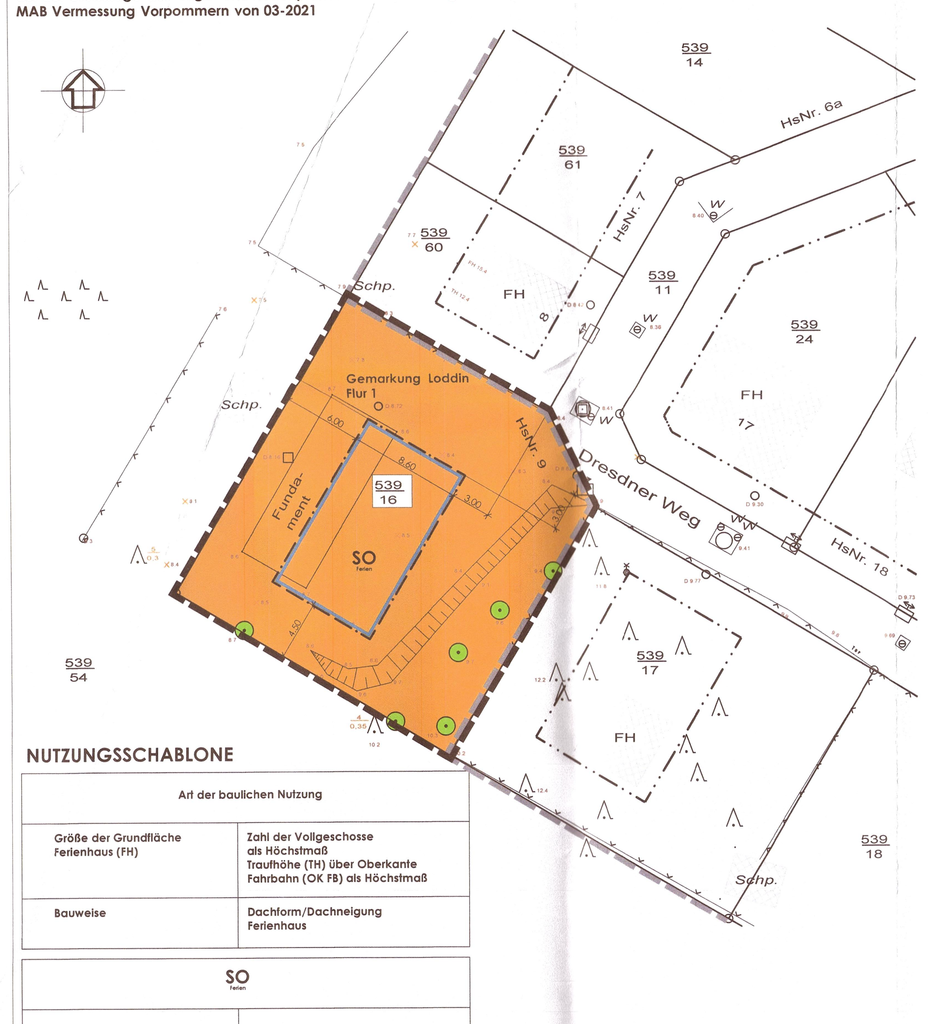
Satzung der Gemeinde Seebad Loddin
über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b
„Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 250
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 03-2021

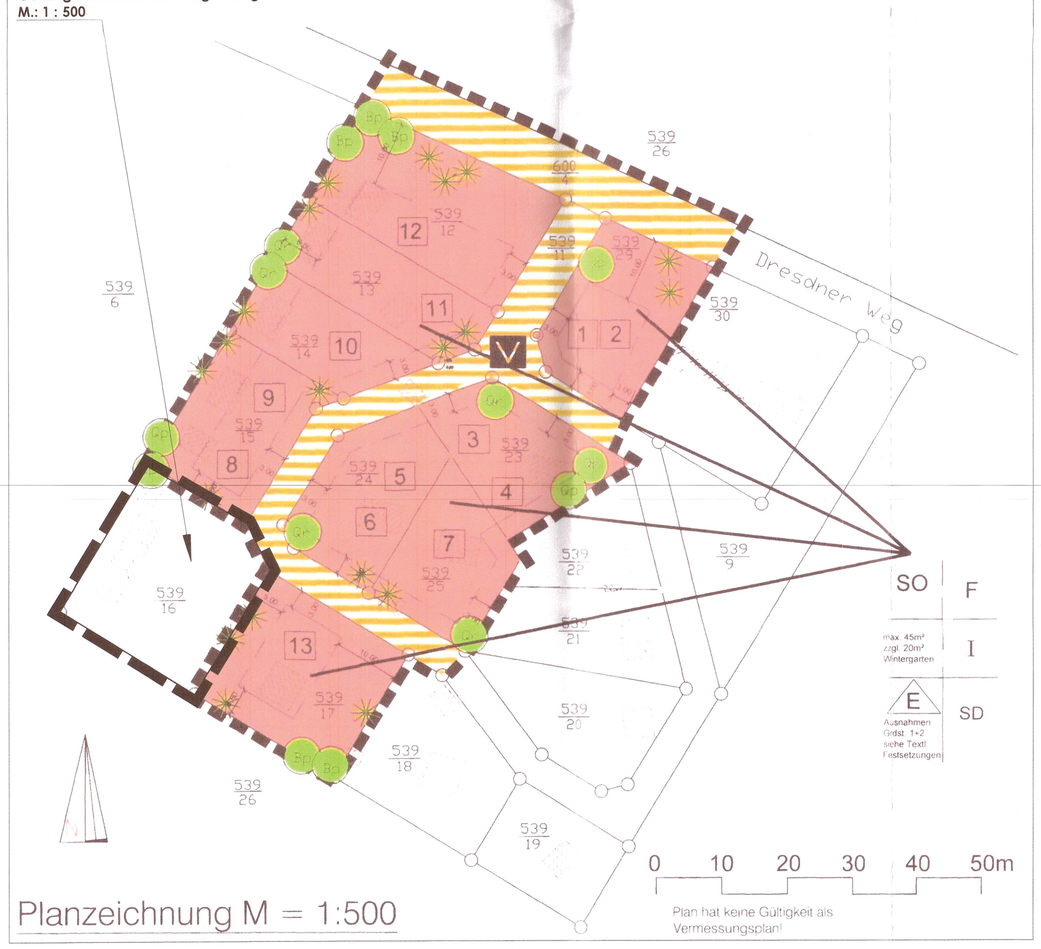


NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Größe der Grundfläche Ferienhaus (FH)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe (TH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß
Bauweise	Dachform/Dachneigung Ferienhaus

SO Sonder	
GR FH 80 m²	I TH 3,75 m über OK FB
o	SD 45°-55°

nachrichtlich
Auszug aus der PLANZEICHNUNG (TEIL A)
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10b
„Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU - Dresden in der Gemeinde Loddin“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung
M.: 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Sonder	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
TH	Traufhöhe über NHN als Höchstmaß	§ 16, 18	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Erhalten: Bäume		

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 b	§ 9 (7) BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

539/16	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
X 8.4	Höhenangaben über NHN	6.00	Maßangaben in Meter
D 8.16 / D 8.72	Schächte		Böschungen
	Schaltkästen		Zäune
	Fundament		

Nachrichtliche Darstellungen
außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 b

539/17	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
X 11.8	Höhenangaben über NHN	FH	Gebäudebestand
	Zäune		Böschungen
D 9.77	Schächte		Bäume
	Straßenbeleuchtung		Schaltkästen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 b im Bereich des Ergänzungsgebietes		Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 10 b

TEXT (TEIL B)
gemäß der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.
(1)
Das Ferienhausgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.
(2)
Im Ferienhausgebiet ist ein Ferienhaus zulässig, das aufgrund seiner Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
(3)
Im Ferienhausgebiet sind die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

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

Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur angrenzenden Verkehrsfläche einhalten.

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

Im Ferienhaus sind maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

5. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.
(2)
Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) wie folgt zu erbringen.

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Dachgestaltung
(1)
Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu Dachform und Dachneigung gilt nur für das Ferienhaus. Für untergeordnete bauliche Anlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
(2)
Für die Dacheindeckung des Ferienhauses sind ausschließlich zulässig:
- Tonpfannen und Betondachsteine,
- Schindeln
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(3)
Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

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

III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

HINWEISE

1. Definition der Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche (OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

2. Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

3. Grünordnung

Zur Eingriffsminimierung ist der Oberboden gemäß DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zur Wiederverwendung zu lagern.

4. Rechtsgrundlagen

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) anzuwenden.

Nachrichtliche Übernahme

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise 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 (Urmenschen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) 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. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 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.
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.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), 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 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Seebades Loddin vom 11.10.2021 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ wurde durch die Gemeindevertretung des Seebades Loddin am 11.08.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ vom 19.09.2020 erfolgt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

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

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung des Seebades Loddin hat am 27.04.2021 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung bestätigt und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 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 Auslegungsfist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 26.05.2021 bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Loddin, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung des Seebades Loddin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 22.09.21 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.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 22.09.2021

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 27.10.2021 von der Gemeindevertretung des Seebades Loddin beschlossen.
Die Begründung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Seebad Loddin vom 27.10.2021 gebilligt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

9.
Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 04.11.2021

Der Bürgermeister

10.
Die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ 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 27.10.2021 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 und die Satzungsfassung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Loddin eingestellt.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b „Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“ ist mit Ablauf des 27.10.2021 in Kraft getreten.

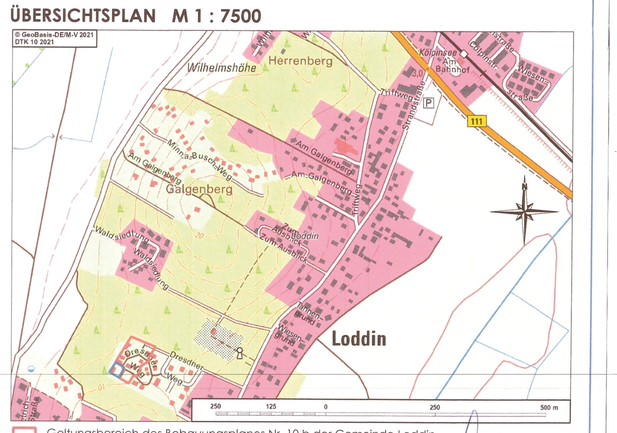
Seebad Loddin (Mecklenburg/Vorpommern), den 06.05.2022

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Gemeinde	Seebad Loddin
Gemarkung	Loddin
Flur	1
Flurstück	539/16

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 7500



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 b der Gemeinde Loddin
Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 b der Gemeinde Loddin

Satzungsfassung	09-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab 1 : 250 / 1 : 500
Entwurfsfassung	03-2021	Hogh	Langhoff	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Loddin
über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10b
„Ferienhäuser auf dem ehemaligen Gelände der TU- Dresden in der Gemeinde Loddin“

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

Projekt Nr.: 20-32

UPEG

H/B = 790 / 1075 (0.85m²)

Allplan 2021