

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom

- Vorentwurf -

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SOx1 sonstiges Sondergebiet "Erhalt des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe"

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
SD / FD nur Satteldach /Flachdach zulässig

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Hauptwanderweg

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
zu erhaltene Bäume

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

LSG Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LSG "Insel Usedom mit Festlandgrütel"

GGB Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GGB "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff"

Vogel Schutz Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- EU-Vogelschutzgebiet "Süd-Usedom"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1,63 Höhen über NHN

414 bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern

Gebäude Bestand

Bemaßung in Meter

Fläche für Nebenanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

ÜBERSICHTSPLAN maßstablos



Text Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird mit der Zweckbestimmung "Erhaltung des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe" festgesetzt.

Zulässig sind

- (1) im SO 1: Wohngebäude und Wohnungen sowie die erforderlichen Nebengebäude, Gebäude und Räume für nichtstörendes Kleingewerbe
- (2) im SO 2: ein Wohngebäude
- (3) im SO 3:

Wirtschaftsgebäude, auch für die Tierhaltung sowie für den land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb, Nebengebäude für die Energieversorgung Gebäude und Räume für das nichtstörende Kleingewerbe Garagen und Carports

2. Flächen für Nebenanlagen (§14 BauNVO)

(1) Gemäß § 14 Abs 1 BauNVO sind in dem Plangebiet Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen. Dazu gehören z.B. Einrichtungen und Anlagen - für die Tierhaltung, wie z.B. ein Stall bis zu einer Größe von 48 qm Grundfläche, - für den Fischereibetrieb wie z.B. ein Abstellgebäude bis zu einer Größe von 24 qm Grundfläche, - zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

(2) Folgende Anlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs 1 BauNVO nur auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig:

- Schautafeln und Ausstellungsexponate,
- ein öffentliches leitungsunabhängiges WC,
- öffentliche PKW-Stellplätze,
- Wendeanlagen für PKW.

(3) Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen zugelassen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie.

(4) Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie nach Landesrecht zulässig sind bzw. zugelassen werden können.

Hinweise

Naturschutzrechtliche Hinweise
Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Die Regelungen zum gesetzliche Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten. Gemäß § 15 BNatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Die Bilanzierung ist im jeweiligen Bauantragsverfahren vorzulegen.

Hinweise zum Bodendenkmalschutz
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 8.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise zum Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Präambel

Aufgrund des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Usedom vom folgender Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung vom 02.03.2022/31.05.2023 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2023 durch Veröffentlichung im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wurde durchgeführt. Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung

Nach Abstimmung mit den Bauteilplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauteilplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Usedom in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Webseite des Amt Usedom Süd unter www.amtuseedom.de ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr	bis 12.00 Uhr und
Montag bis Mittwoch	von 13.30 Uhr	bis 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr	bis 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr	bis 18.00 Uhr.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

5. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 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 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Anklam, den..... (öf. best. Vermessungsingenieur)

6. Abwägung

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat in ihrer Sitzung am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

8. Ausfertigung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

9. Bekanntmachung

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erföschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

Stadt Usedom Amt Usedom Süd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom - Vorentwurf

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805
www.achim-dreischmeier.de | achim-dreischmeier.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
	1:500	97.0 / 59.4	240423 UsedomVB-Plan Welzin.pln
Planstand:			