

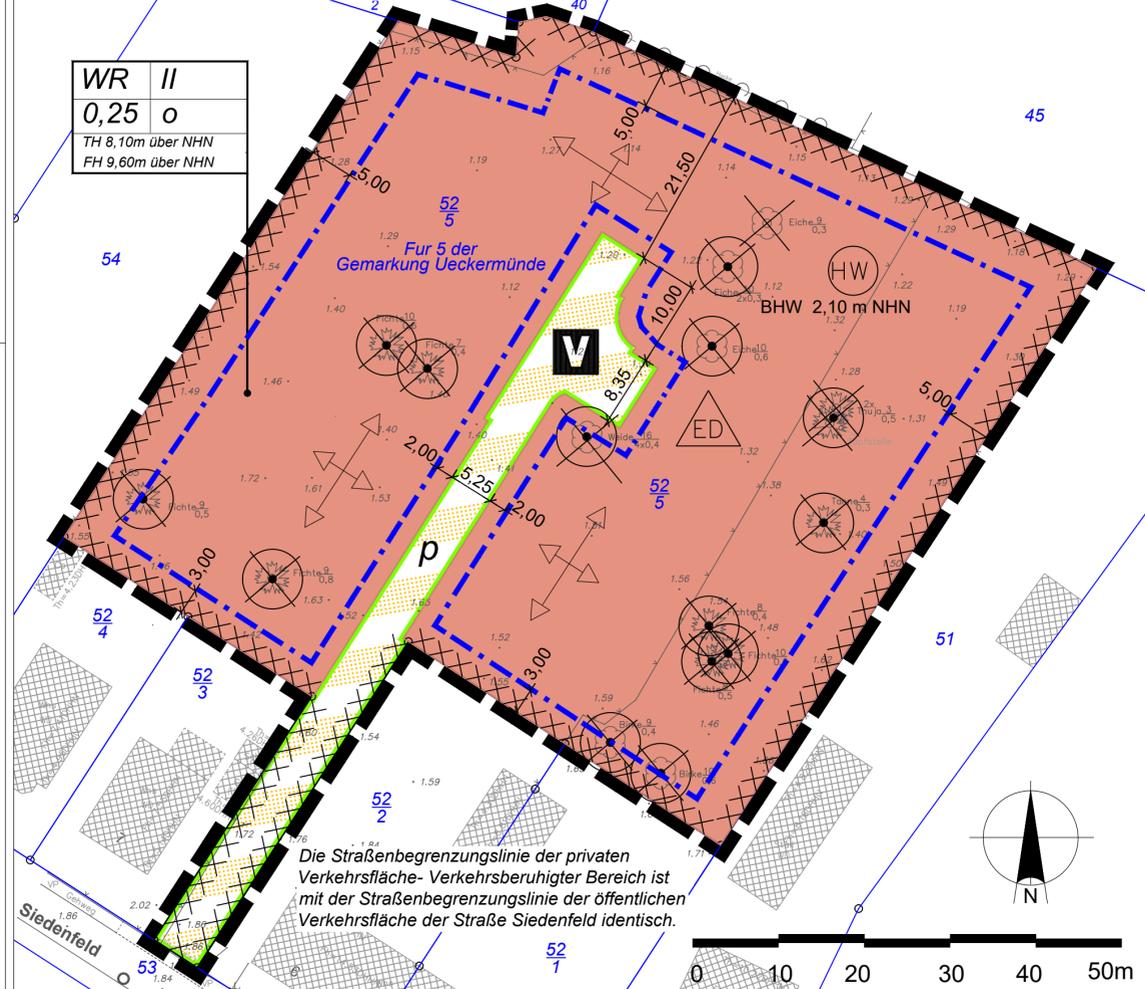
# SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE

## 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 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28 in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde am ..... 2020 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)



### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>		
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	
<b>2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>		
— — —	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
△ ED	Stellung baulicher Anlagen	
△ ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
<b>3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung p- private Verkehrsfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
<b>4. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB</b>		
○	gesetzlich geschützter Baum	§ 18 NatSchG AG M-V
HW	Hochwasserrisikogebiet Stettiner Haff DEMV_RG:968_CW, BHW=2,10m ü NHN, gleichzeitig Fläche bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich ist (BHW- Bemessungshochwasser)	
<b>5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB</b>		
— — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B- 44	
3,00	Bemaßung in Meter	Abbruch von geschützten Bäumen
<b>Planzeichen der Kartengrundlage</b>		
▨	vorhandene bauliche Anlagen	
—	Flurstücksgrenze	Laubbäume
52/5	Flurstücksnummer	Nadelbäume
1,45	Höhenpunkt über Bezugspunkt NHN	Abbruch
	Nutzungsschablone	Zaun

### 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

### 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 m<sup>2</sup> 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 Erdgeschossfußböden von 2,15 m über NHN einzuhalten.
  - Für die Bebauung bis mindestens 2,15 m über NHN sind geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Verzicht auf Unterkellerung) vorzusehen.
- Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
  - Pro Baugrundstück sind auf einer Fläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> 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), Beerenträucher, Sommerflieder (Buddleja in Sorten), Salweide (Salix in Sorten).
  - Als Ersatz für die Fällung von geschützten Bäumen ist je angefangene 380 m<sup>2</sup> Hausgrundstücksfläche ein hochstämmiger einheimische Laubbäum (Stammumfang 14 - 16 cm oder/und regionaltypischer Obstbaum- Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- 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.
- 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 erfolgte durch Abdruck im "Ueckermünder Stadtreporter" Nr. 10/19.
- 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 **26.09.2019** 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **17.10.2019**.
- 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 **28.10.2019 bis zum 03.12.2019** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet unter [www.ueckermuende.de/Buerger/Bauen&Wohnen/Bauleitplanung/aktuelleBeteiligungsverfahren](http://www.ueckermuende.de/Buerger/Bauen&Wohnen/Bauleitplanung/aktuelleBeteiligungsverfahren) ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **18.10.2019** im Ueckermünder Stadtreporter ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert. Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. B-44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften , sowie der Begründung erneut verkürzt ausgelegt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom **03.02.2020 bis 17.02.2020** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich und im Internet unter [www.ueckermuende.de/Buerger/Bauen&Wohnen/Bauleitplanung/aktuelleBeteiligungsverfahren](http://www.ueckermuende.de/Buerger/Bauen&Wohnen/Bauleitplanung/aktuelleBeteiligungsverfahren).  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **21.01.2020** im Ueckermünder Stadtreporter 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.  
  
Ueckermünde, den .....  
  
..... Siegel ..... Bürgermeister
- 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
- Der Bebauungsplan Nr. B- 44 "Wohnen am Siedenfeld" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.  
  
Ueckermünde, den .....  
  
..... Siegel ..... Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B- 44 "Wohnen am Siedenfeld" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Ueckermünder Stadtreporter ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
  
Ueckermünde, den .....  
  
..... Siegel ..... Bürgermeister

### HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä. ) 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, GVOBl. 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 Bauleitung 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 sind zu 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.
- Der Ersatz für die Fällung von 14 geschützten Bäumen ist nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen. Für 10 Bäume sind im Zuge des Fällantrages konkrete Standorte nachzuweisen oder eine Ersatzzahlung an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.

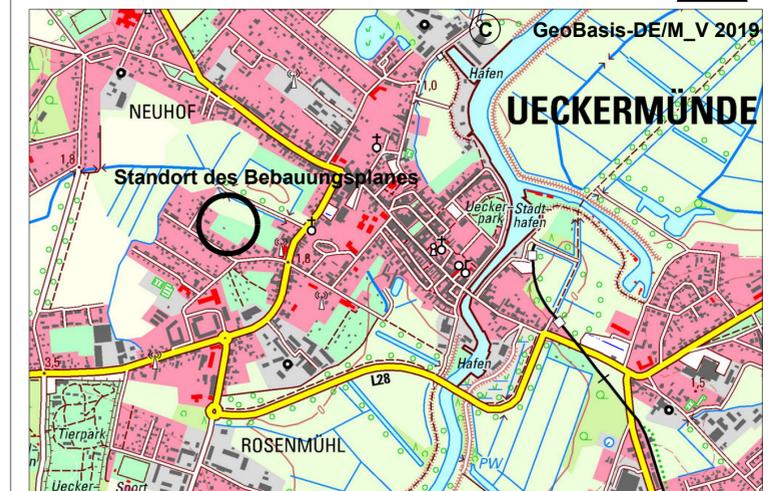
### RECHTSGRUNDLAGEN

- 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-BuGemBeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 2581)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung

## Stadt Seebad Ueckermünde

### Landkreis Vorpommern- Greifswald

### Übersichtsskizze



## Bebauungsplan Nr. B- 44 "Wohnen am Siedenfeld"

### der Stadt Seebad Ueckermünde nach §13b BauGB

Planstand: geänderter Entwurf Januar 2020

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