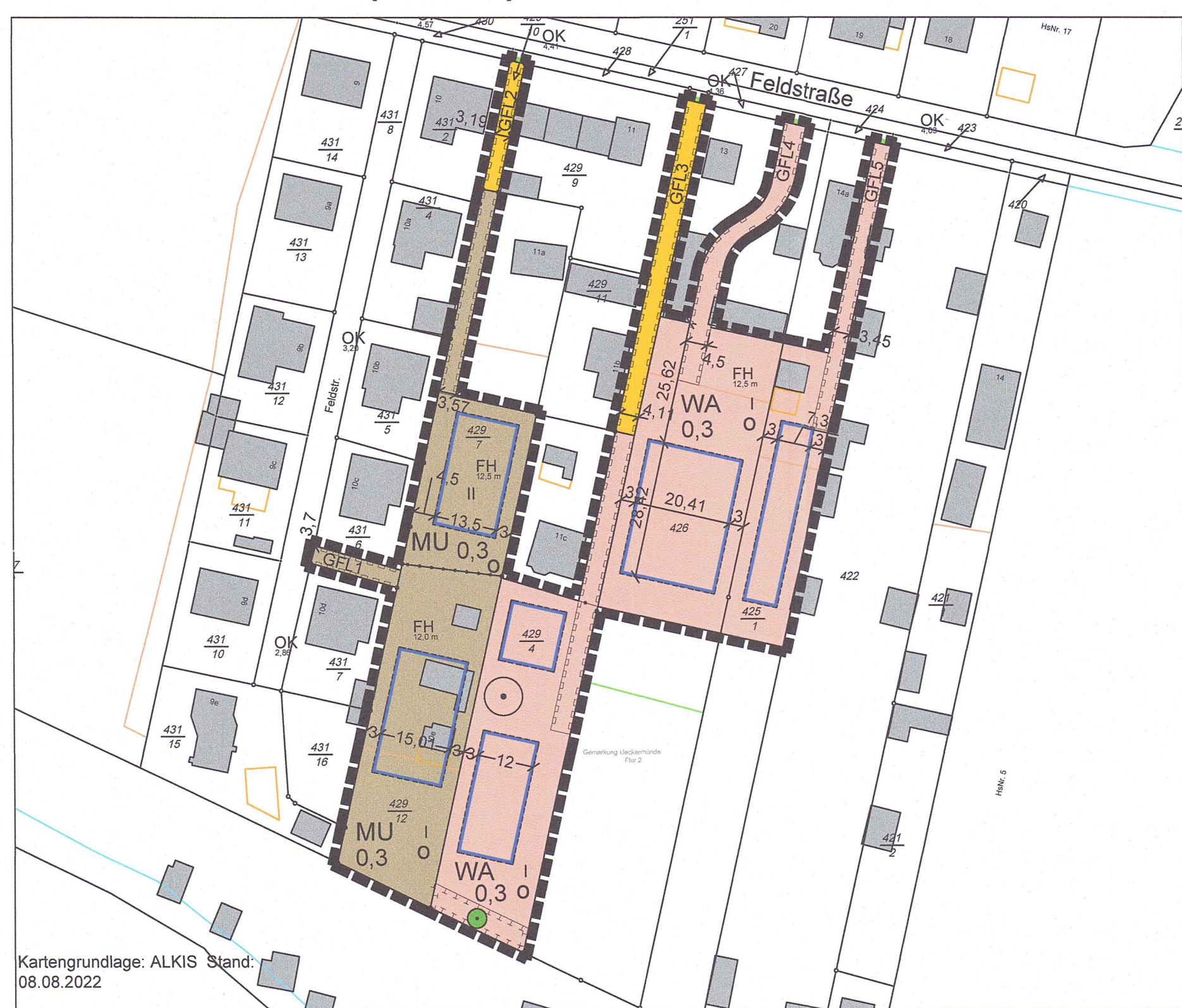


SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-51 "Wohnen an der Feldstraße"

für das Gebiet südlich der Feldstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MU	Urbane Gebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 6a BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in ... m über einem Bezugspunkt hier NN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH	Firsthöhe	

2. Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
B	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 BauNVO
B	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhaltung: Bäume	
Erhaltung Einzelbaum	

5. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstück mit Flurstücksnummer	
Gebäudebestand	
Gemessene Oberkante der Schachtdeckel in m (Höhensystem HN76)	

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 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.

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).

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Ferienwohnungen sind nur zulässig, wenn sie der auf dem Grundstück vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur zulässig, wenn sie der auf dem Grundstück vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. Nr. 3 zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen sind die gemessenen Höhen der Oberkanten der Schachtdeckel in der Feldstraße, die in m (Höhensystem HN 76) angegeben sind. Die Firsthöhe begrenzt die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in m (Höhensystem HN 76).

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- entspricht Vermeidungsmaßnahme V3 des Artenschutzfachbeitrags
Die zur Erhaltung festgesetzte Walnuss und die Fichtenreihe sind zu erhalten und zu sichern. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.
- entspricht Vermeidungsmaßnahme V4 des Artenschutzfachbeitrags
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangener 150 m² zusätzlich zu versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume, 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, Tangem; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Die mit GFL1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Nutzer des Flurstückes 429/12 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- Die mit GFL2 gekennzeichneten Flächen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Nutzer des Flurstückes 429/7 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- Die mit GFL3 gekennzeichneten Flächen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Nutzer der Flurstücke 429/4 und 429/11 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- Die mit GFL4 gekennzeichneten Flächen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Nutzer des Flurstückes 426 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- Die mit GFL5 gekennzeichneten Flächen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Nutzer des Flurstückes 425/1 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, 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. Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Abrisse sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden und vor Fällungen von Bäumen über 30 cm Stammdurchmesser sind diese 1 Jahr vorher auf Vorkommen von Fledermäusen untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10/22 am 21.10.2022 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.01.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 30.01.2023 vor.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.11.2022 bis 15.11.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 29.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2023.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2023 bis zum 04.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.07.2023 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 07/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde unter www.ueckermuende.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Das Verfahren wurde auf § 13a BauGB umgestellt. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 07.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ Stand 10/2023 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2024.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 29.01.2024 bis zum 04.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Ueckermünde veröffentlicht und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Zusätzlich konnten die Unterlagen in der Zeit im Rathaus eingesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.01.2024, im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 01/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde unter www.ueckermuende.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Der Entwurf wurde geändert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.03.2024 die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am **30.05.2024** die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ueckermünde, den **04.06.2024**



Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am **15.01.2024** 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 : **4.000** entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Raschalk ..., den **15.01.2024**



Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **30.05.2024** von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **30.05.2024** gebilligt.

- Der Bebauungsplan Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den **04.06.2024**



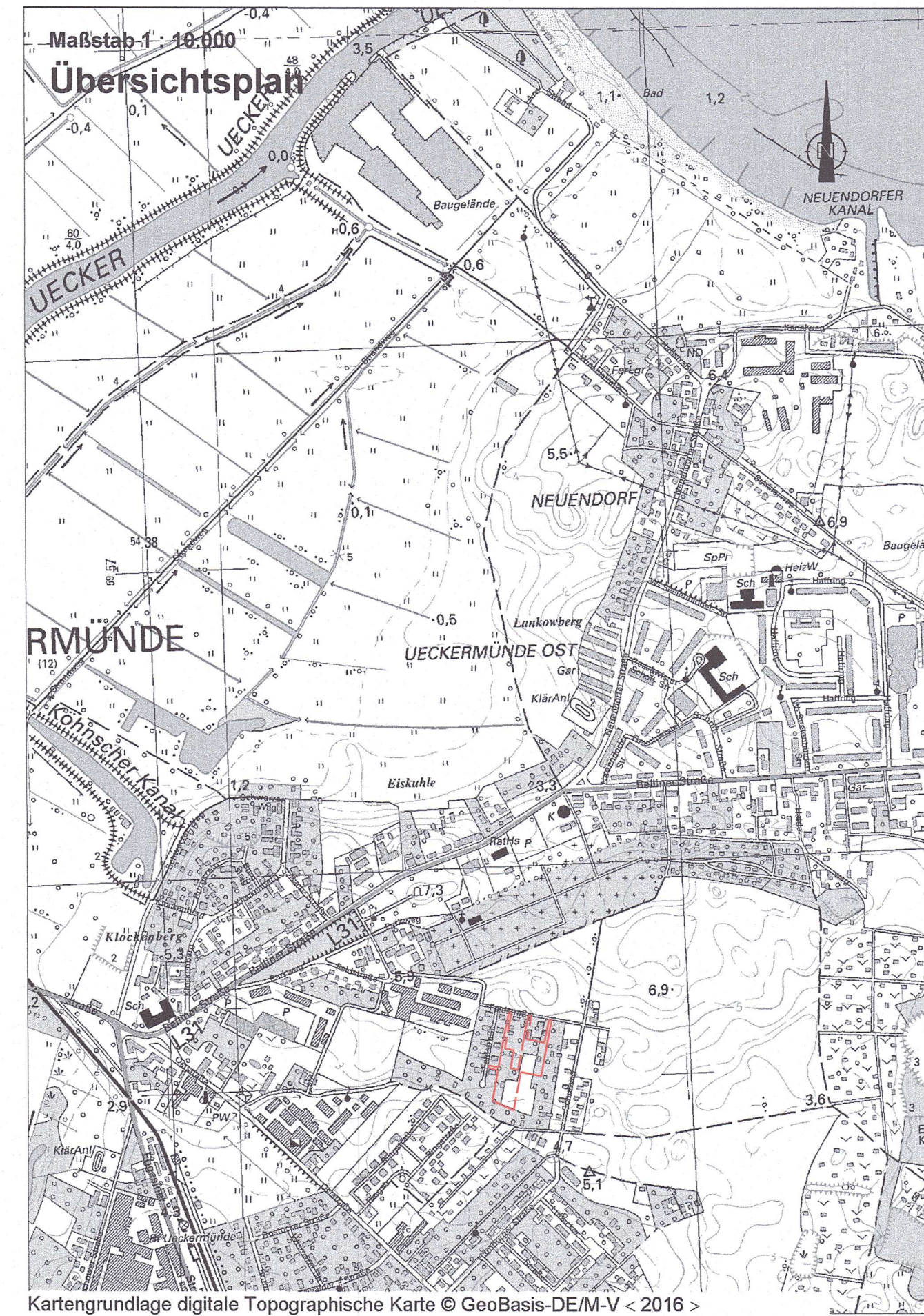
Bürgermeister

Ueckermünde, den **19.07.2024**



Bürgermeister

Satzung der Stadt Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ für das Gebiet südlich der Feldstraße (Gemarkung Ueckermünde Flur 2 Flurstücke 425/1 [teilweise], 426 [teilweise], 429/4 [teilweise], 429/7 [teilweise], 429/12 und 431 [teilweise])
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a 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, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **30.05.2024** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2016 >

Bebauungsplan Nr. B-51 "Wohnen an der Feldstraße" der Stadt Seebad Ueckermünde

Stand: April 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann