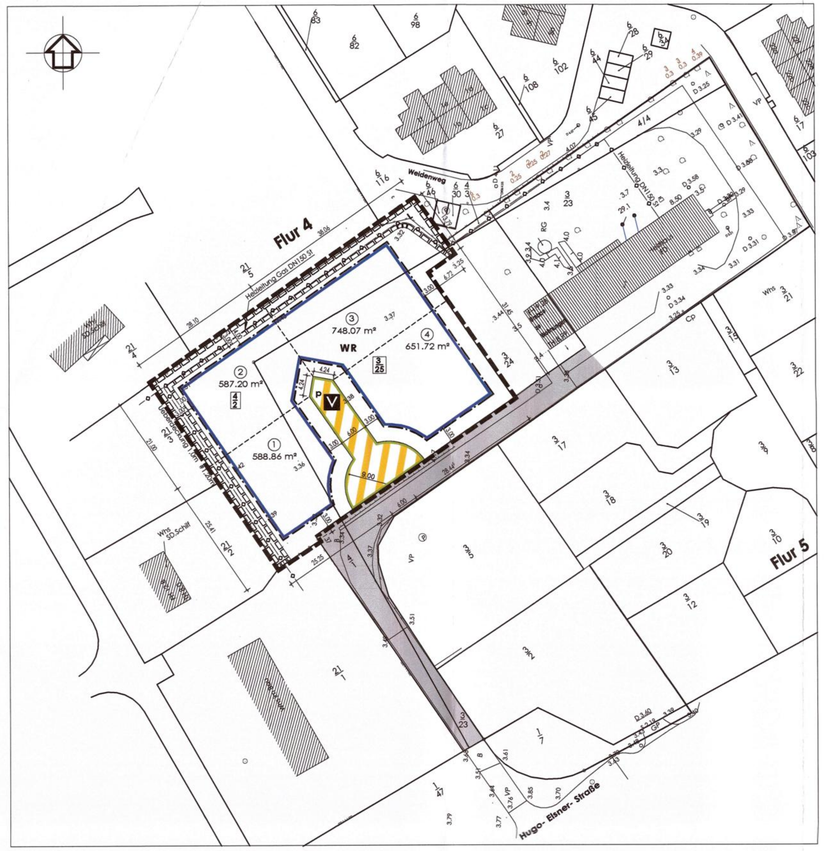
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 29 für das „Wohngebiet nördlich der Hugo - Elsner - Straße“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne von 03-2013

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des§ 13a 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 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für das „Wohngebiet nördlich der Hugo - Elsner - Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Mindestmaß		
	Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß		
	Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/		
Bauweise	Dachform / Dachneigung		
WR	I		
	OK FF	Über HN	3,50 m
	TH	Über OK FF	3,75 m
	GH	Über OK FF	9,50 m
GRZ 0,4	/		
o	SD/SD mit Kw/WD 25° bis 49°		

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.
(1)
Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3)
Zulässig sind Räume zur Ausübung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO.
(4)
Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen.
(5)
Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 550 m² festgesetzt.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.

10. Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Wärmeversorgung Zinnowitz GmbH zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M -V)

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- Vertretterungen für untergeordnete Flächen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart

Dachform/Dachneigung
(1)
Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.

Dacheindeckung
(2)
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Ziegel und Dachsteine in rot, anthrazit oder braun
- Glaskonstruktionen

(3)
Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart
(4)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen sind nur für die ausnahmsweise zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt.
Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
Sie dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

(2)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M -V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallzaungitterzäune und bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.

3. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den privaten Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14. BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

HINWEISE

1. Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Plangebiet liegt in einem Gelände, welches während des 2. Weltkrieges im Rahmen der alliierten Luftangriffe mehrfach durch Bomben getroffen wurde.

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist daher eine Sondierung des Geländes vorzusehen.
Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist hierzu der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.
Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2. Hinweise der Denkmalpflege

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, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletteste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG 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. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG 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 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Definition der Traut- und Gebäudehöhen

(1)
Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
(2)
Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 26.09.2013. Die ortsübliche 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 berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

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

4.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 15.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 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 des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 13.06.2014 bis zum 14.07.2014 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 ausgelegen. 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 den Bebauungsplan Nr. 29 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 07.06.2014 bekanntgemacht worden.

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

6.
Aufgrund eines formellen Fehlers bezüglich der nicht eingehaltenen Mindestfrist von einer Woche zwischen ortsüblicher Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Beginn der Auslegung musste die öffentliche Auslage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 29 von 03-2014 wiederholt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 von 03-2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, hat daher erneut in der Zeit vom 25.07.2014 bis zum 26.08.2014 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 ausgelegen.

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 den Bebauungsplan Nr. 29 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 16.07.2014 bekanntgemacht worden.

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

7.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

8.
Der katastermäßige Bestand am 05.02.15 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 : 1000 vorliegt. Ersatzansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den 05.02.15
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
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

10.
Der Bebauungsplan Nr. 29 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 05.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 gebilligt.

Karlshagen Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

11.
Der Bebauungsplan Nr. 29 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

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

12.
Der Bebauungsplan Nr. 29 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 Erlöschen 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.
Der Bebauungsplan Nr. 29 ist mit Ablauf des 25.03.2015 in Kraft getreten.

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

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
- **WR** Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
- **GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- **I** Zahl der Geschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**
- **o** offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- **V** Verkehrsberuhigter Bereich — **p** privat

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — **§ 9 (1) 13 BauGB**
- Versorgungsleitung unterirdisch, näher bezeichnet

Sonstige Planzeichen
- **L** Mit Leitungsrecht zugunsten der Wärmeversorgung Zinnowitz GmbH zu belastende Fläche — § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 — § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

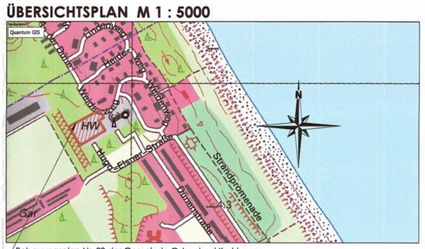
- **3/25** Flurstücksbezeichnung
- vorh. Flurstücksgrenzen
- ① - ④ 587.20 m² Bezeichnung der angedachten Parzellen mit Flächenangabe
- angedachte Parzellierung
- 10.00 Vermaßung in Meter
- 3,42 Höhenangaben über HN
- vorhandene Zäune
- **SD** Satteldach
- **SD mit KW** Satteldach mit Krüppelwalm
- **WD** Walmdach

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches
- 4/1 Flurstücksbezeichnung
- vorh. Flurstücksgrenzen
- 3,44 Höhenangaben über HN
- vorhandene Zäune
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Wegeanbindung an die Hugo- Elsner- Straße
- Versorgungsleitung unterirdisch, näher bezeichnet

STANDORTANGABEN

Gemarkung	**Karlshagen**
Flur	**5**
Flurstücke	**3/25 und 4/2**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
für das "Wohngebiet nördlich der Hugo- Elsner- Straße"

Satzungsfassung	01-2015	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	03-2014	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 29 für das „Wohngebiet nördlich der Hugo - Elsner - Straße“

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG