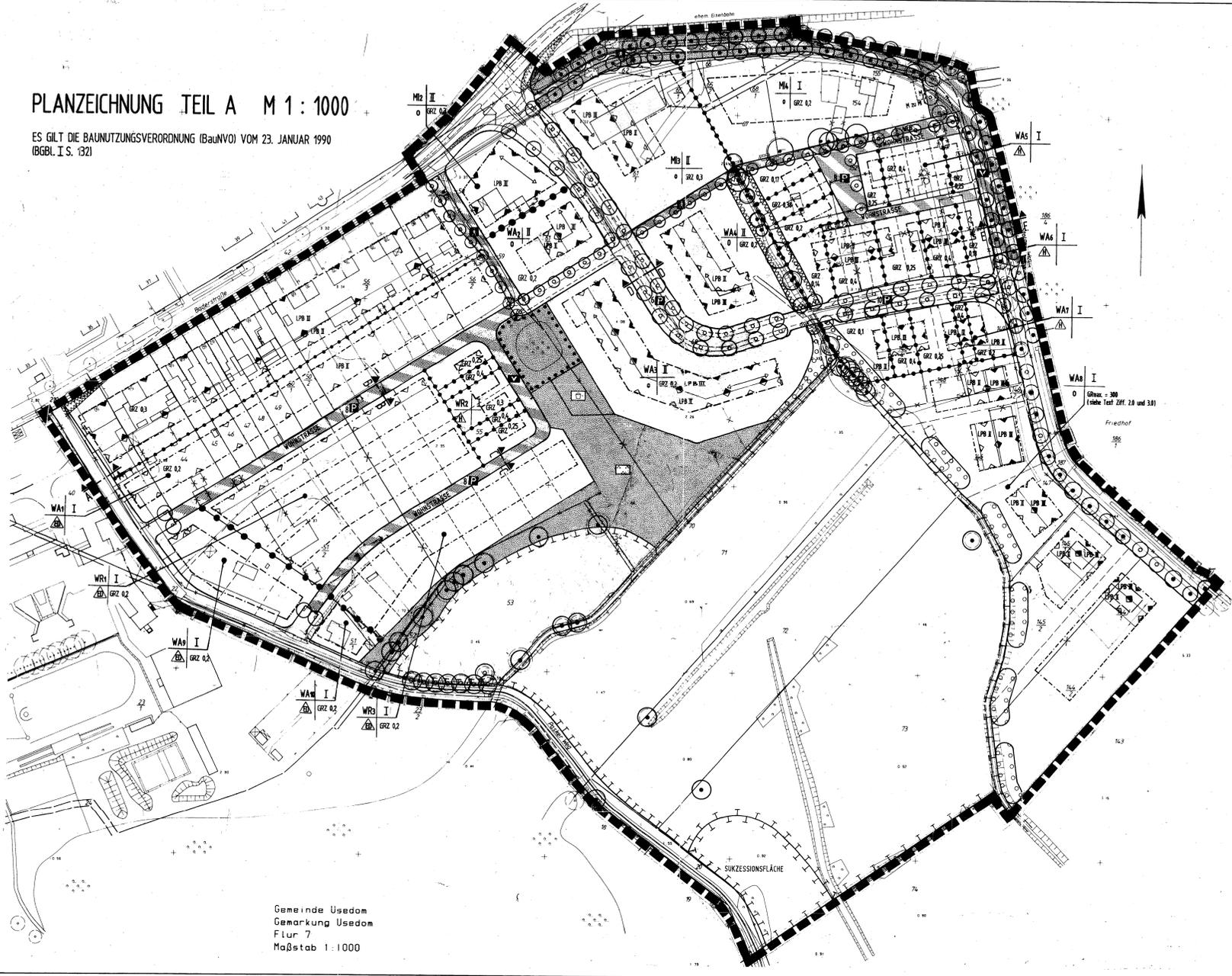


SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132)



Gemeinde Usedom
Gemarkung Usedom
Flur 7
Maßstab 1:1000

ZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung		§ 9(1)11 BauGB
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9(1)11 BauGB
2.B. WR3	Nummerierung der Baugebiete	§ 16 BauNVO
2.B. GRZ 42	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
2.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
GR	Grundfläche	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9(1)12 BauGB
0	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
▲	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
▲▲	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
---	Baulinie/Baugrenze	§ 23 BauNVO
→	Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung	

Verkehrflächen		§ 9(1)11 BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung	
□	Öffentliche Parkplätze	
□	Rad- und Gehweg	
□	Verkehrsberuhigter Bereich	
Flächen für die Bereitstellung fester Arbeitskräfte		§ 9(1) 4 BauGB
□	Militärstützpunkt	
Öffentliche Grünflächen		§ 9(1)15 BauGB
□	Parkanlage	
□	Kinderspielfeld	

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft		§ 9(1) 20 BauGB
□	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9(1)25a BauGB
□	Bäume anzupflanzen	§ 9(1)25a BauGB
□	Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gevässern	§ 9(1)25b BauGB
□	Bäume zu erhalten	§ 9(1)25b BauGB
□	Mit Geh-, Fahr- und Luftwegen zu belastende Flächen, mit Angabe der Nutzungsberechtigten	§ 9(1)21 BauGB
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzzonen)		§ 9(1)24 BauGB
□	Flächen für die von jeglicher Bebauung freizuhaltende sind	§ 9(1)10 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
□	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	§ 16(5) BauNVO
□	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	§ 1(4) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

□	Vorhandene Gebäude
□	Kleinrig forfallende Gebäude
□	Vorhandene Flurstücksgrenzen
□	Kleinrig fortfallende Flurstücksgrenzen
□	Flurstücksbezeichnung
□	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
□	Sichtdreiecke
□	Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün, Rad- und Gehweg
□	Vorhandene Gräben
□	Alle Maße sind in Meter angegeben
□	Nutzungsschablone für Angabe der Art und des Masse der Nutzung eines Baugebietes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzungen) nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sind nach der Genehmigung des Bebauungsplanes geändert worden. Die Stadtvertretung hat am 22.07.2002 einen satzungsgemäßen Beschluss gefasst. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.07.2002 genehmigt.

Usedom, den 22.07.2002
[Signature]
(Bürgermeisterin)

2. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Usedom, den 22.07.2002
[Signature]
(Bürgermeisterin)

Der satzungsbildende Beschluss durch die Stadtvertretung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ sowie die Stellungnahme der Plan- und Bauaufsicht der Bauverwaltung von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.07.2002 durch die örtliche Mithingebildung „Usedom-Süd-Ausschuss“ öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Vorrechte von Vorbesitzern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erheblichkeit der Einsprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V vom 22.01.1998 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.09.2002 in Kraft getreten.

Usedom, den 03.09.2002
[Signature]
(Bürgermeisterin)

TEXT / TEIL B

1.0 Für die in der Planzeichnung, Teil A festgesetzten Mischgebiete werden gemäß § 1(5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5(2) 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetrieben) ausgeschlossen.

Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsbetrieben außerhalb überwiegend gewerblich genutzter Flächen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 8 wird gemäß § 9(1) 3 BauGB eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 qm festgesetzt. Die Grundfläche der hochbautischen Anlagen darf maximal 300 qm pro Baugrundstück betragen.

3.0 Werden rückliegende Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 in der 2. Reihe über sogenannte Pfeilstiele erschlossen, muß auf dem jeweiligen Baugrundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu den notwendigen Stellplätzen angelegt werden (§ 9(1) 4 BauGB).

4.1 Für Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wird gemäß § 19(4) 3 BauNVO festgesetzt, daß nach § 19(4) 2 BauNVO abweichend die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 100 v.H. überschritten werden darf.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4, ist innerhalb gemeinschaftlich genutzter Stellflächen pro 4 Gemeinschaftsstellplätze 1 Baum zu pflanzen (§ 9(1) 25a BauGB).

5.0 Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird gemäß § 9(1) 3 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die Wohnbaugrundstücke ein Höchstmaß von 1.000 qm festgesetzt.

6.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzungen) (§ 9(4) BauGB) i.V.m. § 86 LBauO M-V

6.1 Es sind nur geneigte Dächer mit 30°-45° Dachneigung zugelassen. Harddächer sind in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zu gestalten.

6.2 Nebengebäude haben sich in Dachform, Dacheindeckung und Gestaltung der Außenwände den Hauptgebäuden anzupassen. Ausgenommen sind Garagen und Carports, die mit einem Flachdach ausgebildet werden dürfen. Flachdächer sind ohne Vorzeichen zu begrünen.

Geändert gemäß satzungsfördernder Beschluss der Stadtvertretung vom 22.07.2002
[Signature]

6.3 Die Außenwände sind als Sichtmauerwerk, verputzt oder als konstruktives Fachwerk zu gestalten. Teilflächen die zu einem Drittel der Gesamtassadenfläche können mit Holz oder Blech gestaltet werden. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15° haben.

6.4 Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf maximal 8,50 m über dem vorhandenen durchschnittlichen Geländeebene des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

7.0 Grünfestsetzungen

7.1 Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Flächen mit der Bindung für Bepflanzung, ist gemäß § 9(1) 25a BauGB dauernd zu erhalten und bei eventuellem Abgang mit heimischen Laubgehölzen nachzupflanzen.

7.2 Die gemäß § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 30 % Bäumen und maximal 70 % Sträuchern standortgerechter, heimischer Laubgehölzarten, in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 qm zu bepflanzen.

7.3 Für die gemäß § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Straßenbäume (parallel zur Fahrbahn) in den öffentlichen Verkehrsflächen sind Linden, "Tilia cordata", Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang in 1,20 m Höhe, zu verwenden.

7.4 Innerhalb befestigter, versiegelter Flächen sind Einzelbäume mit luft- und wasserdurchlässigen Baumscheiben von mindestens 8 qm zu versehen (§ 9(1) 20 BauGB).

7.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung aller Abwasserleitungen und Ausbaggerung des Fäkalien Schlammes aus den Gräben
- Erhöhung der Grabensohlen auf mindestens 0,40 m unter Flur extensive Weide

7.6 Für die in der Planzeichnung parallel zum Pasker Weg innerhalb der Maßnahmenflächen festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind Kopflweiden als Ersatz für die auseinanderbrechenden Weiden zu pflanzen.

7.7 Als Einriedung privater Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur lebende Hecken, auch mit eingegrenzten Maschendrahtzaun, handwerklich gestaltete Metallzäune und Holzlatenzäune mit senkrechten Latten von max. 6,0 m Durchmesser zulässig. Hecken sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Als Gehölzarten sind Liguster, Heidebeche, Spiraea und Buche erlaubt.

7.8 Als Begrenzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin dürfen nur einheimische standortangepaßte Gehölze als geschichtete oder feilwachsene Hecke verwendet werden. Zäune sind nur innerhalb von Bepflanzungen zulässig (§ 9(1) 25a BauGB).

7.9 Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind, sind mit mindestens einem heimischen kleinkronigen Laubbaum (z.B. Crataegus laevigata Paul's scarlet, Sorbus aucuparia) und einheimische Sträucher zu bepflanzen (§ 9(1) 25a BauGB).

8.0 Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen nach § 9(1) 10 BauGB, ist eine Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,70 m Höhe über dem Straßenniveau unzulässig.

9.0 Lärmetechnische Festsetzungen

Für die zu den Verkehrsstraßen ausgerichteten Gebäudefronten, die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9(1) 24 BauGB festgesetzten Flächen des Lärmpegelbereiches (LPB) III sind passive Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Nov. 1989) erforderlich.

- erf. R w res. = 40 dB für Außenwände und Dächer von Wohnhäusern
- erf. R w res. = 35 dB für Fenster und Türen in Wohnungen

9.1 Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II und III liegen und zu den Verkehrsstraßen ausgerichtet sind, müssen die Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungen versehen werden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R w, res.) unter Berücksichtigung der schalldämmenden Lüftungen beträgt:

- erf. R w res. = 30 dB im Lärmpegelbereich II
- erf. R w res. = 35 dB im Lärmpegelbereich III

9.2 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB i.V.m. §§ 11 und 14 Denkmalschutzgesetz M-V)

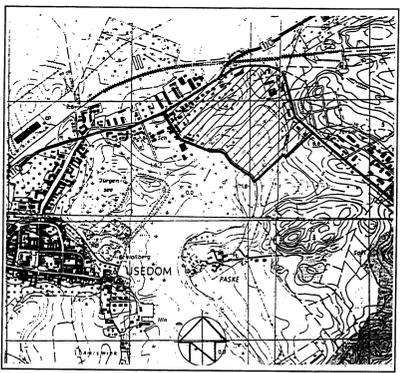
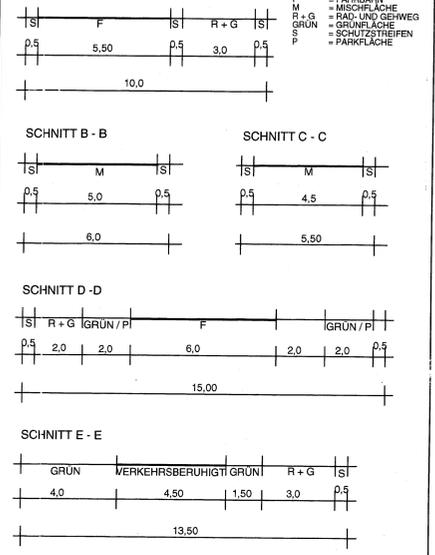
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen, der Grundeigentümer 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), einschließlich aller nachträglichen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. I S. 468, 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach satzungsgemäßer Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.07.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, für das Gebiet: südlich der Bäderstraße (B 110), nordöstlich des Pasker Wegs und südwestlich der Stolper Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 100



SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "SIEDLUNG AM HAIN"

FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DER BÄDERSTRASSE (B 110), NORDÖSTLICH DES PASKER WEGS UND SÜDWESTLICH DER STOLPER STRASSE