

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Beschlussvorlage-Nr:
StV-0512/19

Beschlussstitel:

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Pasker Wald" für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom nach § 13 BauGB

Amt / Bearbeiter FD Bau / Pfitzmann	Datum: 29.11.2019
----------------------------------------	----------------------

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			Zuständigkeit
Status	Datum	Gremium	
Öffentlich	18.12.2019	Stadtvertretung Usedom	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

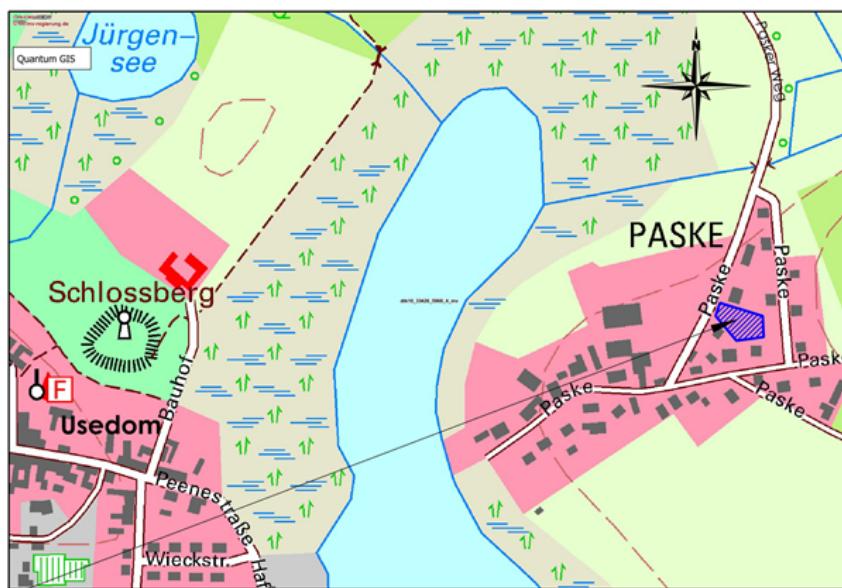
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ umfasst das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Grundstück:

Gemarkung	Usedom
Flur	7
Flurstück	100/9
Fläche	1.030 m ²

Der Ortsteil Paske befindet sich östlich der Stadt Usedom am nordöstlichen Ufer des Usedomer Sees und ist nur durch ein Niederungsgebiet vom städtischen Wohngebiet „Am Hain“ getrennt.

Entlang der östlichen Ortskante wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Am Pasker Wald“ entwickelt. Das Wohngebiet ist erschlossen. Insgesamt sind 18 Wohneinheiten geplant. 5 Grundstücke stehen noch zur Bebauung zur Verfügung.

Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, sondern lediglich das Flurstück 100/9 im westlichen Teil des Plangebietes.



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“
für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

Anlass und Inhalt der Planänderung:

Anlass für die Aufstellung der 2. Planänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, zur Modifizierung planungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen.

Der Eigentümer des Flurstückes 100/9 beabsichtigt ein Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss zu errichten.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens ist zunächst die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der konkreten Objektplanung in Übereinstimmung zu bringen.

Hierzu sollen die Baulinie und die Baugrenze entsprechend der geplanten Einordnung des Wohngebäudes präzisiert werden. Die Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) und die zulässigen Höhen der baulichen Anlage (Traufhöhe 8,65 über NHN; Firsthöhe (FH) 14,50 über NHN) werden anhand eines aktuellen Lage- und Höhenplanes sowie der konkreten Hochbauplanung angepasst.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den zulässigen Farben für die Fassadengestaltung werden um weiß getönte Farbanstriche und für die Dachgestaltung um Eindeckung in Anthrazit ergänzt. Die zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird mit 1,50 m festgesetzt.

Durch die 2. Änderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht berührt.

2.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 12-2019 gebilligt.

3.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 12-2019 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden von der Auslegung zu benachrichtigen.

4.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

5.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

6.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Stadtvertretung Usedom	13						

STADT USEDOM
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

ZUR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom



ENTWURFSFASSUNG VON 12-2019

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 7
1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung	3 - 4
1.2 Aufstellungsverfahren	4 - 5
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	5
1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	6
1.5 Rechtsgrundlagen	6 - 7
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	8 - 13
2.1 Planzeichnung (Teil A)	8 - 9
2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone	9- 13
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN</u>	13

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung

Anlass für die Aufstellung der 2. Planänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, zur Modifizierung planungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen.

Inhalt der Planänderung

Der Eigentümer des Flurstückes 100/9 beabsichtigt ein Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss zu errichten.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens ist zunächst die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der konkreten Objektplanung in Übereinstimmung zu bringen.

Hierzu sollen die Baulinie und die Baugrenze entsprechend der geplanten Einordnung des Wohngebäudes präzisiert werden.

Die Geschossigkeit und die zulässigen Höhen der bauliche Anlage (Trauf- und Firsthöhe) werden anhand eines aktuellen Lage- und Höhenplanes sowie der konkreten Hochbauplanung angepasst.

Die gestalterischen Festsetzungen zu den zulässigen Farben für die Fassadengestaltung werden um weiß getönte Farbanstriche und für die Dachgestaltung um Eindeckung in Anthrazit ergänzt. Die zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird mit 1,50 m festgesetzt.

Als **Auswirkung** der Planänderung wird eine auf die konkrete Nachfrage des Eigentümers des Flurstückes 100/9 angepasste Planung vorgelegt, die eine zügige Umsetzung der geplanten Grundstücksbebauung ermöglicht.

Die Modifizierung der Festsetzungen wird seitens der Stadt Usedom mitgetragen, da die Grundzüge der Planung durch die Festsetzungsänderungen nicht berührt werden.

Die Befürwortung der Festsetzungsanpassungen ist städtebaulich vertretbar. Im Ortsbild von Paske und auch im direkten Umfeld sind bereits Gebäude mit identischer Geschossigkeit und Höheneinordnung vorhanden.

Das Einfügungsgebot wird auch im Hinblick auf die modifizierten gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenfarbe und zur Höhe der Einfriedungen beachtet. Mit der beantragten Anpassung tritt somit keine städtebauliche Verschlechterung ein.

Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird die Ansiedlung einer jungen Familie unterstützt, die ihre Vorstellungen vom eigenen Heim in der Stadt Usedom realisieren möchte. Die Versagung der Anpassung würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da der Bauherr seine Objektplanung in wesentlichen Teilen ändern müsste.

Die Festsetzungsänderungen bleiben auf ein Grundstück bezogen. Aus den Bauabsichten anderer Grundstückseigentümer im Baugebiet ergibt sich keine Notwendigkeit der Erweiterung des Geltungsbereiches der Planänderung.

Alle im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller/Grundstückseigentümer zu tragen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist am 25.07.2001, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 ist am 24.05.2006 in Kraft getreten.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor, da

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.
Das Änderungsgebiet umfasst lediglich ein einzelnes Baugrundstück.
Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten. Es handelt sich um die Anpassung einzelner textlicher und zeichnerischer Festsetzungen.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
(Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
Das Planänderungsgebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.
Es befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
Die Planänderung bedingt keine zusätzlichen Eingriffe, da die Verluste und Flächenversiegelungen bereits in die Flächenbilanzen der Ursprungssatzung eingegangen sind.
Artenschutzrelevante Belange sind aufgrund des Vegetationsbestandes nicht betroffen.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Terminplanung des Verfahrens

Das Änderungsverfahren soll im I. Quartal 2020 abgeschlossen werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 und dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Usedom entwickelt wird. Nach Satzungsbeschluss kann daher die Bekanntmachung der Satzung erfolgen.

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

- Lage im Raum**

Stadt	Usedom
Ortsteil	Paske
Gemarkung	Usedom
Flur	7
Flurstück	100/9

Der Ortsteil Paske befindet sich östlich der Stadt Usedom am nordöstlichen Ufer des Usedomer Sees und ist nur durch ein Niederungsgebiet vom städtischen Wohngebiet „Am Hain“ getrennt.

Entlang der östlichen Ortskante wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Am Pasker Wald“ entwickelt. Das Wohngebiet ist erschlossen. Insgesamt sind 18 Wohneinheiten geplant. 5 Grundstücke stehen noch zur Bebauung zur Verfügung.

Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, sondern lediglich das Flurstück 100/9 im westlichen Teil des Plangebietes.

- Größe des Planänderungsgebietes**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von 1.030 m².

- Zustand der Fläche im Geltungsbereich der 2. Planänderung**

Das unbebaute Grundstück ist medienseitig erschlossen und liegt direkt an der öffentlichen Straße Paske.

1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Usedom wurde am 13.03.2006 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M - V vom 03.07.2006 wurde eine Teilgenehmigung erteilt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 befindet sich im Geltungsbereich des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes und ist als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauGB ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Ursprungsplanung. Sie dient lediglich der Anpassung einzelner Festsetzungen zur Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens auf einem Wohnbaugrundstück und entfaltet daher keine Raumbedeutsamkeit.

Aus diesem Grund wurde auf eine Planungsanzeige verzichtet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird zu den Entwurfsunterlagen beteiligt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBI. I S. 706)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBI. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Kartenmaterial

Die **Planzeichnung (Teil A)** für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 basiert auf einem aktuellen Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 10-2019 mit Höhenbezug über NHN. Diese wurde im Maßstab 1: 500 angelegt.

Mit Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 2. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermesser.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurde nachrichtlich in verkleinertem Maßstab 1: 1000 ein Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Planänderung abgebildet.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Die Bodennutzung wird in der Planzeichnung (Teil A) flächig mit dem Planzeichen 1.1.3 der PlanZV und der Beschriftung WA / festgesetzt.

Baulinie, Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

- Baulinie

Im Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung ist zur öffentlichen Straße Paske in einer Tiefe von 5 m eine Baulinie festgesetzt, die im Bereich einer festgesetzten Fläche für Stellplätze bis in eine Tiefe von 12 m bis 14 m in das Grundstück verspringt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll die Baulinie ohne Versprünge in einer Tiefe von 5 m zur öffentlichen Straße festgesetzt werden. So wird die mit der Ursprungssatzung festgesetzte Bauflucht beibehalten.

Die Festsetzung einer Fläche für private Stellplätze wird nicht in die 2. Änderung übernommen. Die örtliche Anordnung der privaten Stellplätze soll der privaten Grundstücksplanung überlassen werden.

Im Text (Teil B), 3. Überbaubare Grundstücksflächen wurde hierzu festgesetzt, dass Überschreitungen der festgesetzten Baulinie durch nichtüberdachte Stellplätze zulässig sind.

- Baugrenze

Im Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung ist das Baufeld rückwärtig durch eine Baugrenze bestimmt. Die Bautiefe beträgt rd. 11,50 m.

Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll das Baufeld so angepasst werden, dass die aktuelle Planung des Wohngebäudes innerhalb des Baufeldes angeordnet werden kann. Die aktuelle Bautiefe beträgt 21,00 m.

Aufgrund der festgesetzten Bauflucht zur öffentlichen Straße wird die einreihige Bebauungsstruktur beibehalten und unter Berücksichtigung der Größe des Baugrundstückes ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Zur Rechtseindeutigkeit wurden die Baulinie und die Baugrenze mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermaßt.

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB

Im Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung ist im Bereich der Fläche für private Stellplätze die Grundstückszufahrt festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundstückszufahrt soll beibehalten werden. Die Darstellung erfolgt mit dem Planzeichnen 6.4 der PlanZV.

Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenzen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 2. Planänderung ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung sollen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 fortgelten.

Für die 2. Änderung werden Zusätze in den Festsetzungen unter den Punkten **(1) 3., (8) 1. bis 3. und unter Hinweise zu den Rechtsgrundlagen** vorgenommen, die der rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten dienen. Die Zusätze gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden durch gesonderten Hinweis sowie in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Wohngebäude und alle Gebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. Die Einfamilienhäuser werden jeweils mit einer Wohneinheit und die Doppelhäuser jeweils mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

**Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 7:**

**3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Überschreitungen der festgesetzten Baulinie sind ausnahmsweise nur durch nichtüberdachte Stellplätze zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze sind nur für folgende Anlagen zulässig:

- **Nebengebäude,**
- **nichtüberdachte Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14,**
- **ebenerdige Terrassenflächen und**
- **Dachüberstände bis maximal 0,50 m.**

Begründung des Zusatzes:

In der Ursprungssatzung wurden hinsichtlich der Regelung von Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO und zur Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO keine Regelungen getroffen.

Zur Erreichung einer optimalen Grundstücksauslastung werden unter Berücksichtigung der Wahrung der städtebaulichen Qualität zulässige Überschreitungen der Baulinie und der Baugrenze durch Gebäudeteile bzw. untergeordnete bauliche Anlagen festgesetzt.

Die Bebauungsstruktur der umliegenden Grundstücke des Plangebietes weist bereits eine Vorprägung durch entsprechende Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen auf.

(8) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Fassadenverkleidungen sind im Putz oder Sichtmauerwerk in Ziegel (rot, rotbraun, gelb, weiß) auszuführen, konstruktives Fachwerk ist auch zulässig.

**Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 7:**

Für Putzfassaden sind zusätzlich zum reinen Weiß auch weiß getönte Farbanstriche mit Buntanteilen (Schwarz, Blau, Grün) zulässig.

Begründung des Zusatzes:

Für das geplante Wohngebäude ist eine weiß getönte Putzfassade vorgesehen. Da in der Ursprungssatzung lediglich der Begriff weiß festgesetzt wurde, sollen zusätzlich weiß getönte Farbanstriche mit Buntanteilen (Schwarz, Blau, Grün) zugelassen werden.

2. Zur Eindeckung der Dächer sind nur rote bis braune Dachziegel oder -steine zulässig.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Zur Eindeckung der Dächer sind zusätzlich Dachziegel oder -steine in Anthrazit zulässig.

Begründung des Zusatzes:

Die Eindeckung des Wohngebäudes ist mit Dachziegeln in anthrazit vorgesehen.

Da bisher nur Dächer mit roten und braunen Dachziegeln oder -steinen zulässig sind, wird daher eine zusätzliche Regelung notwendig.

Im Plangebiet und im Ortsteil Paske sind bereits Wohngebäude mit anthrazitfarbener Eindeckung vorhanden, so dass sich die farbliche Dachgestaltung in das Ortsbild einfügt.

3. Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind gleichzeitig heimische Pflanzen einzusetzen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes ist bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Begründung des Zusatzes:

Für die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes soll die zulässige Höhe von bisher 1,00 m auf maximal 1,50 m erhöht werden.

Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass dem Anspruch auf Sicherheit besser Rechnung getragen wird.

Die Regelung beeinträchtigt nicht den offenen Charakter des Wohngebietes.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Rechtsgrundlagen

Die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Begründung des Zusatzes:

Der Hinweis ist erforderlich, um der Öffentlichkeit die erforderliche Information zu den der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften zu geben und auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd zu verweisen.

Nutzungsschablone

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung enthält die Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 nachfolgende Festsetzungen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu den zulässigen Höhen der baulichen Anlagen angepasst werden.

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)
gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
gemäß § 19 BauNVO

gemäß B-Plan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung:
ein Vollgeschoss (I) gemäß § 20 BauNVO

gemäß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7: zwei Vollgeschosse (II) gemäß § 20 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen gemäß B-Plan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung:

Traufhöhe (TH) 4,65 HN
Firsthöhe (FH) 9,65 - 10,15 HN
gemäß § 16 (2) BauNVO

gemäß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7:

Traufhöhe (TH) 8,65 über NHN

Firsthöhe (FH) 14,50 über NHN

gemäß § 16 (2) BauNVO

Bauweise

nur Einzelhäuser (E) zulässig

gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die offene Bauweise ist im Text (Teil B) unter Punkt (2) 1. festgesetzt.

Dachform/Dachneigung Satteldach (SD)/Dachneigung (DN) 38°-45°

Die Anpassungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wurden unter Berücksichtigung der konkreten Hochbauplanung des Grundstückseigentümers vorgenommen. Dabei wurden die im Umfeld bereits bestehenden Bebauungsstrukturen berücksichtigt.

Hierzu wurde für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ein Lage- und Höhenplan erstellt. Dieser weist für das Planänderungsgebiet im Bereich des geplanten Baufeldes Geländehöhen zwischen 4,10 m und 4,60 m über NHN auf. Dies entspricht HN - Höhen zwischen 3,95 m und 4,45 m über HN.

Daher sind die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung festgesetzte Traufhöhe von 4,65 HN und die Firsthöhe von 9,65 - 10,15 HN für keines der Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet einzuhalten und damit funktionslos.

Mit dem aktuellen Lage- und Höhenplan wurden auch für die im Bebauungsplangebiet im näheren Umfeld errichteten Wohngebäude die Höhen der baulichen Anlagen über NHN ermittelt. Die Traufhöhen liegen zwischen 7,20 m und 9,00 m über NHN und die Firsthöhen zwischen 12,00 m und 14,50 m über NHN.

Die Ansichten der umgebenden Wohngebäude mit Drempeln und den ermittelten Traufhöhen lassen darauf schließen, dass im Umfeld des Planänderungsgebietes Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen (ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss) errichtet wurden.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 100/9 beabsichtigt ein Wohngebäude zu errichten, welches für eine Familie mit Kindern ausreichend Wohnraum bietet.

Daher soll der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zugelassen werden. Über die Festsetzungen zur Traufhöhe mit 8,65 über NHN und zur Firsthöhe mit 14,50 über NHN wird sichergestellt, dass sich das Wohngebäude der Umgebungsbebauung anpasst.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes wird eingeschätzt, dass eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden kann.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingehenden Hinweise, werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Usedom in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Usedom im Dezember 2019

Der Bürgermeister

