

# Satzung der Stadt Ueckermünde über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B 22 „Haffperle“

## Planzeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 11 Abs.1 Nr.1 und 2 BauNVO)

- SO 1 SO 1 - Sondergebiet Beherbergungsstätte mit Café sowie Wohnungen
- SO 2 SO 2 - Sondergebiet Minigolfanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 0,8 Grundflächezahl als Höchstmaß
- 2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- TH 6,00 m Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Traufhöhe TH 6,00 m über Gehweg als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Hausgruppe zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- P - Parkplatz
- V - Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Abfallentsorgung (§9 Abs.1 Nr. 14)

- Standfläche Müllcontainer

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch
- Elektro, T-Com, Trinkwasser, Schmutzwasser

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Spielplatz
- Grünanlagen
- Sportanlage - Minigolf

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

- Anpflanzung von Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Fällung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

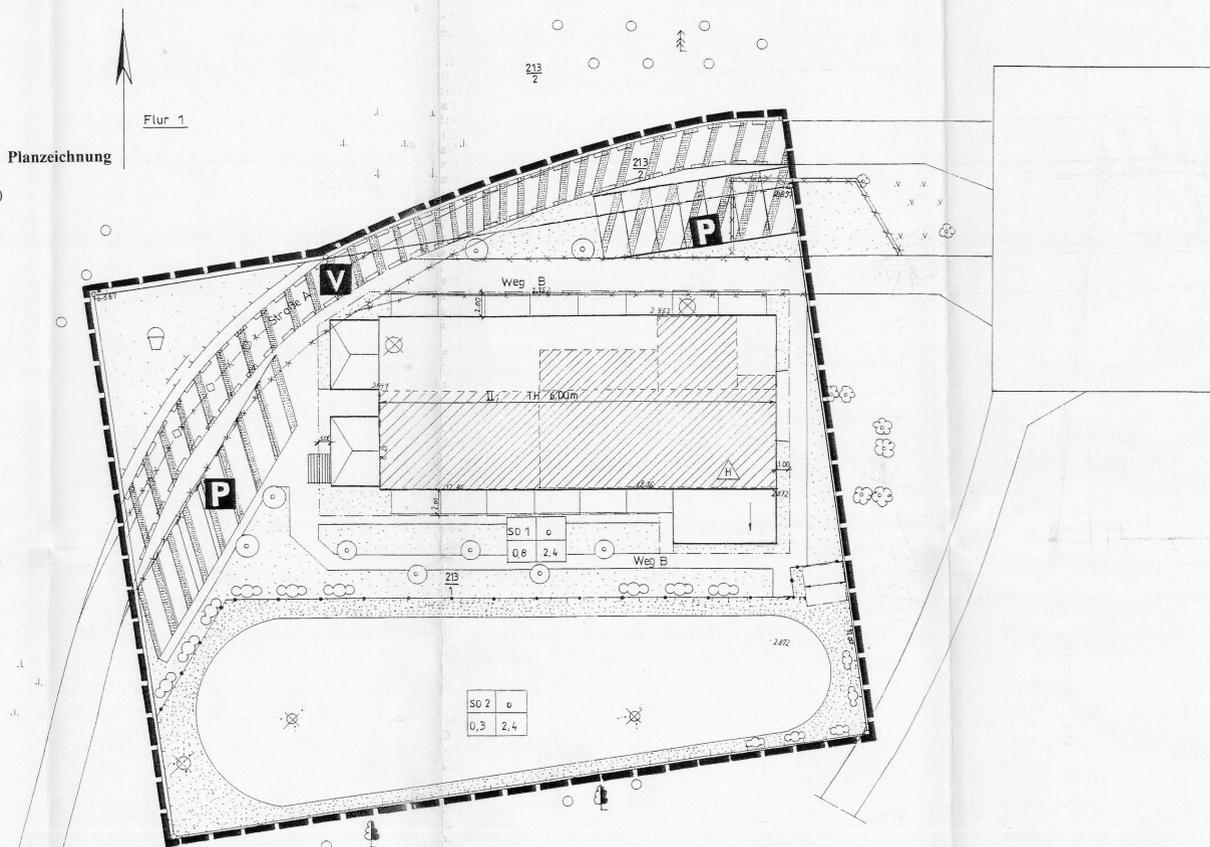
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§1 Abs.4; §16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

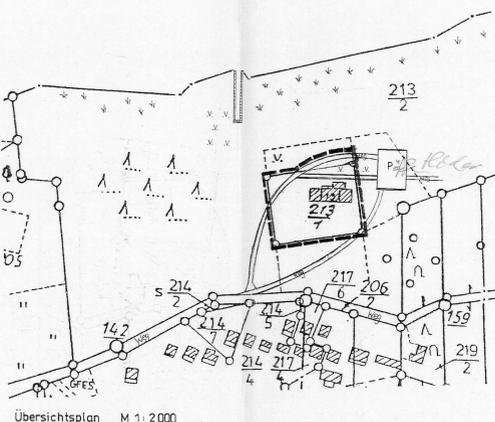
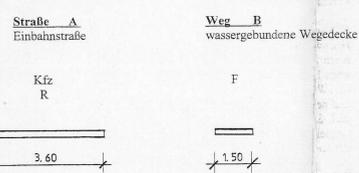
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksummer
- Geländehöhen HN
- vorhandene bauliche Anlagen
- geplante Gebäudeanordnung
- Firstlinie
- geplanter Zaun
- künftig fortfallend

## Teil A - Planzeichnung

M 1: 250



## SCHNITTE M 1: 100



## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §11 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet SO 1 (§11 Abs.1 BauNVO) sind zulässig:
  - a) SO 1 - ein zweigeschossiges Gebäude mit der Zweckbestimmung als Beherbergungsstätte mit Café und Wohnungen
  - b) SO 2 - eine Minigolfanlage als 18-Loch-Anlage
- (2) Im festgesetzten Sondergebiet SO 1 (§11 Abs.1 und 2 BauNVO) ist ein zweigeschossiges Massivgebäude, mit nicht ausbaufähigem Flachdach als Beherbergungsstätte mit Café und Wohnungen, mit einer Grundfläche von 468,01 m<sup>2</sup> sowie einer Traufhöhe TH von 6,00 m zulässig. Dem Massivgebäude vorgelagert sind Terrassen mit einer Gesamtgrundfläche von 91,20 m<sup>2</sup>. Ebenfalls ist ein zweigeschossiger Wintergarten als Anbau an das Massivobjekt, Grundfläche von 38,35 m<sup>2</sup> sowie einer Traufhöhe TH von 5,70 m vorgeseh. Ein eingeschossiges Nebengebäude (Fahrrad- sowie Geräteabstellraum) als Anbau ans Hauptgebäude, in massiver Ausführung, mit einer Grundfläche von 48,00 m<sup>2</sup> und einer TH von 2,65 m rundet das bauliche Ensemble ab.
- (3) Im festgesetzten Sondergebiet SO 2 (§11 Abs. 1 und 2 BauNVO) ist zulässig: eine Minigolfanlage als 18-Loch-Anlage einschl. ein Kassen-Häuschen in Leichtbauweise (Holz) mit einer Grundfläche von 9,00 m<sup>2</sup>.

### 2. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise (§22 Abs.2 und 4 BauNVO). Im SO 1 ist eine Gebäudelänge (ohne Anbauten) von max. 33,00 m zulässig.

### 3. Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Im Bereich des Planungsgebietes sind 14 Stück Stellplätze mit dazugehöriger Zufahrt zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25a, 25 b; §9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze o.ä. sind so sparsam zu versiegeln, dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Fahrwege und Straßen sowie Stellplätze sind mit Rasengitterplatten oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. Eine Befestigung mit Betonverbundsteinen ist zulässig, wenn der Anteil der Rasengitterplatten in der befestigten Fläche mindestens 20% beträgt.
- (2) Im Bereich des Planungsgebietes sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht versiegelte Grundstücksfläche je eine, insgesamt 9 Stück standorttypische Laubbäume (Weiß-Birke Betula pedula, Gemeine Esche Fraxinus excelsior oder Weiden Salix spec.), jeweils Stammumfang 12 bis 14 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes (Minigolfanlage) ist eine Hecke mit einer Mindestbreite von 2,00 m und einer Mindesthöhe von 2,00 m aus heimischen Fruchtsträuchern (Vogelbeere Sorbus aucuparia, Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna, Schlehe Prunus spinosa, Sanddorn männl. und weibl. Hippophae rhamnoides oder Traubenholunder Sambucus racemosa) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Auf den nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet ist Rasen anzuzüchten und zu pflegen.

### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die verkehrsberuhigende Straße im Bereich des Planungsgebietes ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherung der Erschließung auf einer Breite von 3,60 m zu belegen.

### 6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Bodenverdichtungen, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen.

### 7. Örtliche Bauvorschriften (§86 LBauO M-V)

- (1) Im Sondergebiet SO 1 sind die Außenwandoberflächen nur zulässig als helle Putzfassaden oder als Fachwerk mit hell verputzten Ausfachungen. Bei Putzfassaden ist ein Holzanteil von 20% zulässig.
- (2) Dächer im SO 1 sind nur als Sattel-, Waln- oder als Pultdach mit einer Haupt-Dachneigung von 5° - max. 25° zulässig. Die Dachbereiche dürfen nicht ausgebaut werden.
- (3) Eine Grundstückseinfriedung des Sondergebietes SO 2 und des Kinderspielplatzes ist als Holzzaun- oder als Metallzaun zulässig, Ausführung Höhe bis zu 2,00 m.
- (4) Zentrale Müllbehälter sind auf befestigten Flächen und der öffentlichen Sicht entzogen aufzustellen.

### 8. Hinweise

- (1) Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude sind die festgesetzten Anpflanzungen durchzuführen. Die Rasensaat ist vor Inbetriebnahme fertig zu stellen.

### 9. Nachrichtliche Übernahmen

**Hochwasserschutz**  
Nach Angaben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde wurde für den Bereich Bellin im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,65 m über HN angegeben. Der Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau. So wurden bei Untersuchungen bezüglich des Sturmflutschutzes Ueckermünde für einen vergleichbaren Küstenabschnitt signifikante Wellenhöhen von 1,40 m ermittelt. Der langjährige mittlere Wasserstand der letzten 20 Jahre liegt bei - 0,02 m HN.

Höhenpunkt HN 76

Vom Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schwerin wurde am 01.03.2007 folgender Höhenfestpunkt angegeben:  
Bellin; Stützpfiler Friedhofskapelle; Ecke Nord-West = 3.417 m HN (PKZ 773943110).

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am 01.03.2007 den Beschluss über die Erteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 gefasst.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck .....

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

3. Die Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Auslegung vom .....2007 bis zum .....2007 frühzeitig beteiligt worden. Die berührten Behörden und die berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig in die Planung einbezogen worden.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

4. Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden mit Schreiben vom .....2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung hat am .....2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22, die Begründung mit dem Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom .....2007 bis zum .....2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im ..... Nr. ..../07 vom .....2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die der Träger öffentlicher Belange am .....2007 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am .....2007 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, einschl. des Umweltberichtes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .....2007 gebilligt.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wird hiermit ausgeteilt.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

11. Der katastralmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

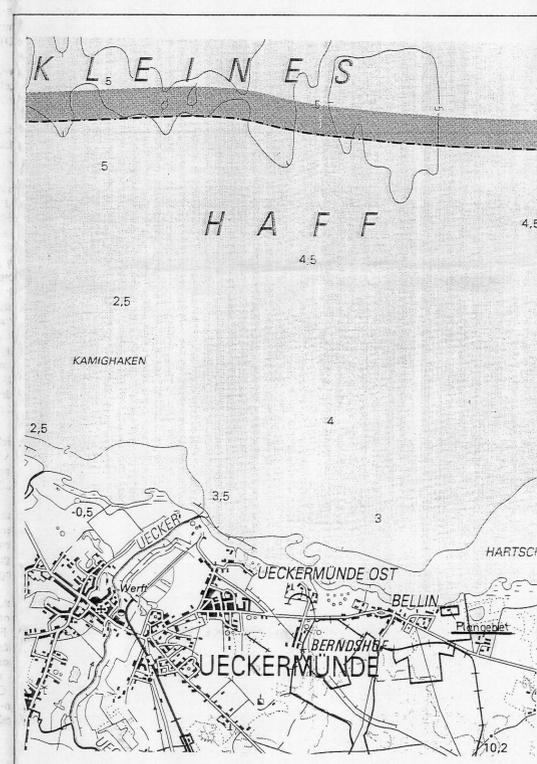
Pasewalk, den .....2007  
Leiter Verm. /Kataster

12. 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 .....2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVOBl. S. 194) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Ueckermünde, den .....2007  
Die Bürgermeisterin

## Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III, S.13-1-6)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (GVOBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 GS Meckl.-Vorpommern Gl.Nr. 2130-9, in der derzeit gültigen Fassung



## Satzung der Stadt Ueckermünde über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B 22 „Haffperle“ VORENTWURF

**Dipl. - Ing. Reinhard Manthei**  
Beratender Ingenieur \* Ing.-Büro für Bauplanung und Bauleitung

Gerichtsstraße 5 in 17373 Ueckermünde

☎ 039771/22 018 \* Fax 039771/23 250 \* e-mail: manthei-ueckermuede@t-online.de

Projekt-Nr.	Maßstab:	Datum:
04/02/2007	1:250	19.03.2007

Bauherr: Frau Angela Jehle und Herr Reinhard Mader  
Zur Alten Schule 17 in 46569 Hünxe

Beauftragter: *Manthei*

Bl. Nr.: 2

