

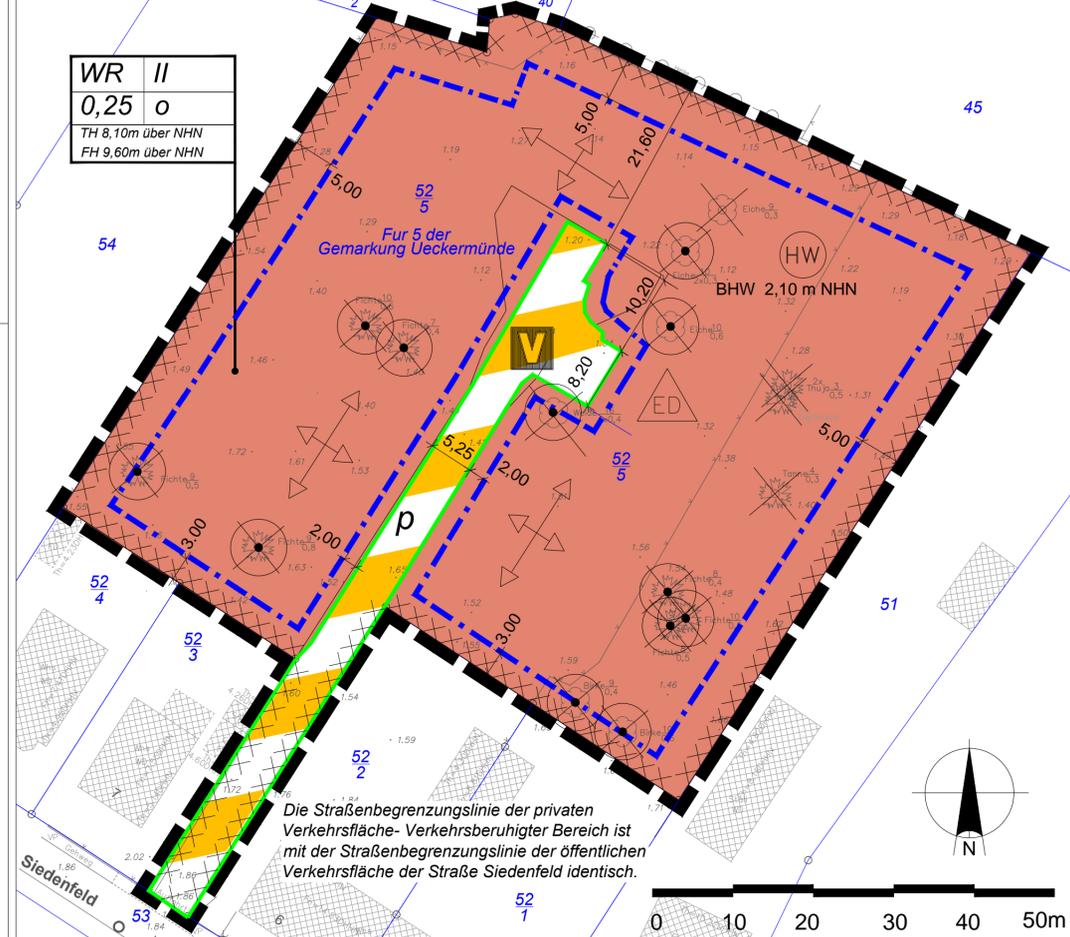
SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE

Bebauungsplan Nr. B- 44 "Wohnen am Siedenfeld"

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen, § 13b BauGB)

Aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 13a und 13b BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde am 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-44 "Wohnen am Siedenfeld" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
 - WR - reines Wohngebiet**
Es gilt der § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig.
 - Im reinen Wohngebiet sind alle nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sowie die nach § 3 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, ausgeschlossen.
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit einer Fläche von 700 m² bestimmt. Es sind maximal zwei Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 5 BauNVO**
 - Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB**
 - Innerhalb der Fläche für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser ist zum Schutz vor Hochwasser bei baulichen Anlagen die Mindesthöhe der Oberkante der Erdschossfußböden von 2,15 m über NHN einzuhalten.
 - Für die Bebauung bis mindestens 2,15 m über NHN sind geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Verschlussvorrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung) vorzusehen.
- Anpflanzen von Sträuern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Pro Baugrundstück sind auf einer Fläche von mindestens 20 m² Sträucher heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist auf gleicher Art in gleichem Umfang zu ersetzen.
Pflanzliste - Vorschlag: Schneeball- viburnum opulus, Kornelkirsche (Cornus mas), Hundrose (Rosa canina), Beerensträucher, Weigelia (Weigelia in Sorten), Sommerflieder (Buddleja in Sorten), Salweide (Salix in Sorten).
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
 - Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 - Gestaltung von Fassaden - Zulässig ist nur Putz und Vormauerziegel. Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40% der Wandfläche zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|------------------|--|---|
| WR | Reines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| 0,25 | Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 18 BauNVO |
| TH 8,10m ü NHN | Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt NHN | § 16 BauNVO |
| FH 9,60m ü NHN | Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt NHN | § 16 BauNVO |
| — — — — — | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| o | offene Bauweise | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| ↔ | Stellung baulicher Anlagen | |
| △ | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| — — — — — | Straßenbegrenzungslinie | |
| ▨ | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung p- private Verkehrsfläche | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| • | gesetzlich geschützter Baum | § 9 Abs. 6 BauGB
§ 18 NatSchG AG M-V |
| HW | Hochwasserrisikogebiet Stettiner Hafl DEMV_RG_968_CW, BHW=2,10m ü NHN, gleichzeitig Fläche bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich ist (BHW- Bemessungshochwasser) | |
| — — — — — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B- 44 | |
| 3,00 | Bemaßung in Meter | |
| ⊗ | Abbruch von geschützten Bäumen | |
| 52/5 | Flurstücksgrenze | |
| 52/5 | Flurstücksnummer | |
| 1,45 | Höhenpunkt über Bezugspunkt NHN | |
| — — — — — | vorhandene bauliche Anlagen | |
| • | Laubbäume | Abbruch |
| • | Nadelbäume | Abbruch |
| — — — — — | Zaun | |

Planzeichen	Erläuterung
— — — — —	Baugebiet
— — — — —	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
— — — — —	Grundflächenzahl
— — — — —	Bauweise
— — — — —	maximale Traufhöhe in Meter über NHN
— — — — —	maximale Firsthöhe in Meter über NHN

- Doppelhäuser sind einheitlich als ein Gebäude zu gestalten.
- Dächer- Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Mauern und vollflächig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30% befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 28.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B- 44 "Wohnen am Siedenfeld" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im "Ueckermünder Stadtreporter" Nr.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 11.07.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 23.08.2019 vor .
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Bürger konnten sich vom bis zum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-44 "Wohnen am Siedenfeld" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet unter www.Ueckermuede.de/Buerger/Bauen/Wohnen/Bauleitplanung/aktuelleBeteiligungsverfahren ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Ueckermünder Stadtreporter Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Hinweise der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. B- 44 "Wohnen am Siedenfeld" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

- Ueckermünde, den
- Siegel
- Bürgermeister
- Ueckermünde, den ...
- Siegel
- Bürgermeister
- Ueckermünde, den
- Siegel
- Bürgermeister
- Ueckermünde, den
- Siegel
- Bürgermeister

KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan der Gemarkung Ueckermünde, Flur 5, Flurstück 52/5
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise, Papendorfer Chaussee 2
 in 17309 Pasewalk vom 02.10.2018
 Lagesystem: ETRS 89, Höhensystem DHHN 92

HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVBl. M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstellen sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald abzustimmen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Zum Schutz der Vögel ist die Baufeldfreimachung einschließlich von Rodungen außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen.
- Zum Schutz der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor und während der Eingriffe in den Höhlenbaum, durch Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus durchzuführen (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).
- Innerhalb der Fläche für besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser ist zum Schutz vor Hochwasser bei baulichen Anlagen die Gebäude sind, in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials sind beim Bau und bei der Baudurchführung weitere folgende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen:
- Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) gegenüber den Wasserständen bis 2,10 m ü NHN und entsprechenden Seegangbelastungen.
- Bei Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,10 m über NHN zu beachten.
- Zum Ausgleich des Abbruchs von 14 geschützten Bäumen sind außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück der Flur. der Gemarkung Ueckermünde 26 Laubbäume zu pflanzen. Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm. Die Art der Bäume und der Standort sind noch abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)1)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

Stadt Seebad Ueckermünde

Landkreis Vorpommern- Greifswald



Bebauungsplan Nr. B- 44 "Wohnen am Siedenfeld" der Stadt Seebad Ueckermünde

Stand: Entwurf August 2019
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klohs
 M.Sc. für LA und UP Felix Milbrandt
 Maßstab im Original: 1:500