SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD ZEMPIN ÜBER DEN

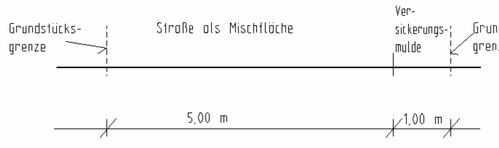
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS REINE WOHNGEBIET "ZU DEN KARLSBERGEN"

(EHEMALIGES BETRIEBSGELÄNDE DER FIRMA "MENUKO")

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M -V vom 06.05.1998 (GVOBl. M - V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. S. 690) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zempin vom 22.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Reine Wohngebiet „Zu den Karlsbergen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

STRASSENQUERSCHNITT (Maßstab 1 : 50)



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Fußbodenhöhe/Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform Dachneigung der Hauptdachflächen

WR	/ FBH über OK FB 0,50 m FH über OK FB 8,50 m
GRZ 0,4	/
o E	SD/SD mit KW 29° - 50°

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt werden

- das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (4) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Terrassenflächen in einer Größe von maximal 20,00 m²
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,80 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m.

Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

Entsprechend § 6 (1) LBauO M-V sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen.
Bei Reetdacheindeckung sind die Abstände entsprechend § 31 LBauO M-V einzuhalten.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleinterhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

7. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Entlang der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend auf den Versickerungsmulden eine öffentliche Grünflächen mit Rasen- und Wiesenflächen aus heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 – Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern zu verwenden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25 a und b BauGB)

8.1 In der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine vorhandene Siedlungshecke zu entwickeln. Dabei ist die Hecke stufig zu gestalten und mit kleiner werdenden Sträuchern in Richtung der Wohnbebauung zu bepflanzen. Je 1 m² ist ein Gehölz folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Ribes sanguineum	Blut- Johannisbeere
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Pyracantha in Sorten	Feuerdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.2 Der vorhandene Baumbestand der Siedlungshecke ist auf Standsicherheit und Vitalitätsbeeinträchtigungen zu prüfen und Maßnahmen der Baumpflege umzusetzen. Ist die Standsicherheit einzelner Bäume gefährdet, sind diese zu entfernen und durch gleiche Arten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3cv., Stammumfang 16 – 18 cm zu ersetzen.

8.3 Der vorhandene Baumbestand der Siedlungshecke ist bei den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es ist die Einhaltung der gültigen Regelwerke DIN 18920, RAS- LP sowie die ZTV- Baumpflege während der Baumaßnahmen zu kontrollieren.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ (1) 25a und b BauGB)

9.1 Entlang der Planstraße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Chinesische Wildbirne (Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muss den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m² nicht unterschreiten.
Die Standorte der Bäume können ggf. durch Grundstückszufahrten verschoben werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand der Bäume von 10 m untereinander einzuhalten.

9.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind bezogen auf je 400 m² neu angefangene Grundstücksfläche an einer geeigneten Stelle innerhalb des Baugrundstückes ein Laubbaum nachstehender Arten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, DB, Stammumfang 14 – 16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Artenauswahl für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen auf den privaten Grundstücken:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer negundo 'Odessanum'	Goldeschen- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuß
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juglans regia	Walnuss
Malus spec.	Apfelbaum
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus cerasifera in Sorten	Pflaume
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Prunus serrulata 'Amanogawa'	Mahagoni- Kirsche
Prunus spec.	Pflaumenbaum
Prunus spec.	Kirschbaum
Pyrus spec.	Birnbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

9.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen.

9.4 Fensterlose Außenwände größer als 30 m² sowie Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlage entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen (2 Pflanzen pro lfd. Meter) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.5 Die Einfriedungen gem. zeichnerischer Festsetzung sind als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Strauchpflanzung in einer Breite von 1,5 m und einer Mindestpflanzqualität 60 – 100, verpflanzt, o B. herzustellen. Bei der Anlage der Hecken sind 50% der Arten aus folgender Vorschlagliste zu pflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis thunbergii	Berberitze
Carpinus betulus	Hain- Buche
Chaenomeles japonica	Zierquitte
Corylus avellana	Haselnuß
Cotoneaster franchetii	Zwergmispel
Cotoneaster stemianus	Zwergmispel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia in Sorten	Deutzie
Forsythia x intermedia '	Forsythie
Hydrangea arborescens 'Anabelle'	Hortensie
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius und Sorten'	Falscher Jasmin
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	Kirschlorbeer
Pyracantha und Sorten	Feuerdorn
Ribes aureum	Gold- Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blut- Johannisbeere
Rosa rugosa und Sorten	Kartoffelrose
Salix rosmarinifolia	Lavendel- Weide
Spiraea spec.	Spiere
Symphoricarpos x chenaultii	Schneebeere
Syringa spec.	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander soll 1 m betragen (1 Gehölz je m²). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.6 Die Pflanzgebote sind in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.

10. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 (5) 3 BauGB)

Auf Parzelle 7 ist ein Bereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung wurden lokal begrenzte Einträge von Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen.
Vor Baubeginn ist unter fachlicher Anleitung eines Altlasten- Sachverständigen für den Kontaminationsbereich ein Bodenaustausch vorzunehmen.
Das Sanierungskonzept ist mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde und dem Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt abzustimmen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss
- Fachwerk
- Klinker und
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachform/Dachneigung

Für Garagen wird eine Dachneigung bereits ab 15° zugelassen.
Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohnhäuser sind nur zulässig:
- Reet
- Tonziegel und Betonpfannen in anthrazit
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

1.4 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m² je Wohnhaus. Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.
Warenautomaten sind unzulässig.

1.5 Antennen/Satellitenanlagen

Neben der bestehenden zentralen Antennenanlage ist die Anlage separater Antennen- und Satellitenanlagen zulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, bepflanzte Feldsteinmauern, Metallgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und – zugänge unterbrochen werden.
Es sind zu 50% Gehölze folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Chaenomeles in Arten und Sorten	Zierquitte
Corylopsis pauciflora	Zaubernuss
Cotoneaster praecox	Zwergmispel
Cytisus scoparius Hybriden	Geißklee
Cytisus x kewensis	Zwergeiffenbein- Ginster
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Deutzia x kalmiflora	Maiblumenstrauch
Deutzia x rosea	Maiblumenstrauch
Forsythia x intermedia 'Week End'	Forsythie
Genista tinctoria	Färber- Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nitida ' Elegant'	Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Perovskia abrotanoides	Silberstrauch
Philadelphus 'Belle Etoile'	Pfeifenstrauch
Philadelphus 'Dame Blanche'	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch
Prunus laurocerasus 'Mount Vernon'	Lorbeer- Kirsche
Pyracantha 'Red Cushion'	Feuerdorn
Pyracantha 'Soleil d´Or'	Feuerdorn
Ribes alpinum	Alpen- Johannisbeere
Rosa rugosa und Sorten	Kartoffelrose
Rosa spec.	Zierstrauchrosen
Salix repens argentea	Silber- Kriechweide
Spiraea thunbergii	Frühlingsspiriere
Spiraea x bumalda 'Froebelii'	Rote Sommerspiere
Weigelia florida 'Purpurea'	Weigelie

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Hausmüllbehälter
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) anzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken versickert bzw. aufgefangen und für Bewässerung der Grünflächen nutzbar gemacht. Das Regenwasser der Verkehrsfläche wird in straßenbegleitende Versickerungsmulden abgeleitet.

IV. Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes
(§ 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB)

Als Ersatzmaßnahme ist die Anpflanzung von 1.400 m² standortgerechtem Laubmischwald umzusetzen.
Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen befinden sich in der Gemeinde Sauzin, in der Gemarkung Ziemitz und betreffen die Flurstücke 48, 48 – 51, 54 – 57 der Flur 3 sowie die Flurstücke 7, 8 und 36 der Flur 4 in der Gemarkung Ziemitz.
Es sind folgende Leistungen je 1 Hektar Pflanzfläche durchzuführen:

90 St.	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
90 St.	Acer platanoides (Spitz-Ahorn) 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
666 St.	Quercus robur (Stiel-Eiche) und anteilig Quercus petraea (Trauben-Eiche), 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
180 St.	Prunus avium (Vogelkirsche), 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
54 St.	Tilia platyphyllos (Sommerlinde), 2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
18 St.	Cornus sanguinea (Hartriegel), 2-jährig, 40-70 cm, pflanzen
18 St.	Hippophae rhamnoides Sanddorn,2-jährig, 60-80 cm, pflanzen
18 St.	Crataegus monogyna (Weißdorn) 2-jährig, 40-70 cm, pflanzen
36 St.	Prunus spinosa (Schlehe) 2-jährig, 40-70 cm, pflanzen

- Die Flächen sind vor dem Pflanzen herzurichten (beräumen und teilweise dem Gelände anzupassen) und zu mulchen.
- Die Sträucher sind für das Anlegen eines mind. 5 m breiten Waldsaumes zu verwenden.
- Zur Verhinderung von Wildverbiss sind die Pflanzflächen mit einem 1,60 m hohen Wildgatterzaun einzuzäunen.
- Die Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen (1 Mahd/Jahr, ev. Nachpflanzungen bei Ausfällen, Kontrolle und ev. Reparatur des Wildzaunes).

Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Pudagla durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.
Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger, dem Forstamt Neu Pudagla, der Gemeinde Sauzin und der Unteren Naturschutzbehörde OVP zu unterzeichnen.

HINWEISE

Definition der Fußbodenhöhe

Die maximale Fußbodenhöhe (FBH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Definition der Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Belange der Bodendenkmalpflege

Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.
Das Einvernehmen zur Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg – Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

Grünordnerische Empfehlungen

1. Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken Nisthilfen (freistehend oder an baulichen Anlagen) unterschiedlicher Arten aufzustellen bzw. an die bestehenden Bäume anzubringen. Die Bäume dürfen dabei nicht beschädigt werden.

2. Es wird empfohlen, die Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung ≤ 5% zu 80% extensiv zu begrünen. Als Saatgut ist die Regelsaatmischung (RSM) 6.1 – extensive Dachbegrünung auszubringen.

3. Es wird empfohlen, auf Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel auf den Grundstücksflächen zu verzichten und Grundsätze des ökologischen Gärtnerns zu verfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Seebad Zempin vom 01.08.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 30.08.2005 erfolgt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.12.2005 durchgeführt worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Seebad Zempin hat am 05.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2006 bis zum 03.02.2006 während folgender Zeiten

montags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und
dienstags	von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 20.12.2005 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... wird 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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger am 22.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.05.2006 von der Gemeindevertretung Seebad Zempin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Seebad Zempin vom 22.05.2006 gebilligt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 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 durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V, S. 30) hingewiesen worden.
Die Bebauungsplansatzung Nr. 3 ist am ..... in Kraft getreten.

Seebad Zempin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20	BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Anpflanzen: Bäume		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Anpflanzen: Sträucher		
Regelungen für den Denkmalschutz		**§ 9 (6)**	**BauGB**
Bod	Bodendenkmalbereich, veränderlich		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

381/2	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	angedachte Parzellierung
1 - 7	Numerierung der geplanten Parzellen
33	Höhenangaben über HN
	vorhandene Zäune
	zu beseitigende Nebengebäude
	Maßangaben in Meter

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Seebad Zempin
Gemarkung	Zempin
Flur	1
Flurstücke	381/2 teilweise und 383/2 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 10.000

Satzungsfassung	05-2006	Schulz	Lange
Entwurf	12-2005	Schulz	Lange
Vorentwurf in Vorbereitung des Scoping- Termins	10-2005	Schulz	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt: Projekt-Nr.:

Satzung der Gemeinde Seebad Zempin über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Reine Wohngebiet "Zu den Karlsbergen" (ehemaliges Betriebsgelände der Firma "Menuko")

Auftrag-geber:

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

B/B = 806 6 / 1290 6 (1.03m²)

Allplan