

SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-47 "Wohnen in der Oststraße"

für das Gebiet südwestlich der Oststraße

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ für das Gebiet südwestlich der Oststraße (Gemarkung Ueckermünde, Flur 4 Flurstück 183 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ 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 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. 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 allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Kompensationsmaßnahme

- M2 Als Ersatz für die Überbauung von Siedlungsgehölz als potenzielles Bruthabitat für besonders geschützte und nicht gefährdete Gehölzbrüter sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung 350 m² heimische Sträucher (z.B. Hartriegel, Hundsrose, Schneeball) in der Qualität 2x verpflanzt 60 bis 100 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M3 Der Ersatz für Fällungen von nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzenden Einzelbäumen sowie für die Beseitigung von Habitaten der besonders geschützten und nicht gefährdeten Gehölzbrüter hat innerhalb des Plangebietes durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 12 Feldahorn (Acer campestre) in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 14 bis 16 cm zu erfolgen. 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 4 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. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

4.2 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die sieben Ersatzquartiere sind an den Garagen (Carports) des Plangebietes zu installieren. 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. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und an den Carports von: 3 Nistkästen Blau-, Sumpf-, Weidenmeise ø 26 mm-28 mm 1 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm 1 Nistkästen Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit 1 Nistkästen Haussperling ø 32 mm-34 mm 1 Nistkästen Kohlmeise ø 32 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Zaunkönig, Bachstelze) ist zu ersetzen. Fünf Ersatzquartiere sind an den Garagen (Carports) des Plangebietes zu installieren. 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. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an den Carports von: 4 Nistkästen für Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7.
- CEF 3 Der Verlust potenzieller Fledermausquartiere ist zu ersetzen. Ein Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist an den Garagen (Carports) des Plangebietes zu installieren. 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. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

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

1. Dachform

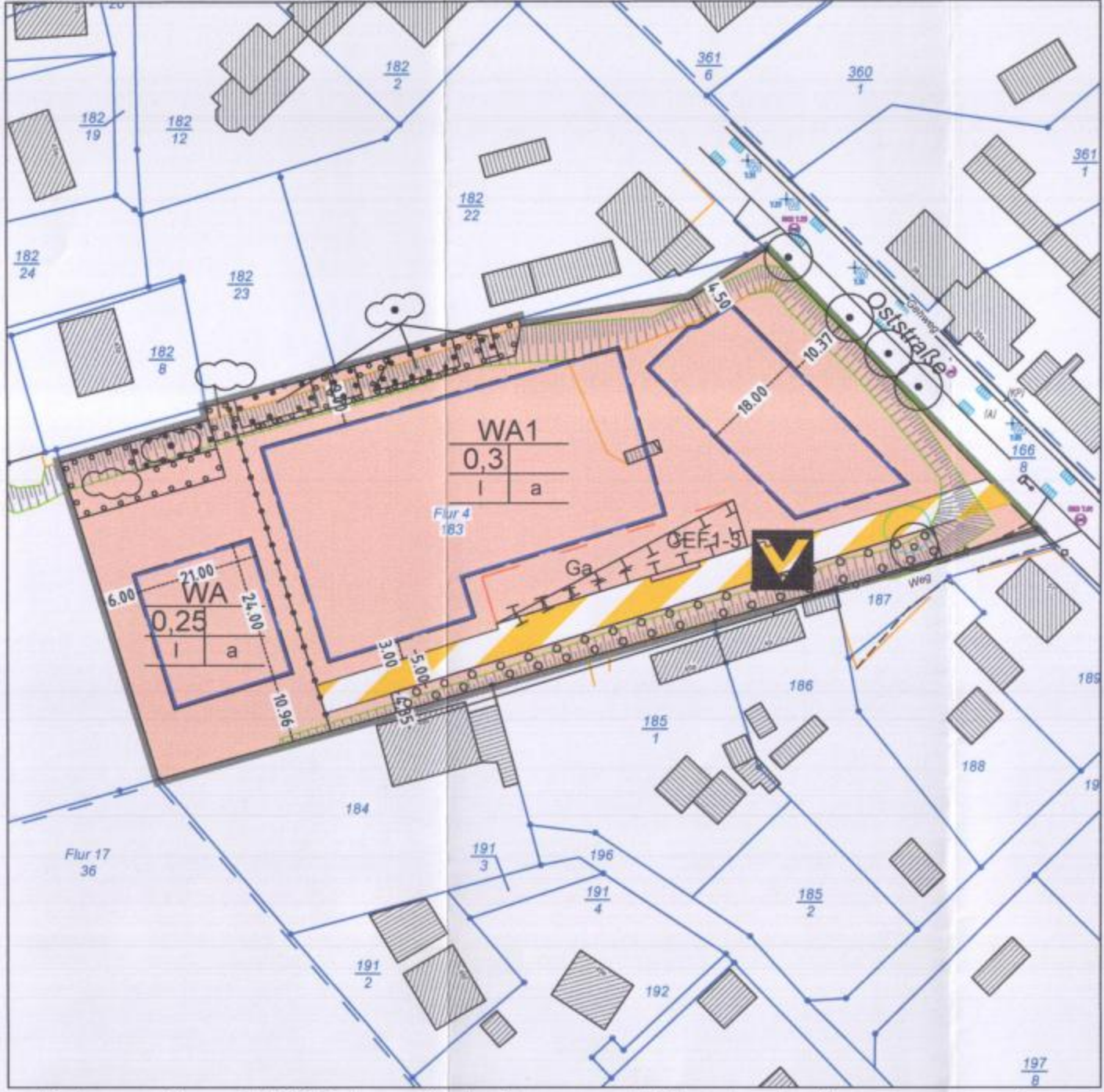
Bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung höchstens 45°.

2. Dachmaterial

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

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten ergänzt mit Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock Stand: 18.09.2020

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 § 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
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
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße

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

CEF-Maßnahmen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 4.2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlichen Festsetzungen 4.1

Anpflanzen: Bäume
Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Sträucher

6. Sonstige Planzeichen

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

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Hinweise

geschützter Baum § 18 NatSchAG M-V

Telekommunikationsanlage der Vodafone GmbH/Vodafone KabelDeutschland GmbH

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellernweiterungen, 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

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

V3 Der Baumkronenbereich der alten Baumreihe in der Oststraße ist von Bebauung jeglicher Art, von Ablagerungen, von Baustelleneinrichtungen und von Befahren mit schwerer Technik frei zu halten. Zulässig sind Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zur unmittelbaren Gefahrenabwehr für Personen und Sachwerte.

2.2 externe Kompensationsmaßnahmen

M1 Die Überbauung von 2.423 m² ruderaler Staudenflur als potenzielles Bruthabitat für Offenlandbrüter erfordert externe Kompensationsmaßnahmen in Form von Offenland in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Durch Kauf von insgesamt 3.636 Ökopounkten der Offenlandmaßnahme VG 022 „Magerrasenentwicklung am Ueckertalrand bei Eggesin“, ist das Kompensationsdefizit gedeckt.

2.3 externe CEF-Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die sieben Ersatzquartiere sind an den Carports und Bäumen des Grundstückes Ueckermünde, Oststraße 70 Gemarkung Ueckermünde, Flur 3 Flurstücke 5/1 und 7/7 (teilweise) zu installieren.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Zaunkönig, Bachstelze) ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die fünf Ersatzquartiere sind an den Carports und Bäumen des Grundstückes Ueckermünde, Oststraße 70 Gemarkung Ueckermünde, Flur 3 Flurstücke 5/1 und 7/7 (teilweise) zu installieren.

CEF 3 Der Verlust potenzieller Fledermausquartiere ist vor Baubeginn zu ersetzen. Ein Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist an den Carports und Bäumen des Grundstückes Ueckermünde, Oststraße 70 Gemarkung Ueckermünde, Flur 3 Flurstücke 5/1 und 7/7 (teilweise) zu installieren.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 19.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 09/20 am 18.09.2020 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 02.09.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 14.10.2020 vor.
- 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 28.09.2020 bis zum 12.10.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 04.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 18.03.2021.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2021 bis zum 10.05.2021 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 19.03.2021 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 03/21 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.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
eingemessener Gebäudebestand
eingemessener Höhenpunkt
eingemessene Böschung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 4. Mai 2017.

- Der Bebauungsplan Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.06.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.06.2021 gebilligt.

Ueckermünde, den 06.07.2021



i.V. Belunke
Bürgermeister

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

Ueckermünde, den 06.07.2021



i.V. Belunke
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den 06.07.2021



i.V. Belunke
Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ 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 23.07.2021 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 23.07.2021 in Kraft getreten.

Ueckermünde, den 26.07.2021



Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2021 >

Bebauungsplan Nr. B-47 "Wohnen in der Oststraße" Stadt Seebad Ueckermünde

Stand: Mai 2021

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann