

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 §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 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

- K1 In den beiden Maßnahmenflächen sind als Ersatz für verlorengehendes Brutplatzpotenzial insgesamt 12 hochstämmige Bäume heimischer Arten (auch Obstbäume) StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- K2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben ist durch Anbringung von 5 Ersatzschwalbennestern an Gebäude oder Carports im Umfeld der Baumaßnahme zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt 5 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung Abbildung 7. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.
- K3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Rauchschwalben ist durch 5 Rauchschwalbenbrettern zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind an einem Unterstand oder Carport im Umfeld der Baumaßnahme zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt 5 Rauchschwalbenbrettern, Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10 Best. Nr.: 00 330 / 0.
- V5 Über die Realisierung der nachfolgenden Maßnahme wird nach Abschluss der Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse entschieden. Zunächst wird ihre Umsetzung als Ausweichquartier während der Bauarbeiten vorausgesetzt. Bei negativem Ergebnis der Artenaufnahme kann von einer Errichtung abgesehen werden. Es ist je ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus einer 1:1 Mischung Sand 0/4 und Kies 0/32 eine Schüttung mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m zu herzustellen. Die CEF - Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist August bis März. Für die Planung, Betreuung und Dokumentation der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

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.
3. Häuser als gestalterische Einheit
- Die Häuser sind als gestalterische Einheit abzustimmen. Dies gilt insbesondere für:
- Dachbreite und Traufe,
 - Dachneigung,
 - Material der Dacheindeckung und
 - gleiche Putz- bzw. Wandflächen.

III. Hinweise

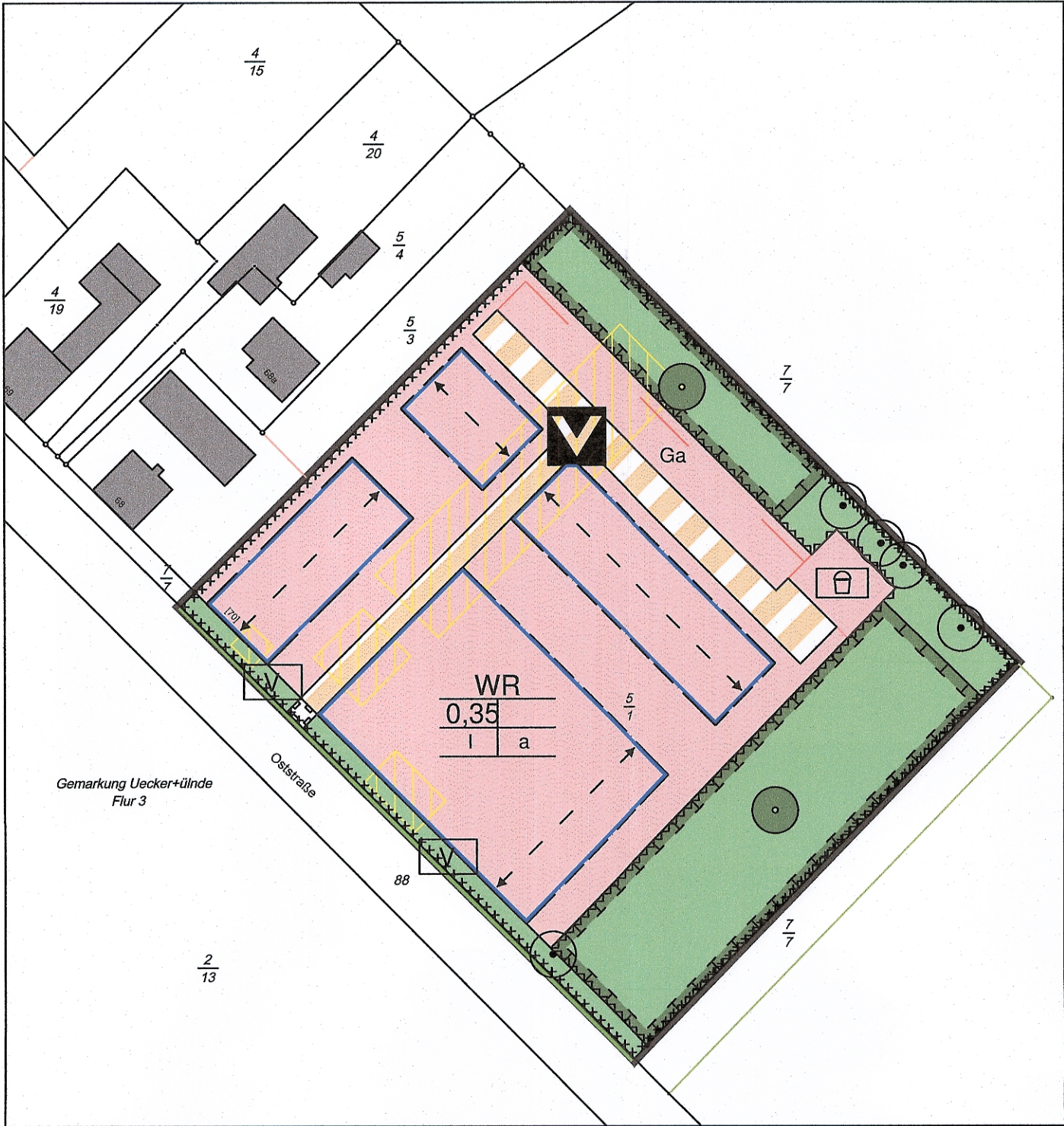
1) Bodendenkmale

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) Vermeidungsmaßnahmen
- V1 Fällungen und Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V2 Bei Abriss der Gebäude ist eine Befahrung unversiegelter Flächen zu unterlassen. Es ist vom Vorhabenträger 2 Wochen vor Baubeginn ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen und einzubinden. Dieser hat Quartiere vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen und Quartiere zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls hat er die Arbeiten zu stoppen. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Stadt weiterzuleiten.
- V3 Von April bis Juni vor Baubeginn werden Begehungen bezüglich Zauneidechsenvorkommen durchgeführt.

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

0,35 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

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

a Bauweise, Baugrenzen abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2 (in Nutzungsschablone unten rechts) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße

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

private Grünfläche; Zweckbestimmung hier Ausgleichsflächen im Waldabstand

V Verkehrsgrün

V4 Falls Zauneidechsen festgestellt werden, sind die entsprechenden Flächen vor Baubeginn, bei nasser Witterung unter Beseitigung des Mahdgutes, zu mähen und mit einem 40 bis 50 cm hohen am Boden eingegrabenen Schutzzaun aus Folie mit verschließbaren 5 l Eimern (alle 10 m) zu umzäunen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln und in geeignete Habitate der Umgebung auszusetzen. Die Fangaktionen sind vor der Eiablage (von Anfang April bis Ende Juli) oder vor dem Rückzug in die Winterquartiere (von Anfang August bis Ende Oktober) durchzuführen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, durchzuführen und zu dokumentieren.

3) Artenschutz CEF-Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt:

- 5 Nistkästen
- mit ungehoelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8. Erzeugnis z. B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.

CEF 2 Vor Beginn des Abrisses sind folgende Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: z. B. Firma Schwegler an einem Baum bzw. Gebäude im Umfeld der Baumaßnahme zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen, zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.

- 1 Stück Fledermausflachkasten z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler
- 1 Stück wie Fledermaus- Ganzjahresquartier z. B. Typ 1WQ der Firma Schwegler.

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 „Wohnanlage 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
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum 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 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 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 „Wohnanlage Oststraße 70“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Ueckermünde, den

Siegel Bürgermeister

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. 3 K1 und V5 Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

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

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

geschützte Bäume § 18 NatSchAG M-V

IV. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Hauptfirstrichtung

V. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

abzubrechender Gebäudebestand

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.

....., den

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

Ueckermünde, den

Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-40 „Wohnanlage 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 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 in Kraft getreten.

Ueckermünde, den

Siegel Bürgermeister



Bebauungsplans Nr. B-40 "Wohnanlage Oststraße 70" der Stadt Seebad Ueckermünde

Stand: Entwurf Februar 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann