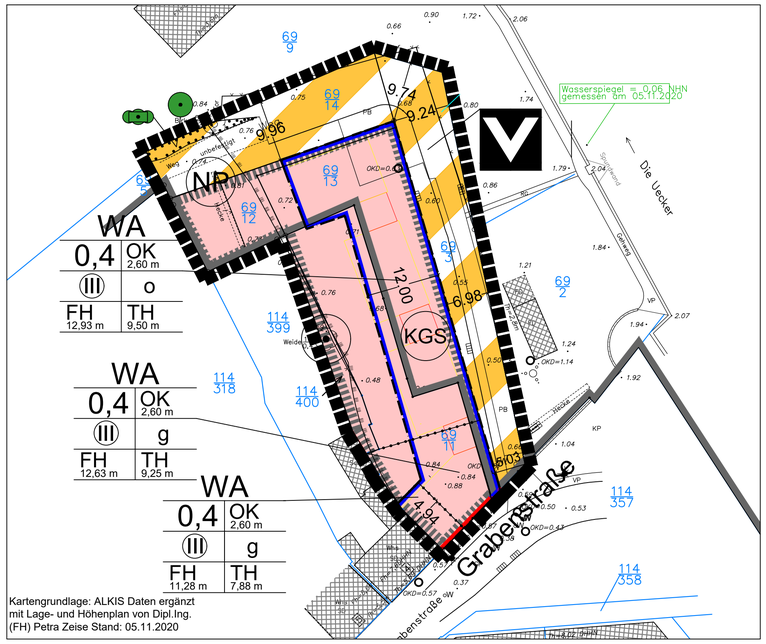
SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-48 "Wohnen in der Grabenstraße"

für das Gebiet an der Uecker

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr, 1 BauNVO
(III)	zwingende Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in ... m über DHHN 2016	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
TH 8,00 m	Traufhöhe	
FH 12,60 m	Firsthöhe	

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Mischverkehrsfläche

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung: Bäume

sonstige Bepflanzungen

Erhaltung Einzelbaum

5. Sonstige Planzeichen

OK 2,60 m	Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Mindestmaß	§ 9 Abs. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauGB

II. Kennzeichnungen — § 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

III. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Naturpark (NP)

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (KGS) — § 29 NatSchAG M-V

IV. Hinweis

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Altstadt am Haff"

V.Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstück mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche
Nach § 23 Abs. 1 BauNVO wurde mittels Baulinie und Baugrenze die überbaubare Grundstücksgrenze festgesetzt.
Die Baulinie befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Altstadt am Haff". Diese Gestaltungssatzung regelt in den §§ 3 und 4 auch, wann und wie ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen zugelassen werden kann.
Die Baugrenze liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Altstadt am Haff". Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen in den Straßenraum kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderlichen Aufstellflächen und Abstandsflächen für die Feuerwehr (Anhang E Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) nachgewiesen werden bzw. nicht erforderlich sind. Dafür wird festgesetzt, dass Vorbauten, die nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,0 m vor die Baugrenze vortreten dürfen und dass Vorbauten, die über die gesamte Länge der Fassade gehen, nicht mehr als 0,5 m vortreten dürfen.

3. Entwässerungsregelungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB
Zisternenpflicht
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

4.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² (gesamt 200 m²) Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 entspricht CEF-Maßnahme CEF 1
Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
2 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf oder Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

4.4 entspricht CEF-Maßnahme CEF 2
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7.

4.5 entspricht CEF-Maßnahme CEF 3
Der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 1 Fledermausbrett entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: z.B. Fledermausflachkasten Typ 1FF der Firma Schwegler vor Baubeginn zu ersetzen. Das Ersatzquartier ist an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren.

5. Höhenlage
§ 9 Abs. 3 BauGB
Das Vorsorgemaß 2,60 m über DHHN2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des untersten Wohngeschossfußbodens festgesetzt. Der Höhenbezug ist DHHN2016 entspricht NHN.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Für den Bereich außerhalb der Gestaltungssatzung wird festgesetzt:
1. Dachform
Zulässige Dachformen sind Satteldächer.

III. Kennzeichnungen

1. Sicherungsmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wurden die gesamte Bauflächen als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.
Folgende Schutzmaßnahmen werden festgesetzt:
- Die Standsicherheit baulicher Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,60 m NHN (Vorsorgemaß) zu gewährleisten.
- Für die Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,60 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk) sicherzustellen.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber 2,60 m NHN herzustellen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Naturpark
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff".

V. Hinweise

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Artenschutz
V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
CEF 4 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 3 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen
Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.850 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" befinden. Möglich sind die Pflanzung von Feldgehölzen sowie von Gehölzen im Siedlungsbereich oder z. B. die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene" mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Im Spätherbst 2023 standen noch 62.021 KFÄ zur Verfügung.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 02.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter" Nr. 05/22 am 20.05.2022 erfolgt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 20.05.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 28.11.2022 vor.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 30.05.2022 bis 13.06.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans konnte in der Zeit vom ……
bis …… eingesehen werden. Der Termin wurde durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter" Nr. …… am …… angekündigt.

4. 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. 1 BauGB mit Schreiben vom …….

5. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am …….. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-49 „Liepgartener Straße/ Pfarrwiesenallee" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……

7. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden in der Zeit vom …… bis zum …….. nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen in der Zeit vom …… bis zum …… im Rathaus eingesehen werden. Die auszulegenden Unterlagen waren in der Zeit vom …… bis zum …… über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung am …… im „Ueckermünder Stadtreporter" Nr. …… ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich war diese Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde unter www.ueckermuende.de in der Zeit vom …… bis zum …… eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom …… bis zum …… über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße" (Gemarkung Ueckermünde, Flur 14 Flurstücke 69/3, 69/11, 69/12, 69/13, 69/14 und 114/400)
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom …… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

8. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am …… die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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

10. Der katastermäßige Bestand am …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : …… entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……., den ……

11. Der Bebauungsplan Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

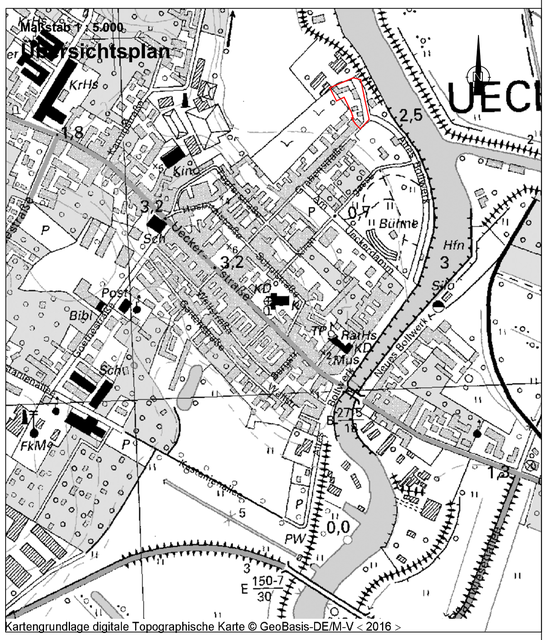
Ueckermünde, den ……

Siegel Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße" 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



Bebauungsplan Nr. B-48 "Wohnen in der Grabenstraße"
der Stadt Seebad Ueckermünde
Stand: Vorentwurf Mai 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann