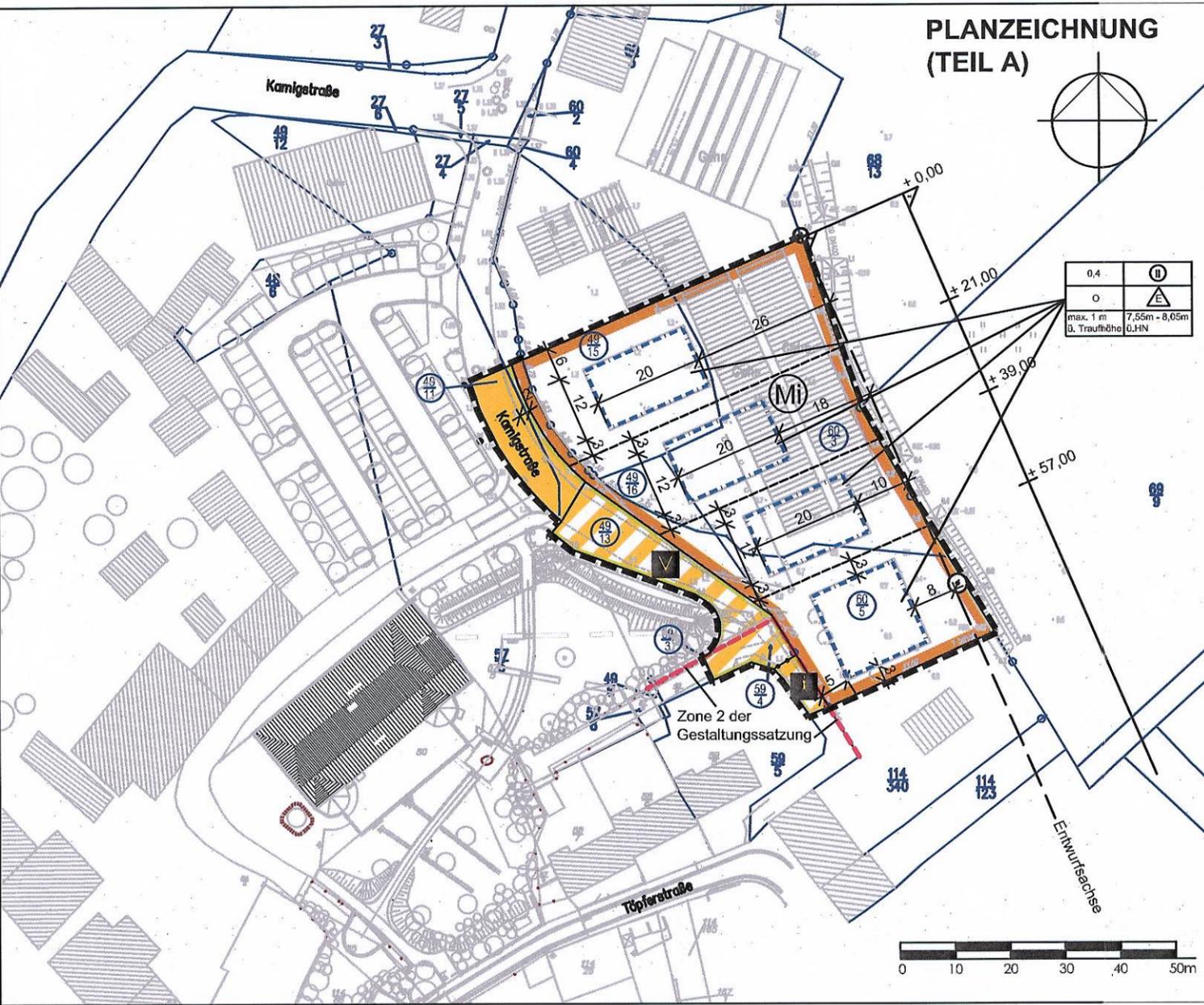


BEBAUUNGSPLAN NR. B-33 "WOHNEN AN DER VOLKSBUHNE" DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE



PLANZEICHNUNG
(TEIL A)

SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ueckermünde vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-33 "Wohnen an der Volksbühne" der Stadt Seebad Ueckermünde bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-33 "Wohnen an der Volksbühne" der Stadt Seebad Ueckermünde umfasst überwiegend ehemalige bebaute Flächen der angrenzenden Gärtnerei und grenzt an:

- im Norden an Gewächshäuser einer Gärtnerei
- im Osten an die Ueckermiesen
- im Süden und im Westen an die bebaute Altstadt bei der "Volksbühne"

TEXT (TEIL B)

- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für das Mischgebiet (Mi) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nachfolgend genannte Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Spelawirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgelände
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass je Hauptgebäude mindestens 1 Wohnung zu errichten ist.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für Wohn- und Hauptgebäude werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 - Die maximale Grundfläche pro Hauptgebäude beträgt 180 m².
 - Die Traufhöhe von Hauptgebäuden zur Erschließungsseite wird mit mindestens 7,55 m und maximal 8,05 m bezogen auf HN festgesetzt. Die Traufhöhe ist die mittlere Höhe an einer Fassade zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.
 - Die zulässige Firsthöhe wird mit maximal 1 m über der Traufhöhe festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 - Für die Baugrundstücke wird eine offene Einzelhausbebauung festgesetzt.
 - Hauptgebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
 - Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist nur parallel zur Baugrenze zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind gegenüber den Hauptgebäuden auf dem Grundstück zurückgesetzt einzuordnen. Ausgenommen davon sind nicht überdachte Stellplätze.
 - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Einzelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je Hauptgebäude sind max. 4 Wohnungen zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Straßenlärm, sind Schlaf- und/oder Aufenthaltsräume auf der der Straße abgewandten Seite einzuordnen oder passive Schallschutzmaßnahmen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 vorzusehen.
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens befindet sich mindestens 0,15 m bis maximal 0,70 m über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes.
 - Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - Durch die Bauherren sind geeignete, dem jeweiligen Nutzungserfordernis entsprechende bauliche Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen selbständig vorzunehmen (z.B. Geländeerhöhungen, Anhebung Fußboden Erdgeschoss, Verzicht auf Unterkellerung). Für die Wohn- und Beherbergungsnutzung ist ein dem Bemessungshochwasser (BHW von 2,10 m NHN = 1,95 m HN) gerecht werdender Hochwasserschutz sicher zu stellen.
 - Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.
 - Örtliche Bauvorschriften nach (§ 9 Abs. 4 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V), Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 - Die Gestaltung der Fassade wird dahingehend eingeschränkt, dass Baustoffe mit stark glänzender oder spiegelnder Oberfläche, blickmässige Materialien und vollflächige Kunststoffbeläge unzulässig sind.
 - Der Holzanteil an der Fassade der Hauptgebäude wird auf max. 30% festgesetzt.
- Hinweise
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich, und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
 - Sollten sich bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem STALU Vorpommern abzusprechen.
 - Entsprechend dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern ist für das Plangebiet mit einem Bemessungshochwasserland (BHW) von 2,10 m NHN zu rechnen.
 - Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern. Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern anfallendes Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
 - Bauführungen und Rodungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.
 - Zwischen Plangebietsgrenze und Gräben ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun zu setzen. Der Zaun ist entlang der Gräben, über die Baugrenze hinaus je weitere 20 m, zu ziehen. Vor Beginn und während der Bauarbeiten sind wandernde Amphibien und Zaunleichen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusammeln und in dem südlich angrenzenden Schilf-/Bruchbereich zu verbringen.
 - Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu erhalten.
 - Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung
 - (Mi)** Mischgebiet § 6 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - II** Zahl der Vollgeschosse / zwingend § 16 BauNVO
 - GRZ 0,4** Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl § 16 und 17 BauNVO
 - FH** maximale Firsthöhe § 16 BauNVO
 - TH** Traufhöhe in Meter über HN § 16 BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - O** offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
 - A** nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Strassenverkehrsfläche**
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

- Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 6 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 16 BauNVO
- § 16 und 17 BauNVO
- § 16 BauNVO
- § 16 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- § 22 Abs. 1 BauNVO
- § 22 Abs. 2 BauNVO
- § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich**
 - Fußweg**
 - Strassenbegrenzungslinie**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - zu erhaltender Baum**
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - durch die Planung betroffene Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - Bemaßung in Meter**
 - geplante Grundstücksgrenze (informell)**
 - rechter Winkel**

Nutzungsschablone

0,4	II
O	A
max. 1 m ü. Traufhöhe	7,55m - 8,05m ü. HN

maximale Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Haustyp
max. Firsthöhe in m ü. Traufhöhe	Traufhöhe von bis

Vermessung

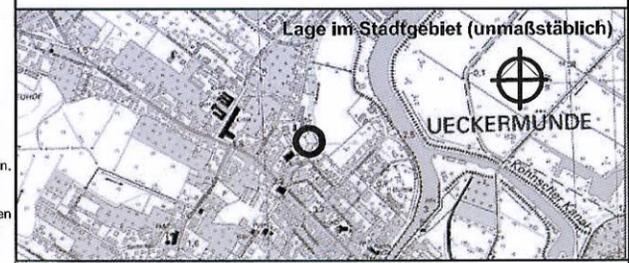
- Zaun
- Nutzungsartengrenze
- Befestigungsartengrenze
- Laubbaum
- Bestandsgebäude

Kartengrundlage:
Lage und Höhenvermessung vom 01.03.2013; vermessen durch M A B Vermessung Vorpommern Am Gorzberg Haus 14 17489 Greifswald Lagebezug: System 42 / 83 Höhenbezug: HN 76

Die Kartengrundlage außerhalb des Geltungsbereiches wurde ergänzt durch verschiedene Planungsunterlagen der Stadt Ueckermünde. Diese dienen nur der informellen Darstellung der Umgebungsbauung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt am ortsüblich erfolgt.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Die Darstellung des Katasterbestandes wird als richtig bescheinigt. Die Abbildungsgenauigkeit entspricht der Darstellungsqualität der Flurkarte. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den Vermessungsbüro
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-33 "Wohnen an der Volksbühne" der Stadt Seebad Ueckermünde

Darstellung: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: -05/2013-
Zingelbergstr. 6, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0390) 5442000, Fax (0390) 5442008