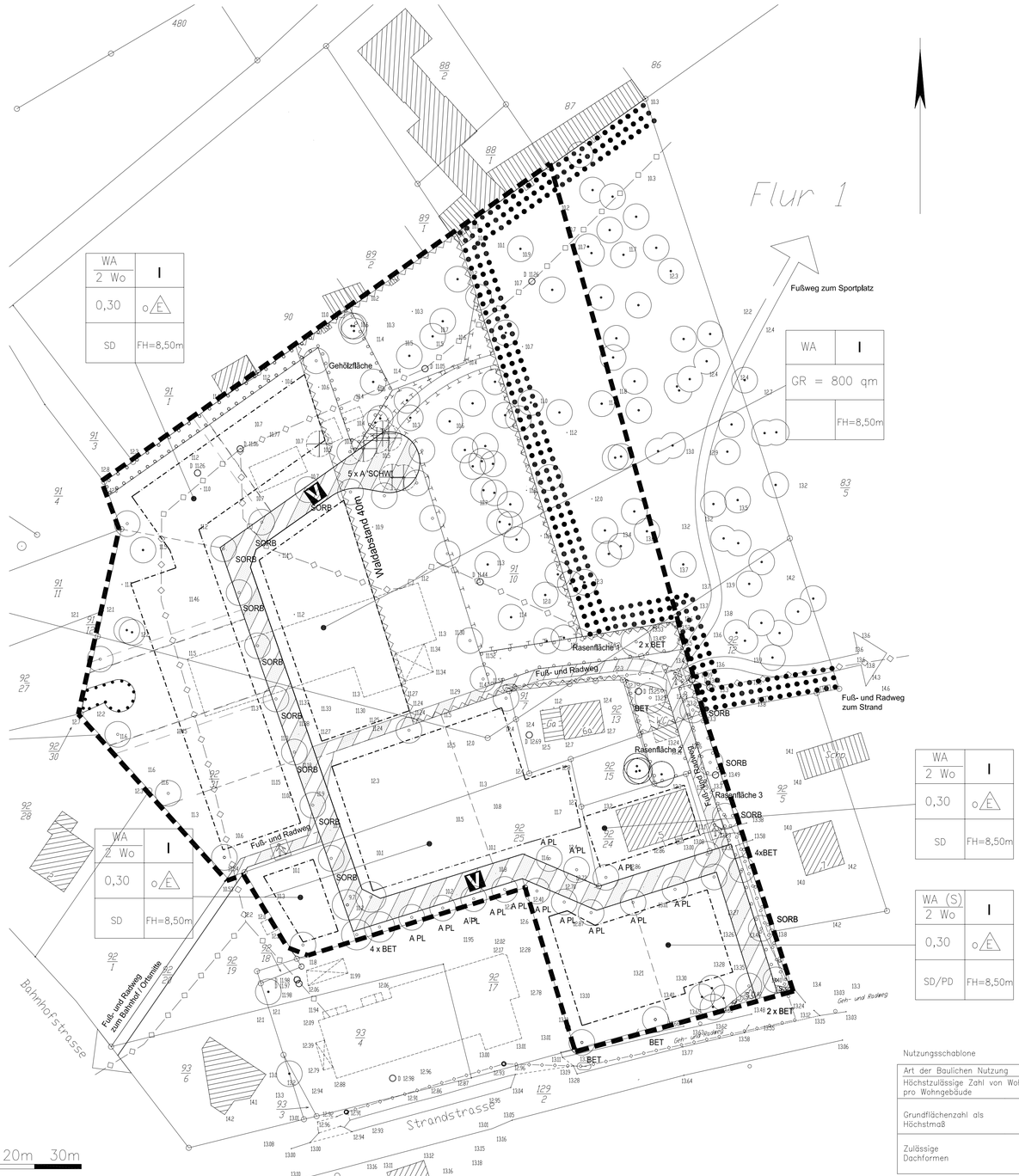
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "An der Strandstraße-Waldschule" der Gemeinde Seebad Ückeritz



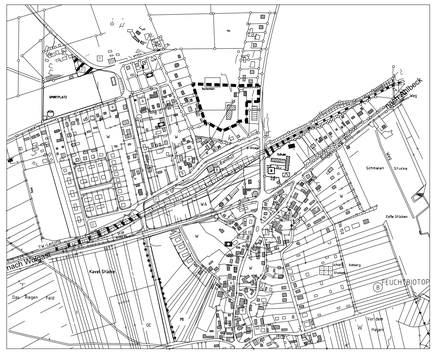
Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude	Bauweise
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß
Zulässige Dachformen	

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
   - WA (S) — Allgemeines Wohngebiet Strandstr.
   - 2 Wo — Höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - 0,25 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - FH — Firsthöhe als Höchstmaß (Firsthöhe = Abstand zwischen der mittig an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante Fahrbahnhöhe, gemessen in der Straßenachse, und der obersten Dachbegrenzungskante)
3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
   - o — Offene Bauweise
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - SD/PD — nur Satteldach oder Pultdach zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - Fußgängerbereich
   - von Bebauung und Baumpflanzung freizuhaltende Sichtfelder (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)
   - Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25b)
   - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b)
   - Zu fällende Bäume
   - von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (Waldabstand) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
   - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
   - o 14.6 o — Höhen über HN
   - 139/4 — Bestehende Flurstücksgrenzen und –nummern
   - Geplante Flurstücksgrenzen
   - Gebäude Bestand
   - Gebäude Abbruch
   - Flächen für Wald
   - Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des örtl. Versorgungsträgers Wasser/Abwasser (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Übersichtsplan Ückeritz maßstabslos



Textliche Festsetzungen

Nr.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§3 und 4 BauNVO)

In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind nur Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe.

In dem als Allgemeines Wohngebiet Strandstr. (WA (S)) festgesetzten Baugebiet sind zulässig:

Wohngebäude
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungswesens.

Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauG,)

In den mit 2 Wo festgesetzten Baugebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Nr. 3 Nebenanlagen, Carports und Garagen (§9 Abs.1Nr.6BauGB, §§12,14 BauNVO)

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nr. 4 Grünordnerische Maßnahmen

Nr. 4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung für Schutz–, Pflege– und Entwicklungsmaßnahmen gekennzeichneten Flächen sind zur Förderung eines mehrschichtigen und strukturreichen Buchenbestandes mit folgenden Maßnahmen zu belegen:

Anpflanzung von folgenden Gehölzen:

Fagus sylvatica (Rotbuche)	Hei, 3xv, o.B. 125–150	38
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei, 3xv, o.B. 125–150	46
Quercus petraea (Traubeneiche)	Hei, 3xv, o.B. 125–150	36
Quercus robur (Stieleiche)	Hei, 3xv, o.B. 125–150	36
Prunus padus (Traubenkirsche)	Hei, 3xv, o.B. 125–150	34

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muß den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Es sollen insgesamt 190 Heister obenstehender Arten gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden. Bei der Pflanzung dürfen Baumwurzeln bestehender Bäume nicht beschädigt werden. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen erfolgt sein (Bau des Fußweges zum Sportplatz)

Der vorhandene Baum– und Strauchbestand ist zu erhalten.

Aufschichtung von Totholz

Auf der gekennzeichneten Fläche sollen insgesamt 8 Totholzhaufen von jeweils 6 Raummetern (3 x 2 x 1m in der Höhe), zusammengesetzt aus alten 50% Baumstubben, 20% größeren Ästen 30% und kleineren Zweigen heimischer Baumarten (vorzugsweise Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Quercus petraea und Quercus robur) aufgeschichtet werden.

Nr. 4.2. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25b)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität ist: Hst, DB, 16/18.

Nr. 4.3. Neuanpflanzung von Bäumen (BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25a und b)

An den gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Stellen für das Anpflanzen von Bäumen sind folgende Arten mit der Mindestpflanzqualität Hst, DB, 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen:

Auf den Privatgrundstücken sind folgende Bäume zu pflanzen:
(Ausnahme: Baumreihe an der Strandstraße)

Acer campreste (Feldahorn)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Betula pendula (Sandbirke)	Crateagus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crateagus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Juglans regia (Walnuß)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Aesculus carnea (Rotblühende Kastanie)

An den gemäß zeichnerischer Festsetzung durch Kürzel für Bäume gekennzeichneten Stellen sind nachstehende Arten zu Pflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn) APL
Betula pendula (Sandbirke) BET
Acer plat "Schwedlerie" (Spitzahorn) A"SCHW"
Sorbus aucuparia (Eberesche) SORB

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muß den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen (für Straßenbäume), bzw. nach Bebauung der Grundstücke (für Bäume auf den Privatgrundstücken) erfolgt sein.

Nr. 4.4. Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (BauGB §9 Abs. 1, Nr. 25a und b)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mit folgenden Arten, je nach Exposition, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien zu bepflanzen:

Es sind in Gehölzgruppe 1:
– 20 Stk. Bäume der Pflanzqualität Hst, v, DB, 12–14,
– 100 Stk. Heister der Pflanzqualität Hei, 3xv, m.B. 125–150,
– 100 Stk. Sträucher der Pflanzqualität Str, v, o.B. 100–150 und
– 40 Stk. Sträucher der Pflanzqualität Str, v, o.B. 60–100

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muß den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Es sollen insgesamt 377 Stück heimische Gehölze standortgerechter Arten in zusammenhängenden Beständen nachstehender Arten gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1m. Bei der Pflanzung dürfen Baumwurzeln bestehender Bäume nicht beschädigt werden. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen erfolgt sein.

Acer campreste (Feldahorn)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Betula pendula (Sandbirke)	Rosa canina (Hundsrose)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa villosa (Apfelrose)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rubus caesius (Blaue Brombeere)
Corylus avellana (Haselnuß)	Rubus fruticosus (Echte Brombeere)
Crateagus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	Rubus idaeus (Himbeere)
Crateagus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Tilla cordata (Winterlinde)
Populus tremula (Zitterpappel)	Tilla platyphyllos (Sommerlinde)
Prunus avium (Voglekirsche)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Nr. 4.5. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch– und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.
Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Gemeinde auszuführen und die Kosten sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§127 BauGB).
Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf den Privatgrundstücken sind durch die Gemeinde auszuführen und die erstattungsfähigen Kosten sind allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu stellen. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Vereinbarung mit dem Umweltamt durch die Gemeinde auszuführen und die erstattungsfähigen Kosten allen Grundstückseigentümern in Rechnung zu stellen.

Nr. 4.6. Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§1 Abs.5 Nr.7 in Verb. mit §9 Abs.1 Nrn. 16, 20 BauGB)

Sämtliche Niederschlagswässer sind im Boden zu versickern. Es sind zeitlich phasenverschiebende Versickerungseinrichtungen zu benutzen (Auffangbecken, Sickerrigolen, Sickerdräne, etc.). Die überschüssigen Niederschlagsmengen sind in Sickermulden, die mit den Heckenanpflanzungen kombiniert werden können, zu versickern.

Nr. 4.7. Von Bebauung und Baumpflanzung freizuhaltende Sichtfelder (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder Bebauung sowie Baumpflanzungen und Einfriedungen freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 LBauO M–V)

1. Dach
1.1. Dachform
In den Baugebieten WA/2 Wo sind nur Satteldächer und im Baugebiet WA(S) zusätzlich Pultdächer zulässig. Krüppelwalme sind ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung von Satteldächer beträgt 35 bis 50°. Für untergeordnete Nebengebäude sind auch andere Dachformen zugelassen.

1.2. Dachaufbauten und –einschnitte
Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig.

1.3. Farbgebung
Dachsteine sind nur in rotem, braunem oder schwarzem Farbton zugelassen

2. Fenster
Die Ansichtsbreite des Fensterflügelrahmens muß kleiner sein als die des Blendrahmens und darf 4 cm nicht überschreiten.

3. Grundstückseinfriedungen
Für die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Zäune aus Holzlatten oder Hecke aus Laubgehölzen zugelassen.

4. Verstöße gegen die gestalterische Festsetzungen
Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1.–3. zuwiderhandelt. Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

Präambel

Aufgrund des §10 BauGB in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S.2141) in Verbindung mit §86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern vom 26.April 1994 (GVOBl. M-V, S.518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .....20..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr.10, "An der Strandstraße-Waldschule", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ückeritz in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu folgenden Stunden .....öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

4. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

....
Ort, Datum (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

5. Abwägungsergebnisse

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

7. Genehmigungsverfahren

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., Az:..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., Az:..... bestätigt.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

Der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

8. Bekanntmachung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 1 BauGB, §5 Abs. 5 KV M–V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Ückeritz, den .....
.....
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Seebad Ückeritz
Amt Insel Usedom Mitte

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 10
"An der Strandstraße-Waldschule"

Architekt und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 9b, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgroesse:	CAD-Name:
21.01.2003	1:500	94x74.5	...Konzepte\040604Entwurf.dwg

Planstand:	24.04.03	22.10.03	25.11.03	10.02.04	01.10.04	30.11.04		