STADT UECKERMÜNDE
Bebauungsplan Nr. B - 09
Feriensiedlung Bellin "Am Strandweg"

SATZUNG DER STADT UECKERMÜNDE

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BG Bl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BG Bl. I, S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg – Vorpommern Gl Nr.2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 20.05.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.09 Feriensiedlung Bellin "Am Strandweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GELTUNGSBEREICH

begrenzt:

im Norden – durch die Fortführung des Strandweges

im Osten – durch den Weg zum Strand

im Süden – durch die Dorfstraße, Landesstraße Nr.31 (nach Altwarp)

im Westen – durch den Strandweg

1.. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

(WA)	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
(SO FH)	Sondergebiet, FH– Ferienhäuser	§ 10 BauNVO
(SO H)	Sondergebiet, H – Beherbergung	§ 11 BauNVO

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

	Baugrenze	§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO

1.3 Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

	Firstrichtung für Hauptgebäude	

1.4 Verkehrserschließung — § 9 Abs.1 Nr.4, 11 u. Abs.6 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

	Versorungsanlage Elektrizität	§ 9 Abs.1 Nr.12 u. Abs.6 BauGB

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB

	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b u. Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25b u. Abs.6 BauGB

1.7 Regelungen für den Denkmalschutz: — § 9 Abs.6 BauGB

(BD)	Bereich mit Bodendenkmalen	

1.8 Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs.5 BauNVO
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Gemeinschaftssammelgrube	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB

2. Darstellungen ohne Normcharakter

(187/2)	Flurstückseingrenzung mit Flurstücksnummer der Flur 1 der Gemarkung Bellin
	geplante Parzellierung
	vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
	Nebengebäude
	eingemessener Baum
	Zaun
	vorhandene Schächte
	Sichtdreieck
8,0	Bemaßung von Baugrenzen, Wegerechten (m)

Anmerkung: Die dargestellten Grenzen dienen nur zur Übersicht. Bei eigentumsrechtlichen Fragen sind die amtlichen Flurkarten zu verwenden. Für eventuell auftretende Schäden, die aus der Nichtbeachtung der Anmerkung entstehen, übernehmen wir keine Haftung.

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Winfried Gentz	17309 Pasewalk Gartenstraße 9 Bahnhofstraße 29 Tel./Fax:(03973) 31283 /Fax:(03973) 4370161		
Lage- und Höhenplan	Bellin Feriensiedlung Strandweg		
gemessen : Mai 1996	Bezugssystem	Maßstab:	Blatt:
gezeichnet : Mai/Juni 1996 Mielke	Lage : 42/83	1 : 500	1
geprüft :	Höhe : HN		
Pasewalk, den 05.06.1996			
geändert :			

HINWEISE

1. Kartengrundlage: Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. W. Gentz aus Pasewalk im Maßstab 1 : 500 mit Höhenbezug HN; Lagebezug lokal. Eintragung von Flurstücken auf der Grundlage der Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Bellin.
2. Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die Baumschutzverordnung der DDR vom 28.5.1981.
3. Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Technische Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO werden ansonsten ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 8 Betten.

(2) Im sonstigen Sondergebiet "Beherbergung" nach § 11 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Beherbergungseinrichtungen mit maximal 120 Bettenplätzen
- Personalwohnungen
- Freie Berufe, die der sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Betreuung der Gäste dienen
- Nebenanlagen der technischen Versorgung für Energie, Wasser, Abwasser oder Wärmeerzeugung
- Nebenanlagen, die der sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Betreuung der Gäste dienen und gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet und Ferienhausgebiet nicht störend sind. Diese Nebenanlagen müssen gegenüber der Beherbergungseinrichtung untergeordneten Charakter haben.
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Ferienhäuser, die gegenüber Beherbergungseinrichtungen untergeordneten Charakter haben
- Der schalltechnische Schutzanspruch für das Sondergebiet "Beherbergung" entspricht dem Ferienhausgebiet. (Ausnahmen werden nicht zugelassen.)

(3) Das Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der technischen Versorgung des Gebietes. Zulässig sind:
- Ferienhäuser
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- "kleine" Beherbergungsbetriebe

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 sollen entsprechend denen des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die zulässige Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 19 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die Grundfläche für Ferienhäuser wird mit max. 80 m² je Ferienhaus festgesetzt.
- Die Grundfläche für Hauptanlagen der Beherbergungsbetriebe wird mit mindestens 200 m² je Gebäude festgesetzt.
- Ferienhäuser, Wohnhäuser und Nebengebäude sind mit max. 1 Vollgeschoß zu errichten (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, §§ 18 und 20 BauNVO).
- Hauptgebäude im Sondergebiet "Beherbergung" können mit max. 2 Vollgeschossen errichtet werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, §§ 18 und 20 BauNVO)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Für alle Bauflächen gilt die offene Bauweise.
- Auf allen Baugrundstücken können Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur ebenerdige Stellplätze, Spielplätze, der technischen Versorgung dienende Nebenanlagen und nur im Allgemeinen Wohngebiet sind hofseitig Gartenhäuser zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebengebäude und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind grundsätzlich gegenüber Hauptgebäuden zurückgesetzt einzuordnen.
- Eine Unterschreitung der Abstandflächen gemäß § 6 Abs.14 und 15 LBauO M-V ist auf 2,50 m möglich.

1.6 Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt, wird jedes Grundstück über eine Zufahrt von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen erschlossen.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Die öffentlichen Versorgungsanlagen und -leitungen sollen in den öffentlichen Verkehrsflächen, sowie in den für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen verlaufen.
- Die vorhandenen Leitungen sollen solange weitergenutzt werden, bis eine Sanierung erforderlich ist.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Die zeichnerisch für Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzten Flächen dienen nur den angrenzenden Anliegern und den öffentlichen Versorgungsträgern.

1.9 Anpflanzgebot- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Die Grundstücksbegrenzungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind mit Hecken einheimischer Laubgehölze zu begrünen (max. 2,0m hoch).
- Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen ist je angefangene 3 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Arten Birke, Buche, Ahorn, Robinie o.ä. mit einem Stammumfang von mindestens 10 -12 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.
- Ebenerdige Stellplätze sind nur teilversiegelt herzustellen.
- Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 100m² neu zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:
- * 30m² Strauchpflanzung, 2x verpflanzte Qualität ohne Ballen bestehend aus mindestens 2 Straucharten,
- * 1 Baum, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen (einschließlich Obstbäume) vorzunehmen.

1.10 Erhaltungsgebot- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25b BauGB)
- Auf den zur Erhaltung festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölzflächen zu erhalten und artenangepaßt weiterzuentwickeln. Notwendige Bamfällungen auch von Nadelbäumen, sind durch Neupflanzung standortgerechter Laubbäume der Arten Ahorn, Buche, Birke zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- Vorhandene Hecken ≥ 1,20 m Höhe und 0,8 m Breite sind zu erhalten.
- Bestehende topographische Höhenlagen an Baumstandorten sind zu erhalten. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)
- Die OFF-Höhe des Erdgeschosses bei Hauptgebäuden darf maximal 0,5 m über die Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes hinausragen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)

Dächer:
- Die zulässige Dachneigung von Wohnhäusern und Beherbergungseinrichtungen beträgt 32 bis 45°
- Die höchstzulässige Dachneigung von Ferienhäusern beträgt 32°.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bebauungen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,7m nicht zulässig

3.2 Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken abzusichern.

4. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB

4.1 – Der Baubeginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

– Im Bereich der Bodendenkmale, kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs.5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

– Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ueckermünder Stadtanzeiger erfolgt.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 17.04.1997 durchgeführt worden.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

5. Die ~~Ratsversammlung~~ Stadtvertretung hat am 2.10.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hat in der Zeit vom 10.11.1997 bis zum 11.12.1997 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ueckermünde Belliner Str. 32 Bau- und Planungsamt, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.10.1997 im Ueckermünder Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird 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 1 : 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ueckermünde, den 08.03.2001 — Leiter Katasteramt

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger geprüft sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 17.02.1999 bis zum 5.03.1999 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 9.02.1999 im Ueckermünder Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der TöB am 20.05.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.5.1999 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 20.05.1999 gebilligt.

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 6.11.2000 Az.: VIII 230e mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. 512.113 - 62.059 (B-09)

Ueckermünde, den 30.07.2001 — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Ratsversammlung vom 1.03.2001 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.2001 Az.: VIII 230e bestätigt. 512.113-62059 (B-09)

Ueckermünde, den 4.07.2001 — Der Bürgermeister

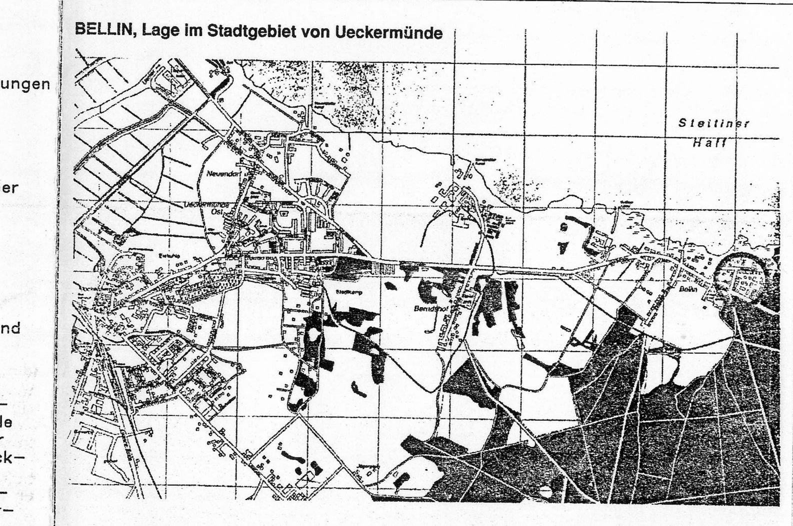
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den 4.07.2001 — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung 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 17.07.2001 im Ueckermünder Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 ~~Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB~~) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.07.2001 in Kraft getreten.

Ueckermünde, den 26.07.2001 — Der Bürgermeister

BELLIN, Lage im Stadtgebiet von Ueckermünde



BEBAUUNGSPLAN
Nr. B - 09 der Stadt Ueckermünde

- Genehmigungsfassung -
(mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen)

Stand: 11/00 — Maßstab: 1 : 500