnden Bodendenkmale zu berücksichtigen.  
Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10 Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständige Bescheidungsbehörde abgestimmt und entgegen dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheidungsverfahren ersetzen.

### 2 Belange der unteren Abfallbehörde

- Belange der unteren Abfallbehörde**  
Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftsamt - AW5), veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12 vom 05.12.2000 S. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erlangen oder über die Internetseiten des Landkreises Vorpommern-Greifswald ([www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH des Landkreises Vorpommern-Greifswald ([www.veg-lagmbh.de](http://www.veg-lagmbh.de)) verfügbar.  
Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Restabfällen - Technische Regeln - der Mitarbeiter der Ländereisenbahngesellschaft Abfall(LAGA) 20 vom 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.  
Während der Baumaßnahmen aufzufindende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### 3 Belange der E.ON edis AG

- Belange der E.ON edis AG**  
Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu beachten.  
Selbst das Unternehmern wird gebeten, den Anlagenbestand bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.  
Die Lage der Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschichteter Quergrabungen genau zu ermitteln.  
Sollte vor Baubeginn der Arbeiten eine Vorortweisung erforderlich werden, dann ist eine Abstimmung mit dem Netzmeister, Herrn Kallender, vorzunehmen.  
Sollte vor Baubeginn der Arbeiten eine Vorortweisung erforderlich werden, dann ist eine Abstimmung mit dem Stromleiter, Herrn Kallender, vorzunehmen.  
Die Vermeidung von Elektrointerferenzen ist möglich. Diese ist für jedes Gebäude mindestens 4 Wochen vor Stromlieferung durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma gesondert bei der E.ON edis AG zu beantragen. Dazu ist dieser Firma ein Liegenschaftsauszug M 1:2000 einzureichen, der eine genaue Geoschichtzeichnung, aus der die genaue Lage des Hausanschlussraumes hervorgeht, zu übergeben.  
Für Rückfragen stehen im Regionalbereich die Mitarbeiter zum Verfügung.  
Ansprachpartner für Stromanlagen ist Herr Kallender, Telefon 03836 256-220.

### 4 Belange der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH

- Belange der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH**  
Im betroffenen Plangebiet sind teilweise Telekommunikationsnetze (TK-Netze) der Deutschen Telekom AG vorhanden.  
Zur Vermeidung von unkontrollierten Verengungen des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Vermeidung neuer Telekomunikationsnetze erforderlich.  
Für den notwendigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TL-Nr. NO, Rn-PT 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, E-Mail: TL-Nr-NO-PT23ML@telekom.de angezeigt werden.  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekomunikationsnetzen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekomunikationsnetzen möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekomunikationsnetze bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TL-Nr. NO, Rn-PT 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.  
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.  
Hinsichtlich geplanter Baumfällungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Eine Überbauung der Telekomunikationsnetze wird seitens der Deutschen Telekom AG nicht zugelassen, weil die Gefahr der Beschädigung und Erweiterung verhindert wird und ein erheblicher Schmutzrisiko für die Telekomunikationsnetze besteht.

### 5 Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern - Küsten- und Hochwasserschutz

- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern - Küsten- und Hochwasserschutz**  
Die Stadt Usedom wird durch Hochwasser vom „Peenestrom“ und vom „Kleinen Haff/Usedomer See“ beeinflusst.  
Entsprechend dem „Regelwerk Küstenschutz M-V“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom März 2009 wurden für den Bereich Usedom der See- und Binnengewässerschutz (BHW) von 2,40 m NN und für den Bereich Vossberg (Peenestrom) ein BHW von 2,50 m NN ausgewiesen.  
Diese Wasserstände stellen einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.  
Allerdings sollen in einem absehbaren Zeitraum für die gesamte deutsche Ostseeküste (Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein) für die Bemessung der Küstenschutzanlagen neue Grundlagen (u. a. Bemessungswasserstände, welche den Meeresspiegelanstieg infolge Klimaveränderung berücksichtigen) vorgelegt werden. Hierdurch ergibt sich höherwassersichere für verschiedene Küstenabschnitte Mecklenburg-Vorpommern eine mögliche Reduzierung des aktuellen BHW. Nach vorliegenden Informationen soll für die Bemessung der Küstenschutzanlagen im Bereich der Stadt Usedom zukünftig von einem BHW, ... von 2,10 m NN ausgegangen werden.

Der im Bereich des Peenestroms vorhandene Deich „Usedom“ kann infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung BHW nicht halten.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Abstand von ca. 900 m zum Usedomer See und von ca. 1.500 m zum Peenestrom. Entsprechend der Planzeichnung (Teil A) weist das für die Bebauung vorgesehene Gebiet Höhenlagen zwischen ca. 120 m und 170 m NN (von der Karniner Straße zum Usedomer See hin abnehmend) auf und ist auch unter Berücksichtigung des möglichen BHW, ... überflutungsfähig.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes wird bei einer Wohn- und Betriebsgebäudebebauung innerhalb des B-Planes die planungsrechtliche Festsetzung des Ausschusses einer Überflutungsfähigkeit zum indert gegenüber dem BHW, ... (z. B. durch Geländeerhöhung; Festlegung der Fußbödenoberkante auf mindestens BHW, ...; Verzicht auf Unterkerlecken) empfohlen.

Des Weiteren ist für alle (auch etwaig baugenehmigungspflichtige) baulichen Anlagen die Landschaftsgestaltung der BHW, ... zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen und Lagerung wasserführender Stoffe ist BHW, ... zu beachten.

### 7 Belange der Bodendenkmalpflege

- Belange der Bodendenkmalpflege**  
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.  
Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Urnenerschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hözer, Holzbohlenstrukturen, Bestattungen, Steinreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverbundungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DStDG M-V vom 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.  
Anzeigepflichtig ist gemäß § 11 Abs. 1 DStDG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStDG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erfüllt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 8 Allgemeine Hinweise für gründerische Maßnahmen

- Allgemeine Hinweise für gründerische Maßnahmen**  
Während der Arbeiten sind die Normen der DIN 18260 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAL-P 4 (Teil Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) konsequent einzuhalten.  
Der Schutz des Oberbodens ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19915 vorzunehmen.  
Der Boden ist gemäß DIN 19915 vorzubereiten.  
Die Qualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ herausgegeben vom BDB, entsprechen.  
Für Gehölzplantagen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, dürfen nur gebietsnahe Herkunft verwendet werden. Das Pflanzgut muss deshalb die regionale Herkunft (Norddeutsches Tiefland) haben.

### 9 Flächenversiegelungen

- Flächenversiegelungen**  
Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.  
Die Verwendung versiegelungsfähiger Befestigungsträger, wie z. B. weiche Gips-, Plaster-, kleinförmige Platten, Regenentlässe auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. a., ist zulässig, solange keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

## Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnbaufläche in der Karniner Straße, Flur 6, Flurstück 292“ der Stadt Usedom

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 10.03.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über den Button „Örnsicht“ über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter <http://www.amtesusedom-sued.de/ortsbekanntmachung> am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 366, 382) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretung am ..... durchgeführt worden.  
Usedom, ..... Der Bürgermeister Siegel