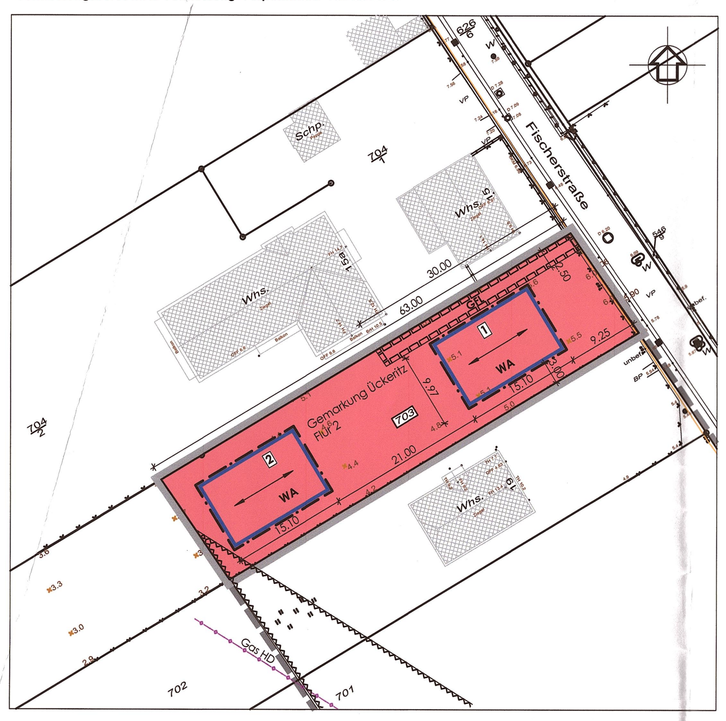
Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
„Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“
für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 05-2023

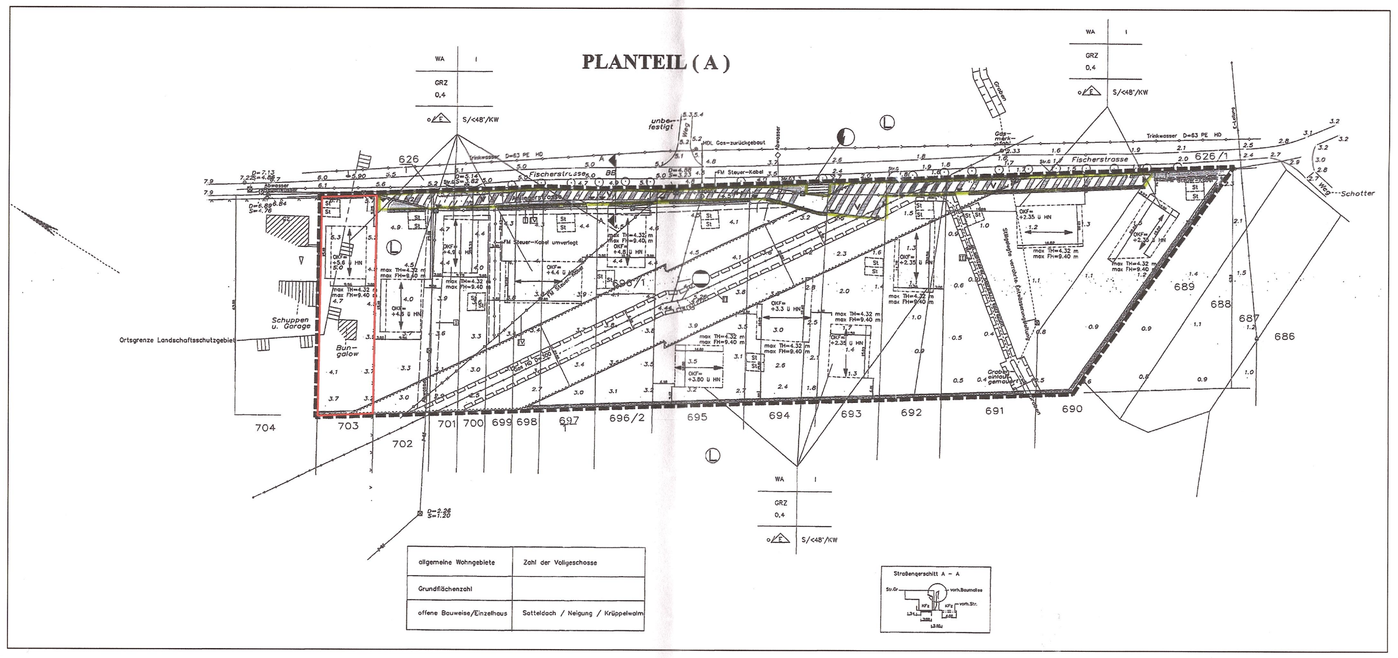


NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise

WA	I TH über OKF 4,32 m FH über OKF 9,40 m Baufeld 1 OKF 5,75 m über NHN Baufeld 2 OKF 4,95 m über NHN
GRZ 0,4	o

Nachrichtlich
Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung (unmaßstäblich)



ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
TH über OKF	Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKF) in Meter als Höchstmaß		
FH über OKF	Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKF) in Meter als Höchstmaß		
OKF über NHN	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKF) in Meter über NHN als Höchstmaß		
Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3	BauNVO
	Hauptfirstrichtung		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10	BauGB
GFL	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorger und der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	§ 9 Abs. 7	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

703	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
5.1	Höhenangaben über NHN		Zäune
1 2	Bezeichnung der Baufelder	10.00	Vermaßung in Meter

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der der 4. Änderung		
702	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
5.9	Höhenangaben über NHN		Zäune
	Gebäude näher bezeichnet	VP	Verbundpflaster
	Schächte	BP	Plattenbeton

TEXT (TEIL B)
für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 9

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 1, 4, 13 und 14 BauNVO)

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
(1)
Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3)
Ausnahmsweise zulässig sind
- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

(4)
Nicht zulässig sind
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1. bis 5. BauNVO,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
  Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
- Nebenanlagen für die gewerbsmäßige Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Baufeld 1
Im Wohngebäude werden maximal zwei Wohnungen, davon mindestens eine Wohnung für Dauerwohnzwecke, zugelassen. Eine dritte Wohnung wird als Ausnahme zugelassen.
Baufeld 2
Im Wohngebäude wird maximal 1 Dauerwohnung zugelassen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
(1)
Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.
(2)
Die Zuwegungen und Stellplätze auf den Wohngrundstücken sind mit luft- und wasserdurchlässigem Material herzustellen.
(3)
Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
1.1 Fassaden
(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur Putz und Verblendmauerwerk zulässig.
(2)
Die zulässigen Farben sind weiß bzw. für die Klinker im Sockelbereich auch gelbbraun.
Die Sockelhöhe wird mit 0,30 m, gemessen von OKF (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss), festgelegt.
Für die Tragkonstruktionen der Wintergärten ist nur weiß zulässig.
(3)
Die Fensteröffnungen dürfen ein Rahmenverhältnis Höhe/Breite von 1/1,4 nicht überschreiten.
1.2 Dachgestaltung
(1)
Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind als Satteldächer bzw. Satteldächer mit Krüppelwalm auszubilden.
Die Hauptdachneigung der Wohngebäude ist bis maximal 48° zulässig.
(2)
Für die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird eine Dachneigung bis maximal 35° zugelassen.
(3)
Nicht zulässig ist eine Dacheindeckung mit blauen oder grünen Ziegeln.
1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Die Einfriedung zur Fischerstraße und zum Achterwasser ist mit vorgesetzter Heckenpflanzung auszuführen.
Für die Einfriedung zur Fischerstraße ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig.
Bei der Einfriedung zum Achterwasser ist die von der Bebauung freizuhaltende Fläche von einer vorgesetzten Heckenpflanzung auszunehmen.

3. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)
(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. und 2. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:
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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07. 2010 (GVOBl. 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.

2. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz vom 25.04.2024 folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ wurde durch die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz am 28.03.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 19.04.2023.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am 23.11.2023 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 29.01.2024 bis zum 01.03.2024 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 17.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, „Gemeinde Ückeritz“ eingestellt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

6.
Der katastermäßige Bestand am 23.04.2024 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Seebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 23.04.24

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7.
Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 25.04.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

8.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.2024 von der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz vom 25.05.2024 gebilligt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

9.
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 06.06.2024

Der Bürgermeister

10.
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 04.06.2024 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 13.07.2011 (GVOBl. M – V, S. 777) hingewiesen worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die endgültig ausgefertigten Planunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Ortsrecht“, „Gemeinde Ückeritz“ eingestellt.

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz ist mit Ablauf des 05.06.2024 rechtskräftig geworden.

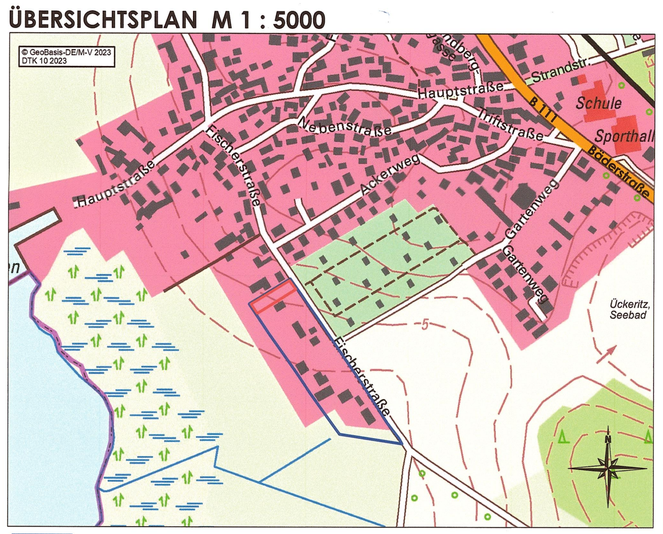
Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den 20.06.2024

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Gemeinde	Seebad Ückeritz
Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstück	703 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9
"Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen"

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
"Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen"

Satzungsfassung	03-2024	Hogh	Langhoff
Entwurfsfassung	10-2023	Hogh	Langhoff
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“
für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz

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

Projekt Nr.: 22-26