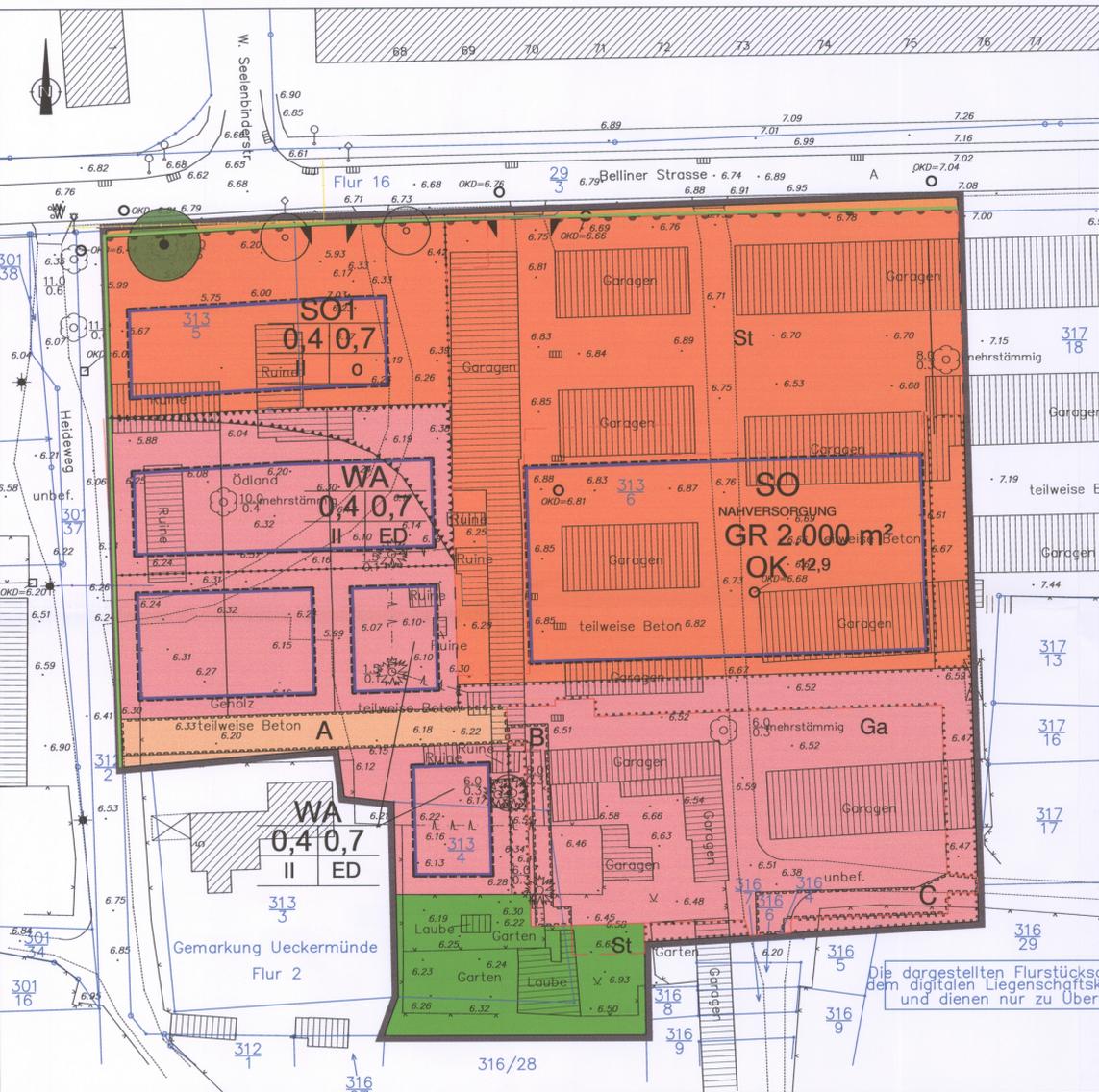


SATZUNG DES SEEBADES STADT UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-35 "Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3	§ 4 BauNVO
SO	Sondergebiet Nahversorgung i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2	§ 11 BauNVO
0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Dezimalzahl in Nutzungsschablone rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (Dezimalzahl in Nutzungsschablone links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR 2.000 m²	Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
OK 12,9	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in m über üHN als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Verkehrsflächen	
	Ein- und Ausfahrt	
5. Grünflächen		
	private Erholungsgrünflächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.2	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
7. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Zweckbestimmung: Stellplätze	
Ga	Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	

Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise
Stand 09.12.2014

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO
II. Nachrichtliche Übernahmen		
	gesetzlich geschützter Baum	§ 18 NatSchAG M-V
III. Hinweise		
	Niederspannungskabel der E.DIS AG	
	Niederdruckgasleitung der E.DIS AG	
IV. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	vorhandene Garagen	
	eingemessener Baum	
	vorhandener unbefestigter Weg	
	Garten	

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

- Der Verlust von potenziellen Zwischen-, Sommer- und Paarungsquartieren von Fledermäusen ist an einem Gebäude in der Nähe des vom Abriss betroffenen Gebäudes durch Anbringung von 3 Stück Fledermaus Flachkästen z. B. 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Beginn der Fall- und Abrissarbeiten (CEF-Maßnahme), vor der kommenden Sommerzeit und ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.
 - Die artenschutzrechtliche ökologische Baubegleitung ist während der Baufeldfreimachung abzusichern. Sollten wieder erwarten u. a. Zauneidechsen angetroffen werden, sind unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und geeignete Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vorzuschlagen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen erfolgt durch einen Fachmann.
 - Die Fertigstellung der CEF-Maßnahmen ist in Text und Bild zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen. Die Überwachung erfolgt im 2. Jahr nach der Fertigstellung bis zum 2. 10. (Text und Bild) und nach weiteren 4 Jahren zum 2. 10. in Text und Bild.
- 3) Baumpflanzungen auf dem Parkplatz im Sondergebiet**
Auf dem Parkplatz im SO sind laut Stellplatzsatzung 26 Bäume zu pflanzen. Die hochstämmigen Laubbäume sind mit Stammschutz zu versehen, um ein Überfahren der Pflanzflächen zu verhindern (Dreibock + ARBO-Flex Anstrich + Hochbord oder ein überfahrbarer Baum-schutzrost mit einem massiven Baumstammgitter und ARBO-Flex Anstrich).
- 4) Immissionsschutz**
Zum Schutz vor Lärm ist von Lieferfahrten zum Verbrauchermarkt in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) abzusehen.

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1,4 und 11 BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Das Sondergebiet Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zutlassig ist ein Lebensmittelmarkt in Ergänzung mit kleineren Fachgeschäften wie Bäcker, Fleischer, Blumen mit insgesamt max. 1.500 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgüter, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Im SO1 können außerdem nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
1.2 Im SO1 können außerdem nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
1.3 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
Zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes werden Läden im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (üHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Oberkante (OK) als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).
- Private Erholungsgrünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der privaten Erholungsgrünflächen ist je Garten nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² zulässig. Garagen und Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.
- Wegerechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes, der Garagen und der privaten Gärten sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Fläche ist Bepflanzung zulässig, sofern eine Breite von mindestens 4,5 m mit Anschluss an den Heideweg gewährleistet wird und die Erschließungsfunktion nicht eingeschränkt wird.
4.2 Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der privaten Gärten in einer Breite von mindestens 3 m zu belasten.
4.3 Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 316/4, 316/5, 316/6, 316/7, 316/9, 316/10 und 316/11 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde zu belasten.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Passiver Schallschutz ist im gekennzeichneten Bereich durch entsprechende Grundrissgestaltung zu gewährleisten. Schutzbedürftige Räume sind hier möglichst nicht anzuordnen; falls doch ist auf Fenster in diesem Bereich zu verzichten. Andernfalls sind die Räume mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen wie schalldämmte mechanische Lüftungsanlagen auszustatten. In den gekennzeichneten Flächen müssen Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnräumen folgende Schalldämmmaße (R_{W,ext}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 für den Schallpegelbereich III sind: Wand / Dach 40 dB Fenster / Tür 30 dB Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719: 2.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
6.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, auf den schmalen Flächen abwechselnd 4 St Hochstämmige der Art Quercus robur und 4 St Heister der Art Prunus cerasifera und auf den 6 m breiten Flächen außen je eine 1 m breite Reihe abwechselnd gepflanzter Deck- und Großsträucher und eine 4 m breite Mittelreihe mit Bäumen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher soll 2 m betragen. Die Bäume sind alle 10 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu versehen.
Folgende Arten mit Qualitäten und Anzahl sind zu verwenden:
Decksträucher: 40 St, 2 x verpflanzt, Höhe 10 bis 60 cm davon
10 St Rosa pimpinellifolia,
10 St Mahonia aquifolium
10 St Lavendula angustifolia,
10 St Salix rosmarinifolia,
Großsträucher: 35 St, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm davon
10 St Rosa canina,
10 St Viburnum opulus,
5 St Lonicera xylosteum,
10 St Cornus sanguinea,
Mittelreihe und schmale Flächen: 23 Bäume, 2 x verpflanzt:
11 St Quercus robur Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
12 St Prunus cerasifera Heister, Höhe 60 bis 100 cm.
Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.
6.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Stieleiche (Quercus robur) oder Gemeine Birke (Betula pendula) als Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen.

7. Zuordnen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

- § 9 Abs. 1a BauGB**
Die 26 Bäume, auf dem Stellplatz des Verbrauchermarktes, werden dem Sondergebiet (östlicher Bereich) als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Dem Sondergebiet SO1 werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Sondergebietes zugeordnet. Dem allgemeinen Wohngebiet werden die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Gehölzpflanzungen in den Wohngebietsflächen und 1.031 m² Flächenäquivalent der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Den Flächen für Garagen werden 985 m² Flächenäquivalent der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die geplante externe Maßnahme wird auf dem Flurstück 318/3 der Flur 2 der Gemarkung Ueckermünde festgesetzt. Auf der im Maßnahmeblatt gekennzeichneten Fläche sind die Pappeln zu fällen und Quercus petraea (Traubeneiche), Betula pendula (Sandbirke), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sorbus aucuparia (Eberesche), Pyrus communis (Wildbirne) zu pflanzen.

II. Hinweise

- Bodendenkmale**
1) 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.
- Artenschutz**
1. Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
2. Die Birke mit der Baumhöhle und die Dachkonstruktionen der in der Bestandskarte gekennzeichneten Gebäude sind nur in der Zeit vom 01. November bis zum 01. März zu beseitigen (vgl. Fledermaus).
3. Bei der Fällung der Birke und beim Abriss der Dachkonstruktion der in der Bestandskarte gekennzeichneten Gebäude ist von der Erschließungsfirma ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Begleitung zu bestellen. Der Sachverständige ist vor Baubeginn über den Bauablauf zu informieren. Er hat die Höhe bzw. die Dachkonstruktionen während der Fäll- bzw. Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen. Er hat Art und Anzahl und Anbringungsort u.U. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate im auf den Abriss folgenden Sommer zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die UNB, den AN und den AG weiterzuleiten.
4. Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten durch Beseitigung der Garagen und der Birke ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durch Lieferung und Anbringung von 4 Nistkästen 32er Flugloch Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gvw-pasewalk.de) mit ungehebelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.

Satzung des Seebades Stadt Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ (Gemarkung Ueckermünde, Flur 2 Flurstücke 313/4, 313/5 und 313/6 [teilweise])
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 03/12 vom 24.03.2015 bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 24.06.2015 bis zum 28.07.2015 während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr
über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2015. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 28.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 03.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Stadtvertretung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Ueckermünder Stadtreporter Nr. vom ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ wurde am von der Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
Ueckermünde, den

Siegel Bürgermeister

Siegel Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am Ueckermünder Stadtreporter Nr. vom ortsbüchlich 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 über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Ueckermünde, den

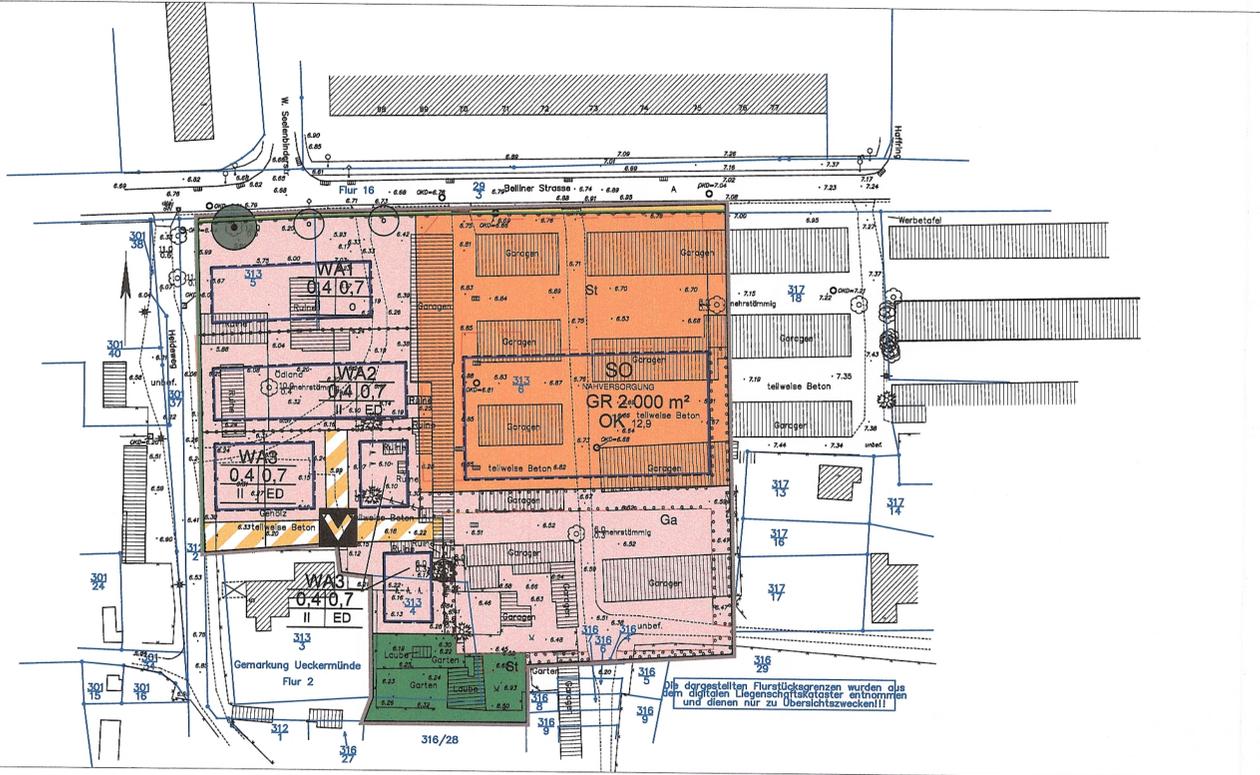
Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-35 "Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg" des Seebades Stadt Ueckermünde
Entwurf Stand: Oktober 2015
Planverfasser: Gudrun Trautmann

SATZUNG DES SEEBADES STADT UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-35 "Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg" PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1000



Kartengrundlage
Lage- und Höhenplan Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise
Stand 09.12.2014

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Nahversorgung dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit insgesamt max. 1.500 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums wird das allgemeine Wohngebiet hinsichtlich der Zulässigkeit versorgungsrelevanter Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO horizontal gegliedert.

In dem Teil des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 sind nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens zulässig. Ausnahmsweise können im WA1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.

In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe unzulässig. Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (üHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Oberkante (OK) als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

3. Private Erholungsgärten

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² zulässig. Garagen und Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, auf den schmalen Flächen abwechselnd 4 St Hochstämmen der Art Quercus robur und 4 St Heister der Art Prunus cerasifera und auf den 6 m breiten Flächen außen je eine 1 m breite Reihe abwechselnd gepflanzter Deck- und Großsträucher und eine 4 m breite Mittelreihe mit Bäumen zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher soll 2 m betragen. Die Bäume sind alle 10 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzaun zu versehen.

Folgende Arten mit Qualitäten und Anzahl sind zu verwenden:
Decksträucher: 40 St, 2 x verpflanzt, Höhe 10 bis 60 cm davon
10 St Rosa pimpinellifolia,
10 St Mahonia aquifolium
10 St Lavendula angustifolia,
10 St Salix rosmarinifolia,

Großsträucher: 35 St, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm davon
10 St Rosa canina,
10 St Viburnum opulus,
5 St Lonicera xylosteum,
10 St Cornus sanguinea,

Mittelreihe und schmale Flächen: 23 Bäume, 2 x verpflanzt.:
11 St Quercus robur Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
12 St Prunus cerasifera Heister, Höhe 60 bis 100 cm.

4.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Stieleiche (Quercus robur) oder Gemeine Birke (Betula pendula) als Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale

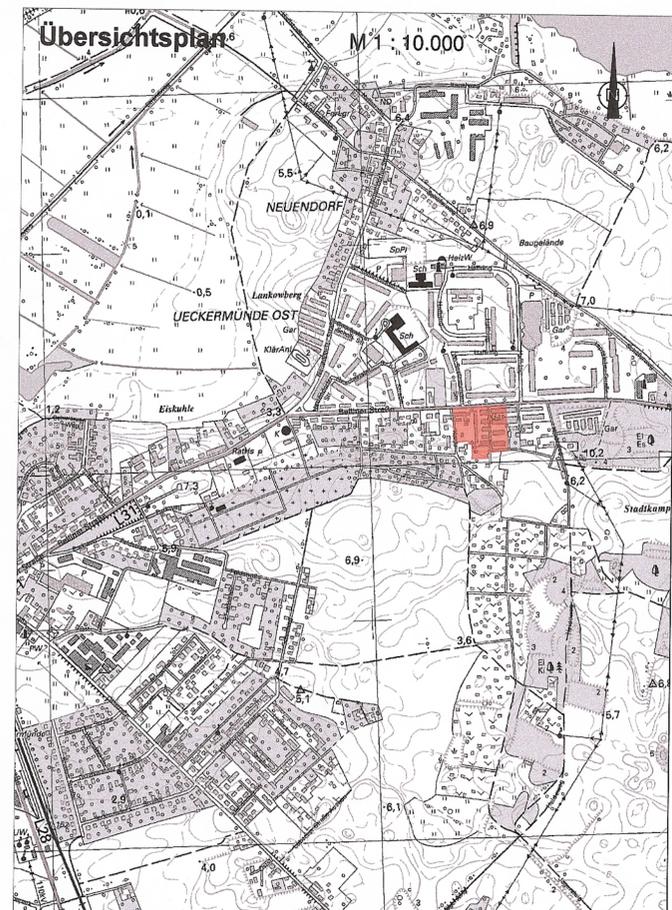
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu 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) Artenschutz

1. Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
2. Die Birke mit der Baumhöhle und die Dachkonstruktionen der in der Bestandskarte gekennzeichneten Gebäude sind nur in der Zeit vom 01. November bis zum 01. März zu beseitigen (wg. Fledermäusen).

Satzung des Seebades Stadt Ueckermünde über den Bebauungsplanes Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ (Gemarkung Ueckermünde, Flur 2 Flurstücke 313/4, 313/5 und 313/6 (teilweise))
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-35 „Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

3. Bei der Fällung der Birke und beim Abriss der Dachkonstruktion der in der Bestandskarte gekennzeichneten Gebäude ist von der Erschließungsfirma ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Begleitung zu bestellen. Der Sachverständige ist vor Baubeginn über den Baublauf zu informieren. Er hat die Höhle bzw. die Dachkonstruktionen während der Fäll- bzw. Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen. Er hat Art und Anzahl und Anbringungsort u.U. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate im auf den Abriss folgenden Sommer zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die UNB, den AN und den AG weiterzuleiten.
4. Der Verlust von potenziellen Bruthabitat durch Beseitigung der Garagen und der Birke ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durch Lieferung und Anbringung von 4 Nistkästen 32er Flugloch Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) mit ungehobelten Brettern und mit leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.
5. Der Verlust von potenziellen Zwischen-, Sommer- und Paarungsquartieren von Fledermäusen ist an einem Gebäude in der Nähe des vom Abriss betroffenen Gebäudes durch Anbringung von 3 Stück Fledermaus Flachkästen z. B. 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Beginn der Fäll- und Abrissarbeiten (CEF-Maßnahme), vor der kommenden Sommerquartierszeit und ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.



Bebauungsplan Nr. B-35 "Nahversorgungsstandort an der Belliner Straße / Heideweg" des Seebades Stadt Ueckermünde
Vorentwurf Stand: Juni 2015
Planverfasser: Gudrun Trautmann

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3	§ 4 BauNVO
SO NAHVERSORGUNG	Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Dezimalzahl in Nutzungsschablone rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (Dezimalzahl in Nutzungsschablone links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR 2.000 m²	Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II OK 12,9	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in m über üHN als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Erholungsgärten i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1
	Anpflanzen von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2
	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhaltung: Bäume

5. Sonstige Planzeichen

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

	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets

II. Nachrichtliche Übernahmen

	§ 9 Abs. 6 BauGB
	gesetzlich geschützter Baum
	§ 18 NatSchAG M-V

III. Darstellung ohne Normcharakter

	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Garagen

	eingemessener Baum
	vorhandener unbefestigter Weg
	Garten

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.