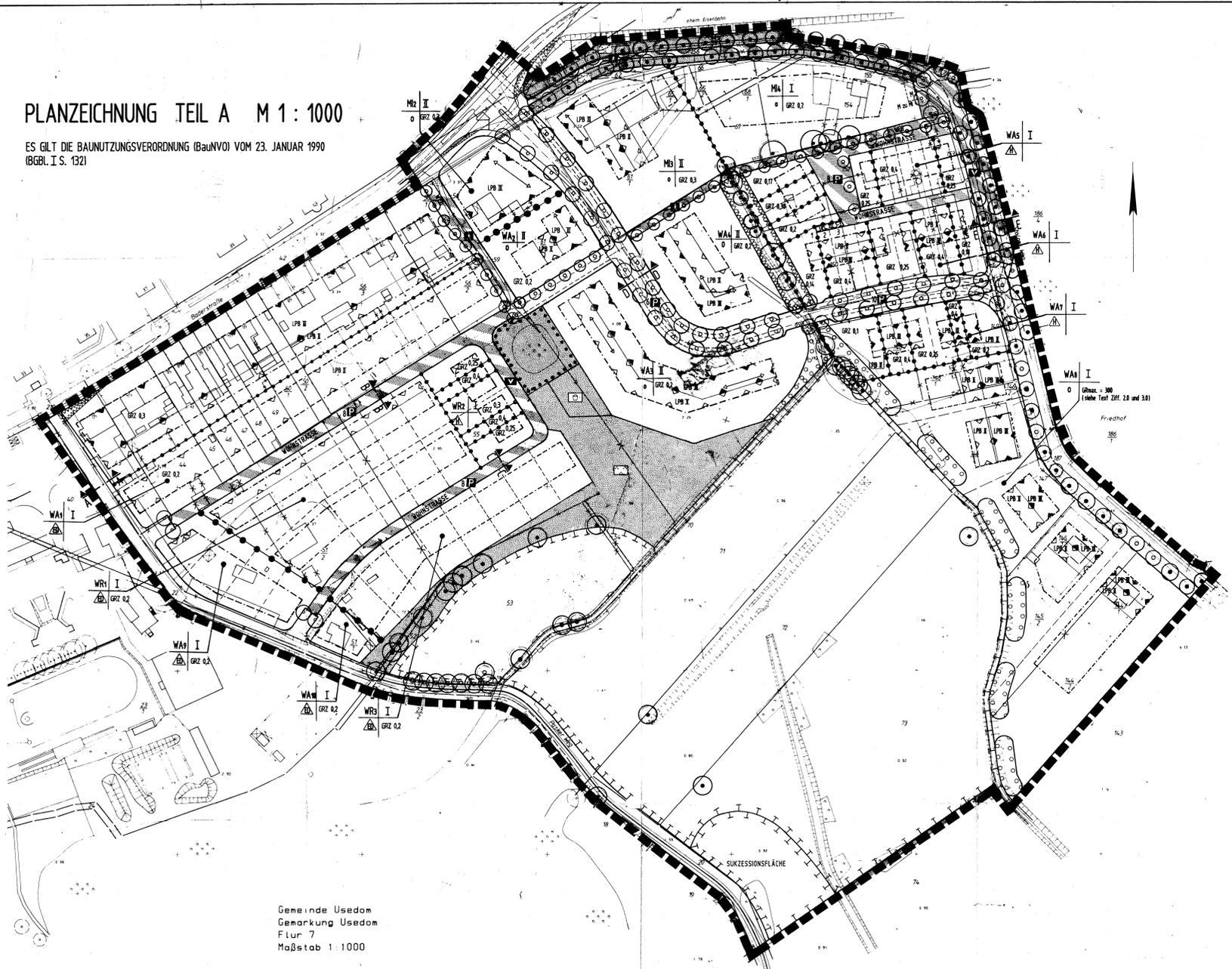


SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

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

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
WR	Reine Wohngebiete § 9(1)11 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete § 3 BauNVO
MI	Mischgebiete § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
WR3	Nummerierung der Baugebiete § 9(1)11 BauGB
GRZ 02	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
GR	Grundfläche § 16 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
Offene Bauweise	§ 9(1)12 BauGB
Nur Haugruppen zulässig	§ 22 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Baulinie	§ 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Stellung der baulichen Anlage, Hauptfächrichtung	

Verkehrsfächen	
Strassenverkehrsfläche	§ 9(1)11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Wohnstraße, Rad- und Gehweg	
Öffentliche Parkplätze	
Rad- und Gehweg	
Verkehrsbenutzter Bereich	
Flächen für die Beseitigung fester Abfallstoffe	
M	§ 9(1)4 BauGB
Mülltonnenstellplatz	
Öffentliche Grünflächen	
Parkanlage	§ 9(1)15 BauGB
Kinderspielfeld	

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	
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 Gewässern	§ 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 schalllichen Umwelteinwirkungen (Schallimmission) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Lärmpegelbereich I (siehe Text Teil B Ziff. 9.0-9.2)	
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schalllichen Umwelteinwirkungen (Schallimmission) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Lärmpegelbereich II (siehe Text Teil B Ziff. 9.0-9.2)	§ 9(1)24 BauGB
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schalllichen Umwelteinwirkungen (Schallimmission) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Lärmpegelbereich III (siehe Text Teil B Ziff. 9.0-9.2)	§ 9(1)24 BauGB
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schalllichen Umwelteinwirkungen (Schallimmission) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Lärmpegelbereich IV (siehe Text Teil B Ziff. 9.0-9.2)	§ 9(1)24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9(7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	§ 16(5) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	§ 1(4) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

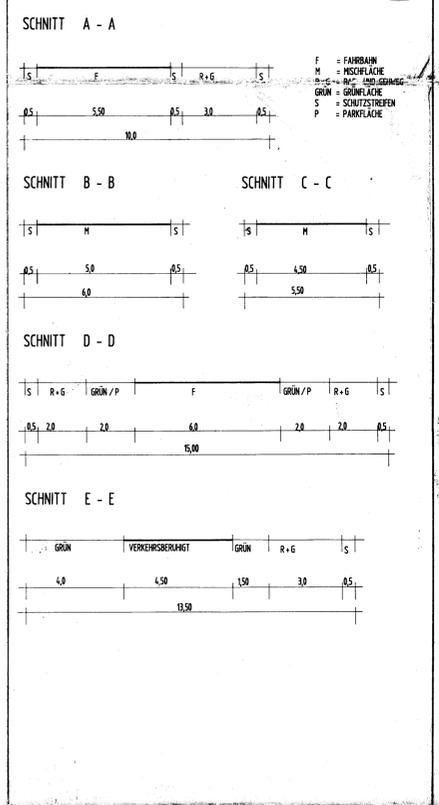
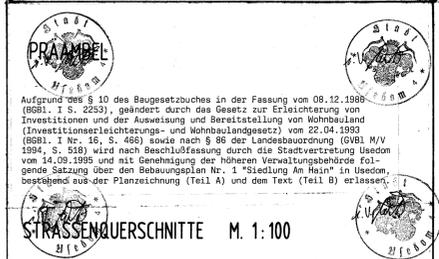
Vorhandene Gebäude	
Künftig forfallende Gebäude	
Vorhandene Grundstücksgrenzen	
Künftig forfallende Grundstücksgrenzen	
Flurückschraffur	
Vorgesehene Grundstücksgrenzen	
Sichtdreiecke	
Unterstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün, Rad- und Gehweg	
Vorhandene Gelbton	
Alle Maße sind in Meter angegeben	
Nutzungsschablone für Angabe der Art und des Masse der Nutzung eines Baugebietes	

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ortszeitung und dem Wokkurier am ... erfolgt.
- 1b. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a (1) 1 BauGB i.V. mit § 4 (3) BauNVO beteiligt worden.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden 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 per Protokoll geltend gemacht werden können, in der Ortszeitung und dem Wokkurier am ... öffentlich bekannt gemacht worden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.
8. Der kostenfreie Bestand am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Lagerstätten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Fälligkeit nur grob angedeutet, die rechtswidrigen Flurstücke im Maßstab 1:300 vorliegen. Regenwasserkanäle können nicht dargestellt werden.
9. Die Genehmigung dieser Satzungsänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... mit Hinweis erteilt. Die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
12. Die Erstellung der Gemeindekarte des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Vertretung von Fahrern und Fernschreibern und von Mitgliedern der Abteilung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Reiblöcher von Entschuldigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

TEXT TEIL B

- 1.0 Für die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Mischgebiete werden gemäß § 1(3) BauNVO die allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 6(2) 4, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten außerhalb überragend gewerblich genutzter Flächen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 8 wird gemäß § 9(1) 3 BauNVO eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 m² festgesetzt. Die Fläche der hochbaulichen Anlagen darf maximal 300 m² pro Baugrundstück betragen.
- Werden rückliegende Grundstücke in Allgemeinen Wohngebiet WA 8 in der 2. Reihe über sogenannte Pfeifenstiege erschlossen, muß auf dem jeweiligen Baugrundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu den notwendigen Stellplätzen angelegt werden (§ 9(1) 4 BauGB).
- Für Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wird gemäß § 19(4) 2 BauNVO festgesetzt, daß von § 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.
- 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 Stellplatzflächen pro 4 Gemeinschaftsstellplätze 1 Baum zu pflanzen (§ 9(1) 25a BauGB).
- Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird gemäß § 9(1) 3 BauNVO aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die Wohnbaugrundstücke ein Höchstmaß von 1000 m² festgesetzt.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB)
- Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. Rindächer sind in der Fassade mit Holzbohlen zu gestalten.
- Hilfsgebäude haben sich in Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Außenwände den Hauptgebäuden anzupassen. Ausgenommen sind Garagen und Carports, die mit einem Flachdach ausgebildet werden dürfen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die Außenwände sind als Sichtmauerwerk, verputzt oder als konstruktives Fachwerk zu gestalten. Teilflächen bis zu einem Drittel der Gesamtscheitelfläche können mit Holz oder Blech gestaltet werden. Anbauten, wie Wintergärten, vollverglasung ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15° haben.
- Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf maximal 8,50 m über dem vorhandenen durchschnittlichen Geländeebenstand des jeweiligen Baugrundstückes liegen.
- Grünfestsetzungen
- Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Flächen zur Begründung für Begrünung, ist gemäß § 9(1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei eventuellem Abgang mit heimischen Laubbäumen nachzupflanzen.
- Die gemäß § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 30 x Bäumen und maximal 70 x Sträuchern standardisierten Laubbäumearten, in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² zu bepflanzen.
- Für die gemäß § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Straßenbäume (parallel zur Fahrbahn) in den öffentlichen Verkehrsflächen sind Linden, "Platanen", Buchen, Hainbuche, 18-20 cm Stammumfang in 1,20 m Höhe, zu verwenden.
- Innere befestigte, versiegelte Flächen sind Einzelbäume mit luft- und wasserdurchlässigen Baumstüben von mindestens 8 m² zu versehen (§ 9(1) 20 BauGB).
- Innere 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 der Abwasserleitungen aus den Gräben
 - Erhöhung der Gebäudesohlen auf mindestens 0,40 m unter Flur
 - extensive Begrünung, alternativ kann eine mehrstufige Begrünung im September mit anschließender Begrünung des Mahlgutes erfolgen
 - regelmäßige Düngung der Flächen ist unterstellt
- Für die in der Planzeichnung parallel zum Pasker Weg innerhalb der Maßnahmenflächen festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind Kopfweiden als Ersatz für die auseinanderbrechenden Weiden zu pflanzen.
- Als Einfriedungen privater Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur lebende Hecken, auch mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, handwerklich gestaltete Metallzäune und Holzlatenzäune mit senkrechten Latten von max. 4,0 bis 6,0 cm Stärke oder Halbrundlatten mit max. 6,0 cm Durchmesser zulässig. Hecken sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Als Holzarten sind Liguster, Hainbuche, Spirea und Nische erlaubt.
- Als Begrenzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zur freien Landschaft sind dürfen nur einheimische, standortangepasste Gehege als geschlossene oder freistehende Hecke verwendet werden. Zäune sind nur innerhalb von Begrünungsflächen zulässig (§ 9(1) 25a BauGB).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind, sind mit mindestens einem heimischen Kleinobstbaum (Laubbaum B. Prunus domestica, Sorbus domestica) oder einheimische Sträucher zu bepflanzen (§ 1(25a) BauGB).
- Innere in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 10 BauGB festgesetzten Flächen nach § 9(1) 10 BauGB, ist eine Begrünung und Kirschtung von mehr als 0,70 m Höhe über dem Straßeniveau unzulässig.
- Lärmschutzmaßnahmen
 - erf. R'W res. - 40 db für Außenwände und Dächer von Wohnhäusern
 - erf. R'W res. - 35 db für Fenster und Türen in Wohnungen
- Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgeschoben, die innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II und III liegen und zu den Verkehrsträgern ausgerichtet sind, müssen die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen versehen werden, das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R'W, res.) unter Berücksichtigung der schallgedämmten Lüftungen beträgt:
 - erf. R'W res. - 30 db in Lärmpegelbereich II
 - erf. R'W res. - 35 db in Lärmpegelbereich III
- Nachweise zur Schallminderung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 16) BauGB i.V.m. § 9(1) UND § 14 DENKMALSCHUTZGESETZ H-V
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die lokale Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Funde und die Fundstelle bis zum Eintriften des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür der Bodenk. der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.



SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"SIEDLUNG AM HAIN"
FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DER BÄDERSTRASSE (B 110),
NORDÖSTLICH DES PASKER WEGS UND
SÜDWESTLICH DER STOLPER STRASSE

ENTWURF: 24.05.1995/15.08.1995
VERLEHRE: 15.08.1995/12.09.1995/12.09.1995

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, FETTSCH. 6, 20575 HAMBURG
BEARBEITER: J. CLAUSSEN