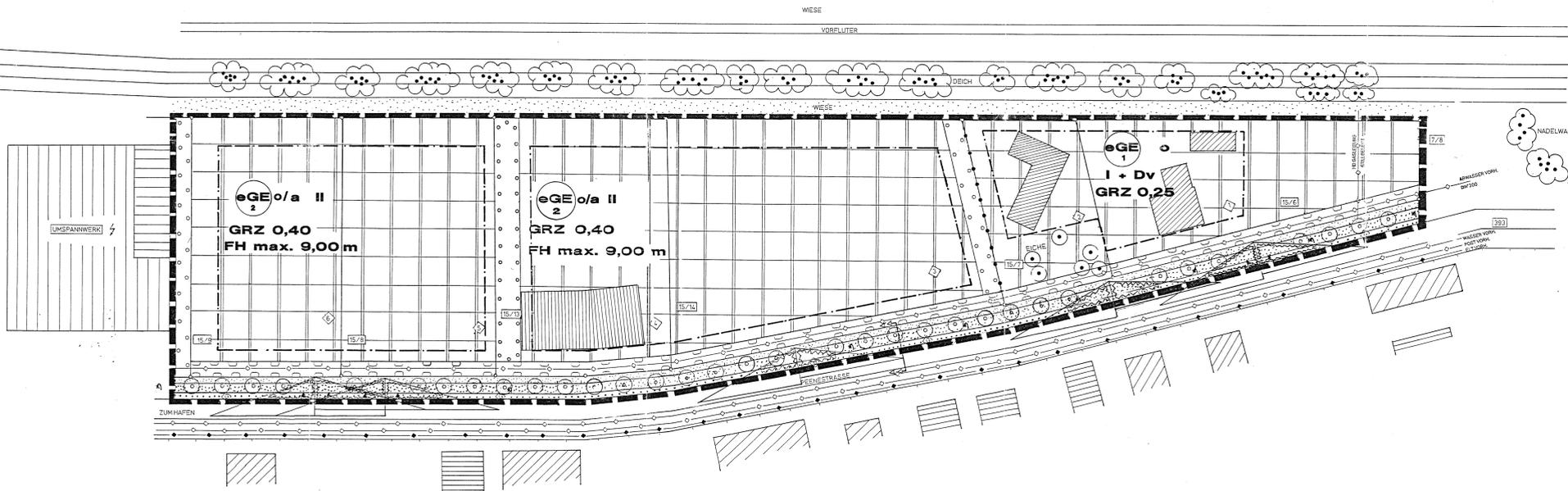


# 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE KARLSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "PEENESTRASSE" SOWIE SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

PLANZEICHNUNG (TEIL A)  
M.: 1 : 500

AUFGUND DES § 13 BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 (BGBL. I, S. 2253), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M.V. (OVBL. M.V. 1994 S.518) WIRD NACH BECHLUSSPASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG KARLSHAGEN VOM 27.05.1997 FOLGENDE 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS EINGESCHRÄNKTE GEBIET "PEENESTRASSE" IN KARLSHAGEN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) BESCHLOSSEN.



## TEXT (TEIL B)

### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 BAUGEBIETZUG (BauGB) I.D.F. VOM 8.12.1986 (BGBL. I, S. 2253) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I.D.F. VOM 23.11.1990 (BGBL. I, S. 132))

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZULÄSSIG SIND BAULICHE ANLAGEN GEMÄSS § 8 ABS. 1 UND 2 BAUNVO, AUSNAHMENWEISE ZUGELASSEN WERDEN BAULICHE ANLAGEN GEMÄSS § 8 ABS. 3 PUNKT 1 BAUNVO. EINZELHANDELSBETRIEBE WERDEN IM EINGESCHRÄNKTEN GEBIET NICHT ZUGELASSEN.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DE ERSTHÖHE BEZEICHNET DEN ABSTAND ZWISCHEN VORHANDENEM TERRAIN UND DER OBERSTEN DACHBEGRENZUNGSKANTE. AUSNAHMEN VOM FESTGESETZTEN MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 16 (6) BAUNVO SIND UNZULÄSSIG.

#### BAUWEISE

ABWEICHENDE BAUWEISE IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE DIE GEBÄUDELÄNGEN DÜRFEN MAXIMAL 70 M BETRAGEN.

### NEBENANLAGEN

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO WERDEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG ZUM EIGENBEDARF ALS AUSNAHME ZUGELASSEN. NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 ABS. 2 BAUNVO, DIE DER VERSORGNUNG DES GEBIETES DIENEN, WERDEN ALS AUSNAHME ZUGELASSEN.

### STELLPLÄTZE UND GARAGEN

STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND GEMÄSS § 12 ABS. 1 BAUNVO ZULÄSSIG. DIE STELLPLÄTZE SIND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ANZUORDNEN UND LEDIGLICH AUF DEN EISENDECKPARKPLÄTZEN FÜR BESUCHER AUSZURICHTEN. DIE GARAGEN SIND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ANZUORDNEN UND LEDIGLICH FÜR DIE EIGENE BETRIEBLICHE NUTZUNG ZU PLANEN.

### SICHTDREIECKE

IN DEN SICHTDREIECKEN UNBEGRENZTE FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND, IST DIE ERRICHTUNG JEGLICHER BEBAUUNG SOWIE DIE ERRICHTUNG VON ENFRIEDUNGEN UND BEPFLANZUNGEN MIT MEHR ALS 0,70 M HOHE ÜBER FAHRBAHNBEGRENZUNG SIND UNZULÄSSIG. AUSNAHMEN HIERVON SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRÖNENANSATZ VON ÜBER 3,00 M.

### VERKEHRSPFLÄCHEN

JE GRUNDSTÜCK IST NUR EINE ZU- ODER ABFAHRT ZUR PEENESTRASSE ZULÄSSIG. DIE BEFESTIGUNG DER ZUFahrTEN VON DER VORHANDENEN STRASSENKANTE BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE HAT MIT PFLASTER ZU ERFÜLLEN. DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE HAT MIT PFLASTER ZU ERFÜLLEN. DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE HAT MIT PFLASTER ZU ERFÜLLEN. DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE HAT MIT PFLASTER ZU ERFÜLLEN.

### VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN

DI VER- UND ENTWASSERUNG DER GRUNDSTÜCKE HAT DURCH ANSCHLUSS AN DIE BEBESTIGUNG DER PEENESTRASSE VORHANDENEN ZENTRALEN LEITUNGSNETZ ZU ERFÜLLEN. VON DEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN SIND BEI JEWEILIGEN VERSORGNUNGSTRÄGER DIE ANSCHLUSSSTRASSE ZU STELLEN.

### GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

FÜR DIE IN DER PLANZEICHNUNG MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN DER ABWASSERLEITUNG SIND DURCH DIE GEMEINDE FÜR DAS JEWEILIGE FLURSTÜCK DIE ENTWASSERUNG IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS UND ART 2 DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKES ZU VERANLASSEN.

### IMMISSIONSSCHUTZ

DI LÄRMIMMISSIONEN DÜRFEN AUF DEN IM BEBAUUNGSPLAN GEMEINDEGEZEICHNETEN GEBIETSPFLÄCHEN 1. BIS 8. STREIFEN FOLGENDEN FLÄCHENREZUGENEN LW<sub>max</sub> TAG = 69 dB LW<sub>max</sub> NACHT = 62 dB DIE ERHALTUNG DER IMMISSIONSRIHTWERTE DER VOI - RICHTLINIE 2008, BLATT 1 BZW. DER TA - LÄRM IN DER BEWAHRTEN WOH- UND FREIZEITBELASTUNG IST IM ZUGE DES BAUGENÜSSIGKEITEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDEBELASTUNG DURCH EINZELGUTACHTEN NACHZUWEISEN.

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

DI BEIDEN VORHANDENEN BÄUME AUF DEM GRUNDSTÜCK 2 SIND ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUZEIT NACH DEM 19.00 UHR ZU SCHÜTZEN. DER HOCHWASSERSCHUTZDEICH UND DIE 5 M BREITE ABSTANDSFLÄCHE VOR DEM DEICH SIND ZU ERHALTEN UND VOR AUFSCHÜTTUNGEN, BAUSCHUTTVERKOPFUNGEN UND BEFAHREN MIT BAUFÄHRZEUGEN ZU SCHÜTZEN. DIE AUF DEM LAGERPLAN BEGRÜNDEN EINZELPFLANZUNGEN, GEHÖLZPFLANZUNGEN UND EINZELBÄUME GELTEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ALS PFLANZEN. DIE PFLANZEN, DIE SIND ABSATZ 1 PUNKT 25 a UND b BAUNVO SIND MIT LANDSCHAFTSTYPISCHEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. MINDESTENS 60 % DER NICHT FÜR DIE BEBAUUNG ZUGELASSENEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND ALS VEGETATIONSFÄCHEN ANZUORDNEN UND VON JEGLICHER ART DER VERSEGLUNG FREIHALTEN. MINDESTENS 40 % DIESER FLÄCHE SIND ZU BEPFLANZEN. DASEI SIND MINDESTENS 1 LAUBBAUM BZW. 2 OBSTBÄUME JE 200 QM VEGETATIONSFÄCHEN ZU PFLANZEN. DIE AUSGEWIESENEN STRASSENBÄUME SIND ALS BÄUMEN MIT STAMMHÖHE 3 1/4 - 16 CM ZU PFLANZEN. DER ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN ENTLANG DER PEENESTRASSE IST MIT WILDRASSEN ANZUORDNEN. AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IST DIE VERWENDUNG EXOTISCHER UND BUNTLÄUBIGER GEHÖLZE WIE BLAUHEUTE, ZYPRESSEN, LEBENSBAUM, HÄNGEBUCHE UND ANDERE DIENFORMER, DIE SICH NICHT IN DAS LANDSCHAFTSBILD ENFÜGEN, ZU VERMEIDEN.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 ABS. 1 BAUGEBIETZUG (BauGB) I.D.F. VOM 8.12.1986 (BGBL. I, S. 2253) UND VERORDNUNGSBLATT M.V. NR. 3, S. 518 F 7)

#### DACHFORM

DI DACHFORM DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD WIE FOLGT FESTGESETZT: - WOHNGEBÄUDE SIND MIT SATTELDACH MIT NEIGUNG VON MINDESTENS 30° ZULÄSSIG. FÜR DIE GEWÖBLICH GENUTZTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH BIS 27° ZUGELASSEN GEWÖBLICH GENUTZTE GEBÄUDE MIT PULTDACH WERDEN ZUGELASSEN, WENN DIESE MIT IHRE LANGFRONT AN DER HINTEREN BEBAUUNGSREINDE ERRICHTET WERDEN, DURCH IHRE ATTKA AUFGEWERTET UND AM GEBIE, BEGRÄNZT WERDEN.

#### DACHENDECKUNG

FÜR DIE DACHENDECKUNG SIND ZULÄSSIG: - DACHZIEGELN, DACHSTEINE - METALLENDECKUNG - SCHINDELN GEMÄSS DIN 4102, TEL. 4, PUNKT 7.5 - METALL - GLASKONSTRUKTIONEN

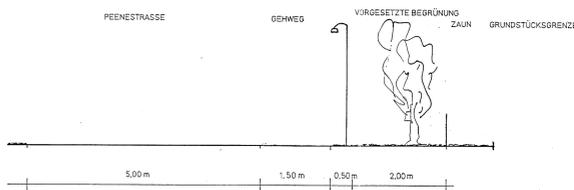
#### ENFRIEDUNGEN

ZULÄSSIGE ENFRIEDUNGEN SIND MASCHENRAHMENTZAUN, METALLGITTERZAUN ODER HOLZZAUN BIS MAXIMAL 1,50 M MIT VORGESETZTER BEGRÜNUNG. FÜR DEN BEREICH DER SICHTDREIECKE GELTEN DIE FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND I. - SICHTDREIECKE.

#### WERBEANLAGEN

WERBEANLAGEN SIND NUR AN DER STÄTTE DER LEISTUNG ALS AUFSTELLER ODER AM GEBÄUDE BIS MAXIMAL ERSTHÖHE ZULÄSSIG. DIE GRÖSSE DER WERBEANLAGEN DARF 2,00 M<sup>2</sup> JE GRUNDSTÜCK NICHT ÜBERSCHREITEN.

## STRASSENQUERSCHNITT A-A M.: 1:50



### BELANGE DER BODENKAMPFLEGE

DIER BEGRIFF DER ERDARBEITEN UND DIE BAUAUSFÜHRENDE FIRMA SIND DEM LANDESAMT FÜR BODENKAMPFLEGE UND DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE VIER WOCHEN VORHER SCHRIFTLICH UND VERBÜNDLICH MITZUTEILEN. WENN WÄHREND DER ERDARBEITEN FÜR DIE BODENKAMPFLEGE ZU BEWACHSICHTIGEN UND DIE FLUGSTELLE BIS ZUM ENTREFFEN DER VERTRETER ZU SICHERN, VERANTWORTLICH SIND GEWÄSS § 9 ABS. 2 - VERORDNUNG ZUM SCHUTZ UND ZUR ERHALTUNG URGESCHICHTLICHER BODENKAMPFLEGE DER FINDER SOWIE DER LEITER DER ARBEITEN.

## VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG KARLSHAGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG VOM 12.12.1996. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ZUR 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG IST DURCH AUSNAHMEN AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 8.12.1996 BIS ZUM 03.01.1997 ERFOLGT.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 216 a ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGEBIETZUG BETEILIGT WORDEN.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI VON DER PLANUNG BEIÖRTHEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BETROFFENEN BÜRGER SIND MIT SCHREIBEN VOM 25.02.1997 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERET WORDEN.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DIER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 1.1.1997 WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENKT HINSEITLICH DER LAGERFLÄCHEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GILT DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR GROS ERFOLGTE, DA DIE RECHTSVERBÜNDLICHE FLURKARTE IM MASSTAB 1:2500 VORLIEGT. REGRESSIONSPRÜFUNG KÖNNEN NICHT ABGELIEFERT WERDEN.

DREIFSWALD (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 03.01.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI GEMEINDEVERTRETUNG KARLSHAGEN HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDEKEN UND ANFRAGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 27.05.1997 ÖPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 27.05.1997 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG KARLSHAGEN BESCHLOSSEN. DIE 1. ÄNDERUNG ZUR BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG KARLSHAGEN VOM 27.05.1997 BESLÜSST.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DIER BESCHLUSS ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN JEDEMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND AM 12.06.1997 DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT ORTSÜBLICH BEKANNTMACHUNG WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDE WÄHRUNG DER VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MANDELN DER ABWÄRGEN SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 9 ABS. 2 BAUNVO) UND WETTER AUF FÄLLIGKEIT UND ERGEBNIS VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§ 9 ABS. 2 BAUNVO) AUFGEWERTET UND AM GEBIE, BEGRÄNZT WERDEN.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

DI 1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.

KARLSHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN), DEN 06.06.1997

Sieffert  
SEFFERT  
DIE BÜRGERMEISTERIN

## ZEICHENERKLÄRUNG

### GEM. PLANZEICHNERVERORDNUNG

#### I. FESTSETZUNGEN

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	EINGESCHRÄNKTES GEBIET	§ 8 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	FRSTHÖHE ÜBER VORHANDENEM TERRAIN ALS OBERGRENZE	§ 18 BauNVO
	GRZ	§ 19 BauNVO
	DACHVOLLGESCHOSS	§ 19 BauNVO
	ZAH DER VOLLGESCHOSS ALS OBERGRENZE	§ 20 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
	OFFNE BAUWEISE	§ 22 (2) BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 (4) BauNVO
	BAUWEISE	§ 23 (3) BauNVO
	VERKEHRSPFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN	
	STRASSENBELEGUNGSLINIE	
	ENFAHRTSBEREICH	
	GEHWEG	
	HAUPTVERSORGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 (1) 13, 14 BauGB
	UNTERRISCH VORHANDEN NÄHER BEZEICHNET	
	ÜBERRISCH VORHANDEN NÄHER BEZEICHNET	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	STRASSENBELEGGRÜN	
	MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 (1) 25 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 (1) 25 b BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	§ 9 (1) 25 a BauGB
	UMKREIZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON LANDSCHAFTSTYPISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25 a BauGB
	SOZIOLOGISCHE PLANZEICHEN	
	UMKREIZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND	§ 9 (1) 10 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 (7) BauGB
	ABGRENZUNG DES MASSES DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 (5) BauNVO
	MT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB

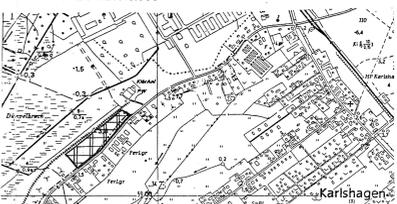
#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	SICHTDREIECK	§ 9 (1) 10 BauGB
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEHÖLZBESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	
	STRASSENBELEUCHTUNGSMASTEN	
	ZAUN	
	PARZELLENUMMER	

### STANDORTANGABEN

LANDESKREIS	WOLGAST
GEMEINDE	KARLSHAGEN
GEBIET	KARLSHAGEN
FLURSTÜCK	5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11

### ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:10.000



USEDOM  
Projektentwicklungsges. mbH  
KAMPFSTRASSE 11, 1143 TRARSENHEIDE  
TELEFON 0381271 2800, 2801

BAUVORHABEN:	EINGESCHRÄNKTES GEBIET "PEENESTRASSE"
BAUHERR:	GEMEINDE KARLSHAGEN
DARSTELLUNG:	BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG
ERTWORBEN VON:	USEDOM
SATZUNGSÄNDERUNG:	1. ÄNDERUNG

# **1. Ä N D E R U N G**

der Satzung über den

## **B E B A U U N G S P L A N N R. 3**

für das

**eingeschränkte Gewerbegebiet**

**„ P E E N E S T R A S S E “**

**Gemeinde Karlshagen**

**Landkreis Ostvorpommern**

## **B E G R Ü N D U N G**

**Satzungsfassung 05/97**

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen der Satzung

1.2 Anlaß zur Aufstellung der Satzung

2.0 BESONDERE MERKMALE DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Begrenzung

2.2 Flächenausweisung

2.3 Bestand im Geltungsbereich

2.4 Eigentumsverhältnisse

3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

3.2 Gestaltungsvorschriften

3.3 Hinweis

4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

5.0 VERKEHRSEITIGE ERSCHLIESSUNG

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**B E G R Ü N D U N G**  
**ZUM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG**  
**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS EINGESCHRÄNKTE**  
**GEWERBEGEBIET "PEENESTRASSE"**  
**DER GEMEINDE KARLSHAGEN**

**1.0 ALLGEMEINES**

**1.1 Rechtsgrundlagen der 1. Änderung der Satzung**

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das eingeschränkte Gewerbegebiet in Karlshagen sind der § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) und die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 25. April 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 11, S. 518 ff.).

**1.2 Anlaß zur Aufstellung der 1. Änderung der Satzung**

Die 1. Änderung der Satzung wird auf Antrag des Eigentümers der Parzellen 3 und 4 aufgestellt. Die geplante Erweiterung der Baulichkeiten von Parzelle 4 in Richtung Parzelle 3 erfordert eine Änderung der dargestellten Baugrenzen und der festgesetzten Bauweise.

Die Gemeinde Karlshagen hat das Bebauungsplangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde Karlshagen liegt entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V und dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in einem Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, den Antrag auf Anerkennung als Seebad zu stellen.

Derzeit wird in der Gemeinde an der Erfüllung der Auflagen des Sozialministeriums gearbeitet.

Hauptaugenmerk richtet die Gemeinde auf den Ausbau der Fremdenbeherbergung mit den entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen. Hierzu zählt auch das geplante Gewerbegebiet und die Erhaltung des an das Gewerbegebiet anschließenden Fischereihafens.

Weitere Gewerbegebiete werden durch die Gemeinde auch bei der derzeit in Bearbeitung befindlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen, da der Bedarf an Gewerbeflächen mit dem Bebauungsplan "Peenestraße" und den gewerblichen Flächen im Nachbarort Trassenheide abgedeckt ist und entsprechend der o.g. Zielvorstellungen der Gemeinde bei der Entwicklung zum Seebad nicht vorgesehen sind.

Aufgrund der vorliegenden Anträge auf Erwerb von Gewerbegrundstücken wurde das Plangebiet bereits parzelliert und an die Ansiedlungswilligen veräußert.

Folgende Firmen haben sich ansiedelt:

**Gebiet 1**

Parzelle 1 Flurstück 15/6 Fuhrgeschäft ansässig in Karlshagen mit Eigenheim  
Parzelle 2 Flurstück 15/7 **Eigenheim (Betriebswohnung) des Eigentümers der Parz.en 3 und 4**

**Gebiet 2**

Parzelle 3 Flurstück 15/14 und  
Parzelle 4 Flurstück 15/13 **Gemüsehandel ansässig in Karlshagen**  
Parzelle 5 Flurstück 15/8 Strandkorbreparatur und Lagerung - ortsansässige Firma  
Parzelle 6 Flurstück 15/9 Baugeschäft aus Zinnowitz

**2.0 BESONDERE MERKMALE**

**2.1 Lage und Begrenzung**

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Karlshagen an der Peenestraße zwischen Klärwerk und Hafengelände. Es wird im Norden durch Deichanlagen mit Strauchbewuchs und angrenzendes Wiesenland der Gemarkung Peenemünde, im Westen durch das Umspannwerk, im Süden durch die Peenestraße und sich anschließende Eigenheimbebauung und Ferienläger und im Osten durch Kiefernwald begrenzt.

Das Vorhaben ist hochwassergefährdet. Es muß gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg - Vorpommern mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m HN gerechnet werden.

Die derzeitige Deichlücke, die in den nächsten Jahren durch einen geplanten Deichneubau geschlossen werden soll, ist auf der beigefügten Übersichtskarte erkennbar.

Der parallel zum Bebauungsgebiet verlaufende Riegeldeich wird im Zuge des geplanten Deichneubaues abgetragen.

**2.2 Flächenausweisung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/13, 15/14 und eine Teilfläche des Flurstückes der Flur 2 der Gemarkung Karlshagen und eine Teilfläche des Flurstückes 7/8 der Flur 7 der Gemarkung Peenemünde.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 1,9 ha.

### 2.3 Bestand im Geltungsbereich

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind die Parzellen 1, 2 und 4 bereits bebaut. Auf Parzelle 5 wurde mit einem Hallenneubau begonnen.

Parallel zur Peenestraße verläuft auf den Gewerbegrundstücken eine Abwassergefälleleitung, die zur Entsorgung des Plangebietes dienen soll.

Das Flurstück 15/6 wird von einer Gasleitung gequert, die stillgelegt ist und entsorgt werden soll.

### 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind bereits von der Gemeinde an die jeweiligen Ansiedlungswilligen verkauft worden.

## 3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN

### 3.1 Planrechtliche Festsetzungen

Die planrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO sind im Text (Teil B) der Satzung festgeschrieben.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet das eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe werden im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden Festsetzungen zur Obergrenze der Geschossigkeit, Firsthöhe und Grundflächenzahl getroffen.

Als Firsthöhe wird der Abstand zwischen vorhandenem Terrain und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

Dabei wurden die Richtwerte des Flächennutzungsplanes, die vorhandene Umgebungsbebauung und die bereits vorliegenden Planungen der Firmen berücksichtigt.

Gemäß der Einschriebe im Plan wird für das Teilplangebiet 1 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO und für das Teilplangebiet 2 neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zugelassen.

Die abweichende Bauweise wird im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 70 m nicht überschreiten.

Die 1. Änderung der Satzung wird zum Anlaß genommen, auch für die Parzellen 5 und 6 die abweichende Bauweise zuzulassen, da bereits ein entsprechender Bauantrag für die Parzelle 5 vorliegt und die ausgewiesenen Baugrenzen die Anwendung der abweichenden Bauweise zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Im Rahmen der 1. Änderung der Satzung werden die Baugrenzen im Bereich der Parzellen 3 und 4 vereinigt, um die abweichende Bauweise entlang der Peenestraße zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden für die Kleintierhaltung zum Eigenbedarf als Ausnahme zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden als Ausnahme zugelassen.

Stellplätze und Garagen werden im Plangebiet zugelassen. Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) sind diese Flächen jedoch lediglich auf den notwendigen betrieblichen Bedarf zu beschränken.

Für die Flurstücke wurde je ein Zu- bzw. Abfahrtsbereich in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit Sichtdreiecken bezeichnet. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen keine Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden und Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Für die Parzellen 2 bis 4 wurde die Lage der Einfahrtsbereiche aufgrund der aktuellen Planungen präzisiert.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an das beidseitig der Peenestraße vorhandene Leitungsnetz festgesetzt. Jeder Grundstückseigentümer hat rechtzeitig vor Baubeginn seinen Bedarf beim jeweiligen Versorgungsträger anzumelden.

Die parallel zur Peenestraße vorhandene Abwassergefälleleitung befindet sich auf den Gewerbegrundstücken. Für diese Flächen muß durch die Gemeinde die Eintragung in das Baulastenverzeichnis und die Abt. 2 des jeweiligen Grundbuches veranlaßt werden.

Bezüglich des Immissionschutzes wurde im Text (Teil B) folgendes festgesetzt:

"Die Lärmimmissionen dürfen auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewerbeflächen 1 bis 6 die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>w</sub>" nicht überschreiten:

Lw" Tag = 60 dB  
Lw" Nacht = 42 dB

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der VDI- Richtlinie 2058, Blatt 1 bzw. der TA Lärm in der benachbarten Wohn- und Ferienbebauung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch Einzelgutachten nachzuweisen".

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB werden in den Text (Teil B) die Grünplanerischen Festsetzungen aus der Begrünungskozeption übernommen.

1.

Die beiden vorhandenen Bäume auf dem Grundstück 2 sind zu erhalten und während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen.

2.

Der Hochwasserschutzdeich und die 5 m breite Abstandsfläche vor dem Deich sind zu erhalten und vor Aufschüttungen, Bauschuttverkipfung und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.

3.

Die eingezeichneten Gehölzpflanzungen und Einzelbäume gelten auf den Baugrundstücken als Pflanzbindung im Sinne des § 9 (1) 25 a und b BauGB und sind mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen.

4.

Mindestens 60 % der nicht für die Bebauung zugelassenen Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 40 % dieser Flächen sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 1 Laubbaum bzw. 2 Obstbäume je 200 qm Vegetationsfläche zu pflanzen.

5.

Die ausgewiesenen Straßenbäume sind als Ballenware mit einem Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.

6.

Der öffentliche Grünstreifen entlang der Peenestraße ist mit Wildrasen anzusäen.

7.

Auf den Grundstücken ist die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichte, Zypressen, Lebensbaum, Hängebuche und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, zu vermeiden.

Aufgrund der Änderung der Baugrenzen entfällt die zwischen den Parzellen 3 und 4 in der Satzung vorgesehene 1,50 m breite Strauchpflanzung.

Da es sich lediglich um eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> handelt, wird diese in der 1. Änderung der Satzung nicht an einem neuen Standort vorgesehen, zumal in den grünordnerischen Festsetzungen im Punkt 4 eindeutige Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen wurden.

### 3.2 Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften für die Anlage der Gebäude im Plangebiet sind im Text (Teil B) für die zulässige Dachform, Dachdeckung, Einfriedungen und Werbeanlagen in Verbindung mit § 86(1) 1 und 4 LBauO M-V festgesetzt.

Bezüglich der Dachform werden für Wohngebäude ein Satteldach mit Neigung zwischen 45° bis 59° und für die gewerblich genutzten Gebäude Satteldächer bis 47° zugelassen. Gewerblich genutzte Gebäude werden mit Pultdach zugelassen, wenn diese mit ihrer Längsfront an der hinteren Bebauungsgrenze errichtet werden.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegeln, Dachsteine, Schindeln, Metalleindeckung und Metall- Glaskonstruktionen zugelassen.

Für die Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune, Metallgitterzäune oder Holzzäune bis maximal 1,50 m mit vorgesezter Begrünung zugelassen.

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m erfolgen.

Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Aufsteller oder am Gebäude bis maximal Firsthöhe zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf 2,00 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

### 3.3 Hinweis

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind als Hinweis mit folgendem Wortlaut auf der Planzeichnung vermerkt:

Der Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

#### 4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebietes		19.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Zufahrten, Gehweg)	ca.	1.000 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	ca.	1.000 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	im Plangebiet	ca. 900 m <sup>2</sup>
	außerhalb Plangebiet	ca. 800 m <sup>2</sup>
Nettobauland		ca. 18.000 m <sup>2</sup>

#### 5.0 VERKEHRSSSEITIGE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Peenestraße. Die Anbindung der einzelnen Grundstücke an die Peenestraße soll durch jeweils nur eine Zu- bzw. Abfahrt realisiert werden. Die Zufahrtsbereiche sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet und sind von der Straße bis Grundstücksgrenze in Verbundpflaster auszuführen. Diese Straßenbauarbeiten sind mit der geplanten fußläufigen Erschließung des Gebietes durch einen linksseitig begleitenden 1,50 m breiten Gehweg in Verbundpflaster zu koordinieren.

#### 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Der Aufwand zur Erschließung des Plangebietes ist sehr gering, da die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen bereits an der Baugebietsgrenze anliegen.

Wasserleitung, Post- und Elektrokabel liegen südlich der Peenestraße, die Abwasserleitung liegt direkt auf den Grundstücken. Die Versorgung mit Erdgas ist aus dem vor Ort vorhandenen Netz möglich. Die Entsorgung der nicht mehr genutzten Gasleitung und der Schiebergruppe auf dem Flurstück 15/6 ist durch die HEVAG geplant.

Durch das Bauamt wird die Entsorgung der Gasleitung terminisiert. Die Löschwasserversorgung kann aus dem Hydranten südlich der Peenestraße gegenüber Flurstück 15/14 erfolgen.

Gemäß Forderung des Landkreises, Gesundheitsamt hat für das Plangebiet einwandfreies Trinkwasser in der erforderlichen Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung zu stehen.

Folgende Hinweise des Landkreises, untere Abfallbehörde sind zu beachten:

Die jeweils gültige Form der Satzung über die Abfallentsorgung des ehemaligen Landkreises Wolgast, jetziger Rechtsnachfolger Landkreis Ostvorpommern, ist einzuhalten (Satzung vom 15.06.1993).

Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende unbelastete Erdaushub nur mit Genehmigung des Landkreises Ostvorpommern zu verbringen.

Im Bereich der Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme festgestellte Altablagerungen (illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper usw.) sind der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126)
- Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS -E)" so anzulegen, daß ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, daß zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

## 7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

Die Gemeinde Karlshagen hat die Erstellung der 1. Änderung der Bebauungsplansatzung in folgendem Zeitrahmen realisiert:

Aufstellungsbeschluß	12.12.1996
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß	18.12.1996 - 03.01.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger	03/97
Behandlung der Bedenken und Anregungen Beschluß zur 1. Änderung der Satzung	05/97
Bekanntmachung der 1. Änderung der Satzung	06/97

## 8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Hinweise des STAUN Ueckermünde, Abt. Wasserwirtschaft

1.

Durch das Vorhaben wird die landeseigene wasserwirtschaftliche Anlage "Deich Karlshagen" berührt.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. S. 669/GS M-V Gl. Nr. 753 - 2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178), dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten (mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen) außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 89 Abs. 1 LWaG sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind, das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde als zuständige Wasserbehörde (§ 89 Abs. 3 LWaG).

Das Vorhaben ist z.Z. noch hochwassergefährdet.

Es muß gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg - Vorpommern" mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über HN gerechnet werden.

Weitere Hochwasserstände für das Gebiet sind nachfolgend aufgeführt:

HW 10	HW 20	HW 50	HW 100
1,10	1,25	1,50	1,70 m über HN

Der o.g. Deich weist eine Schwachstelle (Deichlücke) am Hafen Karlshagen auf. Die Vorplanungen zur Schließung des Deiches sind angelaufen, so daß in den nächsten Jahren mit dem Bau des v.g. Deichzwischenstückes zu rechnen ist.

Nach Fertigstellung eines Gesamthochwasserschutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom wird der parallel zum Bebauungsplangebiet verlaufende Riegeldeich seine Schutzfunktion (Landanschluß des nördlichen Deichteilabschnittes) verlieren.

Da außerdem z.Z. zwischen den beiden Deichenden am Hafen eine Mindesthöhe von 1,90 m über HN zu verzeichnen ist (> HW 100), das Baugebiet in etwa eine Höhenlage von 1,50 - 2 m über HN aufweist und in absehbarer Zukunft ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz für den Bereich gewährleistet wird, kann dem B- Plan Nr. 3 "Peenestraße" in Karlshagen aus Sicht des Küstenschutzes zugestimmt und das Einvernehmen gemäß § 89 Abs. 3 LWaG hiermit hergestellt werden.

2.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Im Zuge der Überplanung des Gebietes sollten Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) ist vorzugsweise innerhalb des Bebauungsplangebietes zu versickern. Bei einer Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser bzw. in Gewässer sind in Abhängigkeit von dem Grad der Verschmutzung des Regenwassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters gegebenenfalls Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

#### **Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Bauordnungsamt**

1.

Jedes Grundstück muß mit einer Breite von mindestens 3,00 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen (2. Rettungsweg) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3,00 m breite Zufahrt für die Feuerwehr zu schaffen. Die Zufahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein.

3.

Für die o.g. Rettungswege müssen vor dem Gebäude Flächen für die Feuerwehr in einem Abstand von mindestens 3 m und höchstens 9 m von der Außenwand freigehalten werden.

4.

Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 der LBauO M-V auf dem Grundstück selbst liegen.

5.

Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.

(Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, Hydranten sind in der Peenestraße vorhanden).

Gemeinde Karlshagen  
*S. Hand*  
Die Bürgermeisterin



Karlshagen im Mai 1997