SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-40 "Wohnanlage Oststraße 70"

für das Gebiet östlich der Oststraße

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-40 „Wohnanlage Oststraße 70“ für das Gebiet östlich der Oststraße (Gemarkung Ueckermünde, Flur 3 Flurstücke 5/1 und 7/7 (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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.12.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-40 „Wohnanlage Oststraße 70“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 36 m betragen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Im reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

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

K1 Als Ersatz für verlorengehendes Brutplatzpotenzial für Gebüschbrüter sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als extensives Grünland mit einmaliger Mahd/Jahr zu entwickeln und mit 15 Stück Sträucher z. B. der Arten Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opolus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) Höhe 60 - 100, 2 x verpflanzt mit Ballen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd ist ab 1. August bis spätestens Mitte September vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung ist zu verzichten. Die Strauchpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine 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.

K2 Als Ersatz für den Verlust von Einzelbäumen sind 3 Linden in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine 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.

4.2 FCS-Maßnahmen

FCS1 Der Verlust von Brut- bzw. Quartiersmöglichkeiten für 10 Mehlschwalben, 10 Rauchschwalben, 10 Nischenbrüter sowie für 10 Zwerg- bzw. Mückenfledermäuse ist bis Mai 2019 durch Errichtung und dauerhafte Erhaltung eines Artenschutzturmes am in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine 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.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des reinen Wohngebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

1. Dachform
Bei Hauptgebäuden 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. Kennzeichnungen

Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4. Hier gilt eine Kampfmittelbeseitigung als erforderlich.

IV. 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 und Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.

V2 Baufeldfreimachungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: digitale ALK Stand: 10.11.2017

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

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

WR — Reine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 (in Nutzungsschablone oben) — § 3 BauNVO

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

0,35 — Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) — § 16 Abs. 2 Nr, 1 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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

a — abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 (in Nutzungsschablone unten rechts) — § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße

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

private Grünfläche; Zweckbestimmung hier Ausgleichsflächen im Waldabstand

V — Verkehrsgrün

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 Festsetzungen Nr. 4.1 — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen: Bäume i. V. m. K2
Sträucher i. V. m. K1

FCS1 — Standort für den Artenschutzturm i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung: Garagen Ga, Spielplatz

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5 — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

III. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Waldabstand

III. Hinweise

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen — § 18 NatSchAG M-V

geschützer Baum — § 18 NatSchAG M-V

Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH

IV. Örtliche Bauvorschriften — § 86 LBauO M-V

Hauptfirstrichtung

V. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

5/7 — Flurstücksnummer

abzubrechender Gebäudebestand

H — Hydrant

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 22.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-40 „Wohnlage Oststraße 70“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 01/18 am 19.01.2018 erfolgt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 17.01.2018 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 21.02.2018 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 29.01.2018 bis zum 12.02.2018 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 12.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-40 „Wohnanlage Oststraße 70“ 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 27.04.2018

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2018 bis zum 04.07.2018 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 18.05.2018 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 05/18 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 06.12.2018 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. B-40 „Wohnlage Oststraße 70“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.2018 von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2018 gebilligt.

Ueckermünde, den 18.01.2019

Siegel — Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Pasewalk, den 12. Dez. 2018

10. Der Bebauungsplan Nr. B-40 „Wohnlage Oststraße 70“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den 18.01.2019

Siegel — Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-40 „Wohnlage Oststraße 70“ 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 15.03.2019 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 15.03.2019 in Kraft getreten.

Ueckermünde, den 18.03.2019

Siegel — Bürgermeister

Bebauungsplans Nr. B-40 "Wohnanlage Oststraße 70"
der Stadt Seebad Ueckermünde
Stand: Satzung November 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann