

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Allgemeines Wohngebiet im Wiesengrund zwischen Peene- und Hafenstraße“ für eine Teilfläche aus Flurstück 72/8 nordöstlich der Mildstedter Straße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

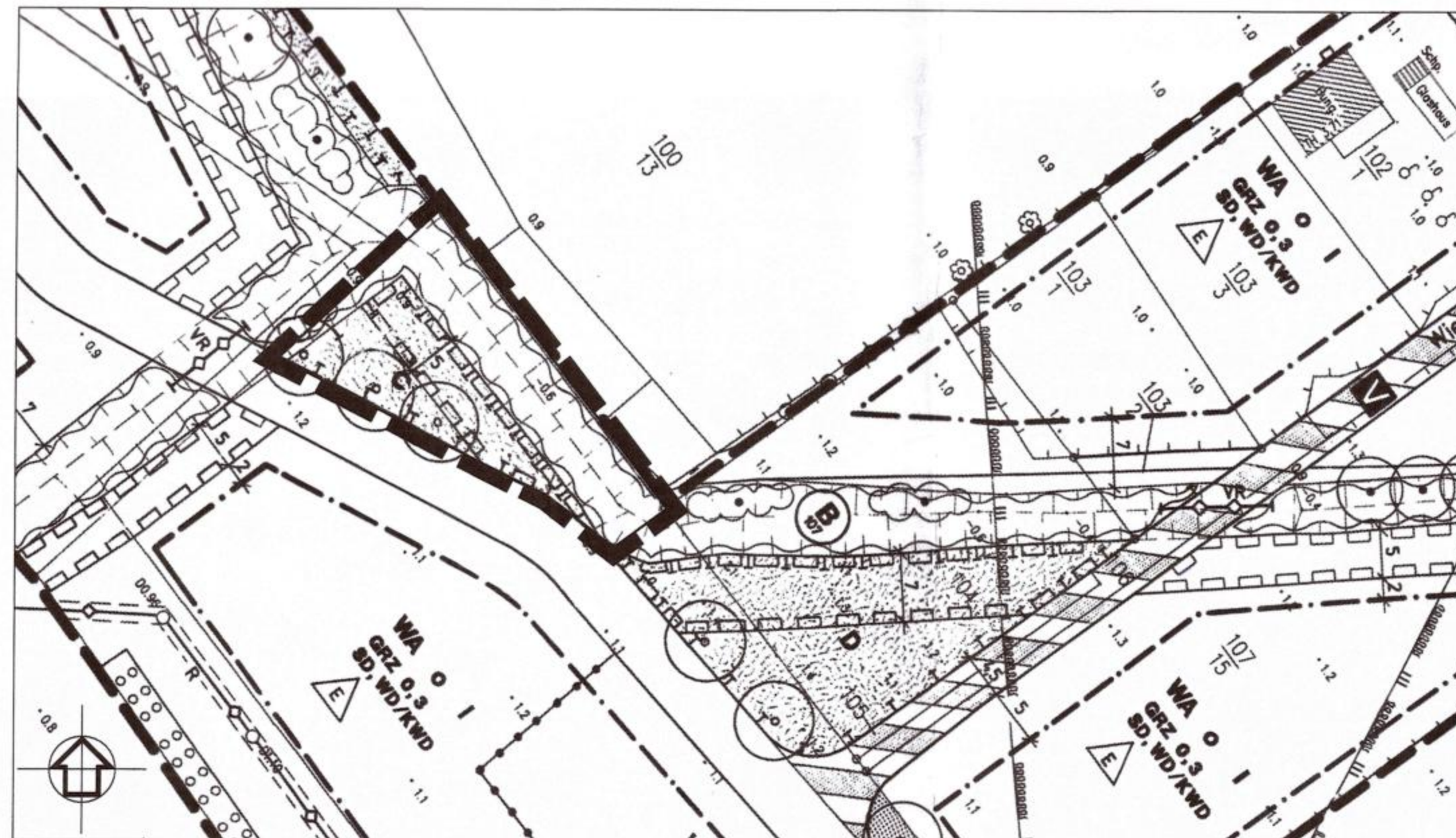
M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des
Vermessungsbüros Mathias-Anders-Böhne vom 05.-2013



Nachrichtlich
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 mit Kennzeichnung des
Geltungsbereiches der 1. Änderung

M.: 1 : 500



TEXT (TEIL B)

1. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) nur folgende Nutzungen zulässig:
- Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11 BauGB
 - Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
 - Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom gemäß § 9 (1) 21 BauGB
 - eine Aufstellfläche für Abfallbehälter und
 - eine Vorstellfläche für eine Trafostation

2. Grünflächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom festgesetzten Flächen sind Gehölzpflanzungen auszuweisen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom festgesetzten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

HINWEISE

1. Hinweise zum Trinkwasserschutz

Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem Vorbehaltsschutzgebiet Trinkwasserschutz und innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist nicht abgeschlossen, so dass diese Schutzzone nach rechtskräftig sind. Sie werden jedoch ergänzend bei der Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht herangezogen, weil sie:

- die lokalen hydrogeologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,
- die aktuelle Situation in der Wasserfassung Karlshagen besser berücksichtigen,
- auf der Grundlage anerkannter hydrogeologischer Methoden erstellt wurden.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101* sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden.

Für die Wasserfassung Karlshagen liegt eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzone vor. Das Verfahren zur Festsetzung dieser neu berechneten Schutzzone ist nicht abgeschlossen, so dass diese Schutzzone nach rechtskräftig sind. Sie werden jedoch ergänzend bei der Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht herangezogen, weil sie:

- die lokalen hydrogeologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,
- die aktuelle Situation in der Wasserfassung Karlshagen besser berücksichtigen,
- auf der Grundlage anerkannter hydrogeologischer Methoden erstellt wurden.

Gemäß der Neuberechnung liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 außerhalb der neu berechneten Trinkwasserschutzzone.

2. Denkmalpflege

Baudenkmale

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DStG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DStG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DStG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Hinweise zur Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser des Erschließungsweges ist über eine Regenammierleitung in den Graben II, Ordnung - 50/21/09 einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabensträger zu tragen.

(2) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Karlshagen zu vereinbaren.

(3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Karlshagen ist auf der Parzelle 7, Flurstück 100/13, eine Eiche (Ainus x spaeihii) der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es handelt sich hierbei um eine Ersatzpflanzung für die Fällung einer Eiche im Plangebiet.

(4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Karlshagen sind auf der Parzelle 6, Flurstück 100/13, zwei Bäume nachfolgender Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es handelt sich hierbei um Ersatzpflanzungen für die in der Ursprungssatzung ausgewiesenen Pflanzgebiete für 2 Bäume des Plangebietes.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Alnus x spaehii	Eiche
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V. vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M.-V. 2006, Nr. 5, S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M.-V. S. 323) und § 11 Abs. 3 BstG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 folgende Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Allgemeines Wohngebiet im Wiesengrund zwischen Peene- und Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 26.09.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.10.2013 erfolgt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

3. Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung betroffenen Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.09.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2014 bis zum 04.12.2014 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.10.2014 bekanntgemacht worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

6. Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 05.02.15 wird als richtig dargestellt; beschneit.

Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt; Grenzansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.02.15

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 05.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 05.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 gebilligt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgearbeitet.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

11. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 25.03.2015 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M.-V. vom 13.07.2011 (GVOBl. M.-V. S. 777), hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist mit Ablauf des 25.03.2015 in Kraft getreten.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 26. MRZ. 2015

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1	BauGB
			§ 4	BauNVO
			§ 9 (1) 11	BauGB

Verkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	p privat

Flächen für Ver- und Entsorgung (ohne Flächen signatur)		§ 9 (1) 12	BauGB
---	--	------------	-------

Grünflächen	Elektrizität (Vorhaltestandort Trafostation)	§ 9 (1) 15	BauGB
-------------	--	------------	-------

Grünflächen	Grünflächen	
-------------	-------------	--

Zweckbestimmung:	p privat	
------------------	----------	--

Sonstige Planzeichen		
----------------------	--	--

GFL	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom	§ 9 (1) 21	BauGB
-----	--	------------	-------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8	§ 9 (7)	BauGB
--	---	---------	-------

	Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	§ 16	BauNVO
--	--	------	--------

II. Darstellungen ohne Normcharakter

72/8	Flurstücksbezeichnung	vorh. Flurstücksgrenzen
------	-----------------------	-------------------------

1.48	Höhenangaben über HN	Vermaßung in Meter
------	----------------------	--------------------

	Sichtdreieck	Grabenböschung
--	--------------	----------------

M	Aufstellfläche für Abfallbehälter	
---	-----------------------------------	--

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

72/8	Flurstücksbezeichnung	vorh. Flurstücksgrenzen
------	-----------------------	-------------------------

0.1.08	vorhandene Schächte	vorhandene Zäune
--------	---------------------	------------------

	vorhandene Nebengebäude	vorhandene Hauptgebäude
--	-------------------------	-------------------------

0.9	Höhenangaben über HN	Löschwasserbrunnen
-----	----------------------	--------------------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21	
--	--	--

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	72/8 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Allgemeines Wohngebiet im Wiesengrund zwischen Peene- und Hafenstraße“ für eine Teilfläche aus Flurstück 72/8 nordöstlich der Mildstedter Straße

Satzungsfassung	01-2015	Hogh	Lange	
Entwurfssatzung	06-2014	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Allgemeines Wohngebiet im Wiesengrund zwischen Peene- und Hafenstraße“ für eine Teilfläche aus Flurstück 72/8 nordöstlich der Mildstedter Straße
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungs-ges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)126026

