SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-41 "Wohnen am Rosenmühler Weg"

für das Gebiet südlich des Rosenmühler Weges

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg" für das Gebiet südlich des Rosenmühler Weges (Gemarkung Ueckermünde, Flur 5 Flurstücke 328/3 [teilweise] und 328/4 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (Höhensystem DHHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Firsthöhe (FH) des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO). Für den Fall, dass das Hauptgebäude ein Flachdach hat, gilt das Höchstmaß für den höchsten Punkt des Gebäudes.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Ein- und Ausfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Vom Rosenmühler Weg sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die geplante Mischverkehrsfläche gesichert.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 (entspricht K1 des AFB) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch einmalige Mahd im Jahr und Entfernen des Mahdgutes extensives Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche sind bei Bedarf die Ersatzhabitate aus der Vermeidungsmaßnahme V2 des AFB umzusetzen.
5.2 entspricht CEF 1 des AFB) Die an den in der Planzeichnung mit CEF1/N und CEF1/FM gekennzeichneten Stellen angebrachten Nischenbrüter- und Ersatzlebensstätten sind dauerhaft zu erhalten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
6.1 (entspricht K2 des AFB) Die Fällung einer 40 cm starken Fichte ist durch eine Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm 2 x verpflanzt 12 bis 14 cm an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen
6.2 (entspricht K3 des AFB) Als Ersatz für verlorengehende Hecke an den Einfahrten sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung auf 90 m² pro 2 m² ein heimischer Strauch (z.B. Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der westlichen Anpflanzfläche ist eine Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm 2 x verpflanzt 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

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

1. Dachform
Bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss beträgt die Dachneigung höchstens 45°.

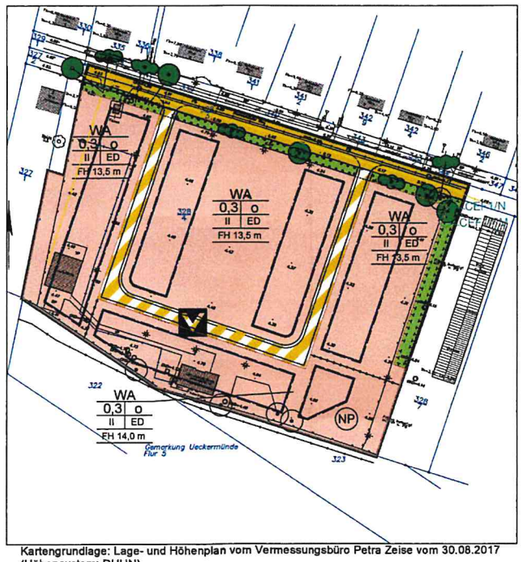
2. Dachmaterial
Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Dachsteine und -ziegel sind nur in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2) Artenschutz
Vermeidungsmaßnahmen
V1 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
V2 Vor Baubeginn sind Bestandserhebungen bezüglich Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände vorzunehmen. Die Begehungen sind von einer Person durchzuführen, die Fachkunde über diese Artengruppe aufweist. Im Ergebnis der Begehung werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen uNB ggf. notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Sollte ein Abfangen erforderlich sein, sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen und Ersatzquartiere einzurichten. Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Umsetzung der Maßnahme ist ebenfalls durch die fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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. Vor Umsetzung des B-Planes ist der uNB der Nachweis der durchgeführten Kartierungen vorzulegen. Die Baufreigabe ist nur möglich, wenn die Bestätigung der Kartierung durch die uNB vorliegt.
V3 Die Hecke auf den Flächen zur Erhaltung von Gehölzen ist zu erhalten.
V4 Alle Einzelbäume über 50 cm Stammumfang außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Petra Zeise vom 30.08.2017 (Höhensystem: DHHN)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1(in Nutzungsschablone oben) — § 4 BauNVO

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

0,3 — Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) — § 16 Abs. 2 Nr, 1 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links) — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH 13,5 m — maximale Firsthöhe in m über HN (in Nutzungsschablone unten) — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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

o — offene Bauweise (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) — § 22 Abs. 2 BauNVO
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts) — § 22 BauNVO
Baugrenze — § 23 BauNVO

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier Hecke bzw. Maßnahmefläche

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlichen Festssetzungen Nr. 5.1 bis 5.2 — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Erhaltung: Bäume
CEF1/N Nischenbrüterersatzkasten
CEF1/FM Fledermausersatzkasten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.2 — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Anpflanzung: Bäume
Baum
Sträucher

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

Erhaltung: Bäume
Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 16 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme

NP — Naturpark "Am Stettiner Haff"

III. Hinweis

nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume
Mittelspannungskabel der e.dis
Niederspannungskabel der e.dis
Mitteldruckgasleitung der e.dis

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

328/4 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Lagepunkt mit Höhenangabe über HN
Hydrant zur Löschwasserversorgung des Plangebietes

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter" Nr. 10/17 am 20.10.2017 erfolgt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 14.11.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 16.01.2018 vor.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 01.11.2017 bis zum 15.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
4. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 06.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. 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. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2019
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.01.2019 bis zum 04.03.2019 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 18.01.2019 im „Ueckermünder Stadtreporter" Nr.01/19 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar.
7. Die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2019 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme zur überarbeitete Entwurf Stand April 2019 aufgefordert.
8. Der überarbeitete Entwurf Stand April 2019 wurde vom 24.06.2019 bis 08.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.06.2019 im „Ueckermünder Stadtreporter" Nr. 06/19 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar.
9. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 die vorgebrachten Stellungnahmen er Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2019 von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.09.2019 gebilligt.

Ueckermünde, den 28.11.2019 — Bürgermeister

11. 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 : 1000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

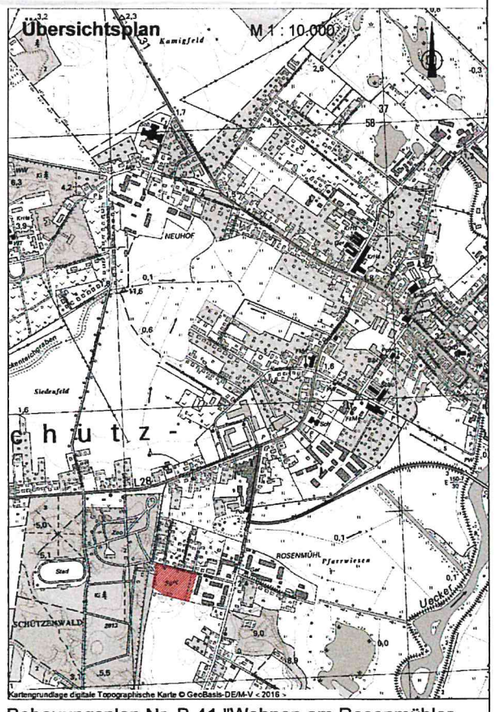
Pasewalk, den 10. Okt. 2019

12. Der Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den 28.11.2019 — Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg" 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 13.12.2019 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 13.12.2019 in Kraft getreten.

Ueckermünde, den 16.12.2019 — Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-41 "Wohnen am Rosenmühler Weg" der Stadt Seebad Ueckermünde
Stand: August 2019

Planverfasser: Gudrun Trautmann