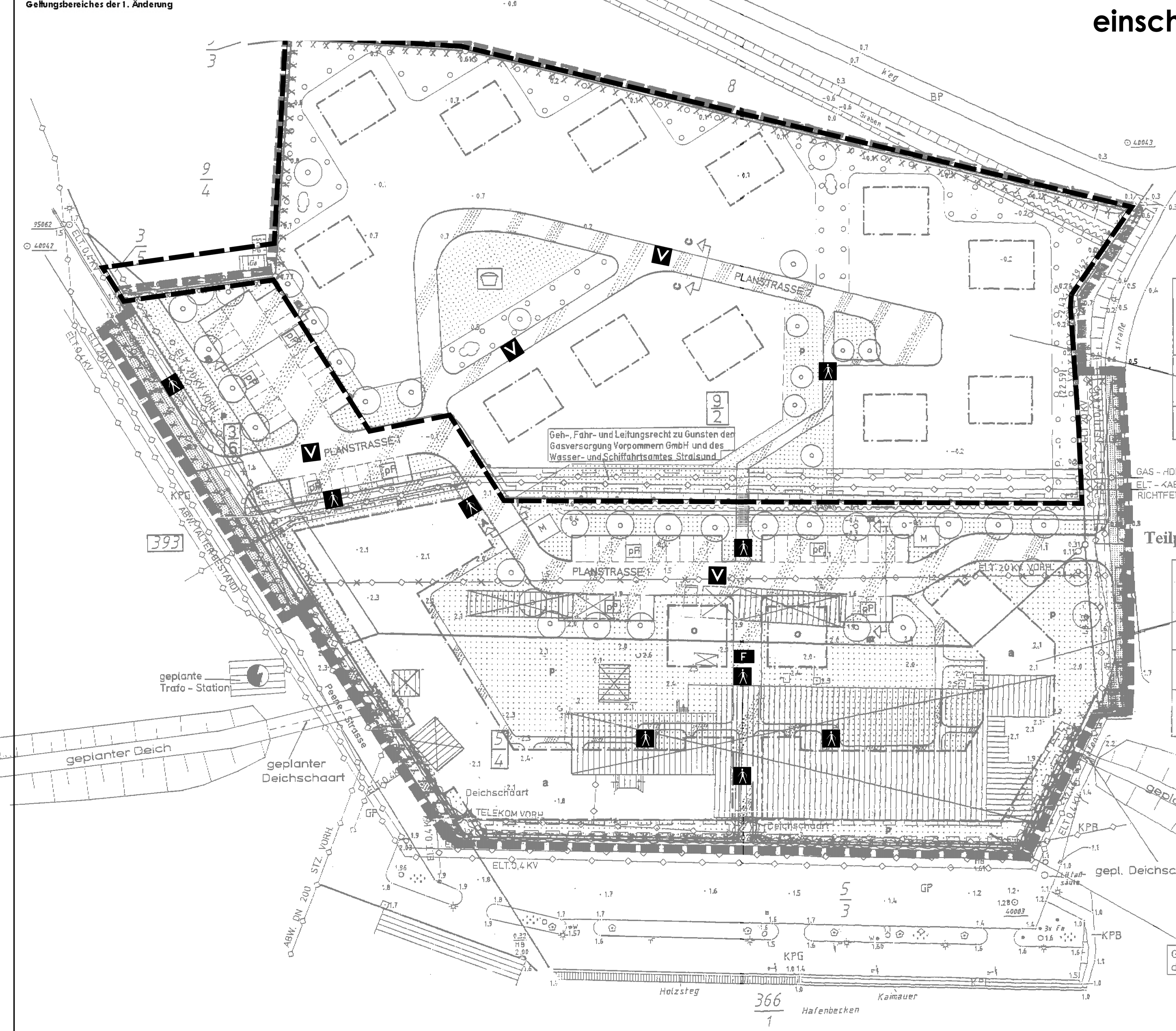
Satzung der Gemeinde Karlshagen über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5
für das Sondergebiet "Hafenbereich"
für das Teilplangebiet 1 (Ferienhausgebiet)
einschließlich Anbindung an die Peenestraße

nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
[illegible]
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



nachrichtlich
NUTZUNGSSCHABLONEN
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

Teilplangebiet 1 :

SO Ferien	I SH max. 0,30 m über OK FBH TH max. 3,00 m über OK EFH FH max. 7,50 m über OK EFH
GR max. je Ferienhaus 110 m²	/
o	SD / 45°

Teilplangebiet 2 :

SO Fremd	II SH mind. 2,40 m über HN TH max. 6,50 m über OK EFH FH max. 13,50 m über OK EFH
GR max. 3.000 m²	/
o / a	SD / 45°

nachrichtlich
STRASSENQUERSCHNITTE M. : 1 : 100
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

SCHNITT A - A PLANSTRASSE 1
FUSSWEG FAHRBAHN PRIVATE GRÜNFLÄCHE
2,00 5,00

SCHNITT B - B PARKPLATZ
PRIVATE GRÜNFLÄCHE PRIVATER PARKPLATZ FAHRBAHN PRIVATER PARKPLATZ PRIVATE GRÜNFLÄCHE
5,00 6,00 5,00

SCHNITT C - C PLANSTRASSE 2
PRIVATE GRÜNFLÄCHE FAHRBAHN PRIVATE GRÜNFLÄCHE
4,00

nachrichtlich
PLANZEICHENERKLÄRUNG
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
SO Ferien – Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
SO Fremd – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung	§ 11	BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
SH max. über OK FBH – Sockelhöhe über Oberkante geplanter Fahrbahnhöhe als Obergrenze	§ 16 (2)	BauNVO
SH mind. über HN – Sockelhöhe über HN als Mindestmaß	§ 16 (2)	BauNVO
TH max. über OK EFH – Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe als Obergrenze	§ 16 (2)	BauNVO
FH max. über OK EFH – Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe als Obergrenze	§ 16 (2)	BauNVO
GR max. – Grundflächen, maximal	§ 19	BauNVO
I, II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 §§ 22 und 23	BauGB und BauNVO
o – Offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a – Abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
4. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
Straßenbegrenzungslinie		
Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: pP Private Parkfläche; Fußgängerbereich; F Anleiterungsweg für die Feuerwehr		
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) 12,14	BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Trafostation		
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
unterirdisch, näher bezeichnet		
unterirdisch, näher bezeichnet - zu beseitigen		
7. Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
Grünflächen; Zweckbestimmung: p private Grünfläche; privater Spielplatz		
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) 16	BauGB
Regenentwässerungsgraben		
Hochwasserschutzanlage (Flutschutzmauer)		
9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) 20, 25	BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzen von: Bäumen, Sträucher		
10. Sonstige Planzeichen		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH, des Wasser- und Schiffahrtsamtes Stralsund und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3	BauGB
Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 (5)	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

9/2	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenzen
0.2	Höhenangaben über HN
M	Stellplatz Abfallsammelbehälter
	Flutschutzmauer
	Brücke, geplant
	Sichtdreieck
SD	Satteldach
	Böschung
	vorhandene Gebäude
	zu beseitigende Gebäude

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500
für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Teilplangebiet 1) auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 11-2009/ Aktualisierung 07-2010

STRASSENQUERSCHNITTE
M. 1:100

Schnitt C - C Planstrasse 2
private Grünfläche Fahrbahn private Grünfläche
4.00

Schnitt D - D Zufahrt Peenestraße
Fahrbahn Regenwassermulde
5.00 1.00

NUTZUNGSSCHABLONE

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5
und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Änderungen gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Teilplangebiet 1 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ***Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über HN (OK FF) als Mindestmaß*** ***Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß*** ***Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß***
Grundfläche (GR) je Ferienhaus (FH) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ ***Dachneigung der Hauptdachflächen***

Teilplangebiet 1

SO Ferien	I ***OK FF über HN 1,60 m*** ***TH über OK FF 3,50 m*** ***FH über OK FF 8,70 m***
GR je FH 110 m²	/
o	SD ***bis 50°***

gem. PlanzV90
für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Ferien – Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	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; Verkehrsberuhigter Bereich; Fußgängerbereich; p privat; A Fw Aufstellfläche Feuerwehr		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Grünflächen	**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
Grünflächen; Zweckbestimmung: p private Grünflächen; Spielplatz		
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; Anpflanzen: Bäume	§ 9 (1) 25	BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Anpflanzen: Bäume, Sträucher	§ 9 (1) 25a	BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (7 m - Abstand zur Böschungsoberkante Graben)	§ 9 (1) 10	BauGB
GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH und des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz)	§ 9 (5) 1	BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Verdacht auf Munitionsbelastung)	§ 9 (5) 3	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

9/9	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
10.00	Vermaßung in Meter		vorhandene Böschungen
SD	Satteldach	0.7	Höhenangaben über HN
Lö	Löschwasserbrunnen		

Nachrichtlich

10.00 – Vermaßung in Meter			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Anpflanzen: Bäume, Sträucher	§ 9 (1) 25a	BauGB	

TEXT (TEIL B)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Zusätze und Änderungen gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO)

Teilplangebiet 1 - Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

(1)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

(2)
Im Ferienhausgebiet sind bis zu 12 Grundstücke mit jeweils einem Ferienhaus mit jeweils maximal zwei Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

(3)
Dauerwohnungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.

Teilplangebiet 2 - Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind:
- maximal 56 Ferienwohnungen
- mindestens 200 m² und maximal 400 m² kleinteiliger Einzelhandel, Kunsthandwerk und Gastronomie

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§16-21 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Im Ferienhausgebiet bezeichnet die Sockelhöhe den Abstand zwischen der Oberkante der geplanten angrenzenden Fahrbahnhöhe, gemessen in der Straßenachse und der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe.
Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.
Als Firsthöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe bezeichnet.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

2.2 Grundfläche (§ 16 (2) i. V. m. § 19 (4) 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.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern: Je Ferienhaus wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zugelassen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bei der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige Terrassenflächen wie folgt überschritten werden:
- im Bereich der Ferienwohnungen und der Ferienhäuser bis zu einer Tiefe von 3 m
- im Bereich geplanter gastronomischer Einrichtungen bis maximal 120 m²

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Im Ferienhausgebiet dürfen Carports und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

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

Änderung gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Im gesamten Plangebiet sind Garagen nicht zugelassen.
Je Grundstück wird maximal ein Carport zugelassen.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

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

Je Grundstück ist nur ein Ferienhaus mit maximal zwei Ferienwohnungen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

(1)
Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
Die Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.
Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
(2)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 grenzt im Süden an einen Graben II. Ordnung (50/2). Die innerhalb des Uferbereiches in einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten.
Ausnahmen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu beantragen.

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

- Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser (Dachflächen, Straßen, Dränagen) ist in den vorhandenen Graben abzuleiten. Der vorhandene Graben im Plangeltungsbereich und die Gräben an der Ost- und Südseite der Planfläche sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Vermüllung und Bodenverfüllungen zu schützen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Gehölzliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Dabei sind auf 100 m² Pflanzung mindestens 3 Bäume als Hochstamm oder Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mindestens 30 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden).
- Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit StU 12-14 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung ist die Gehölzliste vorrangig zu verwenden.
- Mindestens 35 % der öffentlichen bzw. privaten Grünflächen und des Verkehrsgrüns sind zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit StU 14- 16 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung ist die Gehölzliste vorrangig zu verwenden. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist untersagt.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers Gasversorgung Vorpommern GmbH sowie des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund und auf den mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Aktualisierung gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Die in der Planzeichnung dargestellte Flutschutzmauer muss eine Höhe von mindestens 2,60 m HN sowie im Bereich der beiden seitlichen Einbindepunkte in die jeweils auf 2,90 m HN angehobene Hafen- und Peenestraße eine Höhe von 2,90 m über HN aufweisen.

12. Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen (§ 9 (3) BauGB)

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung sind im Erdgeschoss auf mindestens 200 m² und maximal 400 m² Flächen für kleinteiligen Einzelhandel, Kunsthandwerk und Gastronomie einzuordnen.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

13. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Planänderungsgebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,60 m über HN ist einzuhalten.
(2)
Im Obergeschoss der Ferienhäuser sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
(3)
Eine Unterkellerung der vorgesehenen Ferienhäuser und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.
(4)
Bei der Standsicherheit der Ferienhäuser sind ein BHW von 2,30 m über HN sowie etwaige Seegangsbelastungen zu berücksichtigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB

1. Fassade (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für die Oberflächen der Außenwände sind zulässig:
- Putz weiß und farbig
- Klinker rotbraun- bunt

2. Dacheindeckung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Für die Eindeckung der Hauptdachflächen sind Dachsteine zu verwenden.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Im Teilplangebiet 1 wird zusätzlich Kunstschilf zugelassen.

Die Dacheindeckung im Plangebiet ist in einer einheitlichen Farbe auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile sind auch Metall- und Glaskonstruktionen zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen werden bis zu einer Größe von 2 m² zugelassen.

4. Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Für Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden.
Für die äußere Einfriedung des Ferienhausgebietes werden ausnahmsweise blickdurchlässige Zäune bis 1,20 m Höhe mit vorgesetzter Begrünung zugelassen.
Für Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke gilt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von 0,70 m. (siehe Pkt. I. 6.)

5. Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter sind in den Gebäuden oder auf den Grundstücken auf Flächen von maximal 12 m² anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
6. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 5. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer. Die Kosten für das Verkehrsgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch den Vorhabenträger durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundflächen in Rechnung zu setzen.

2. Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

HINWEISE

1. Belange des Immissionsschutzes

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 mit

tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 50 dB (A) und
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB (A) einzuhalten.

2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Das Gelände ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.
Wenn die aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist so zeitig wie möglich der Munitionsbergungsdienst zu beauftragen.
Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sind diese Arbeiten kostenpflichtig oder kostenfrei.
Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig.
Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

3. Belange des Hochwasserschutzes
Aktualisierung gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" sind für diesen Bereich folgende Bemessungshochwasserstände (BHW) festgelegt:

Bereich	*Küstenkilometer*	*BHW (in m über NHN)*
Außenküste Usedom		*3,00*
Karlshagen	*U 252*	*2,45*
Peenemünde	*U 258*	*2,55*

(NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,45 m NHN entspricht somit 2,30 in HN).

Die zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes erforderlichen Festsetzungen wurden im Text (Teil B) unter I. im Punkt 13 getroffen.

4. Belange der Bodendenkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes für Mecklenburg - Vorpommern vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zutragen hat.

5. Naturschutzfachliche Hinweise

Auf der im Plan (Teil A) ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppen 6 - 14 Jahre zu errichten. (§ 8 (3) LBauO M-V)
Die Kosten für das Straßenbegleitgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen. (§ 127 BauGB)
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich sind von den Vorhabenträgern durchzuführen.
Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.
Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig über die Festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Gehölzliste in schriftlicher Form zu informieren.

6. Gründungstechnische Hinweise

Teilplangebiet 1- SO Ferien
Im tiefer liegenden Wiesengelände ist die Ausführung einer Flachgründung mit Stahlbetonplatten möglich.
Der hohe Grundwasserstand macht es erforderlich, die Gebäude aus dem Gelände herauszuziehen.
Eine Grundwasserabsenkung während der Gründungsarbeiten ist einzuplanen.

Teilplangebiet 2 - SO Fremd
Als Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit kann nur der unter der Auffüllung bzw. organischen Deckschicht anstehende Feinsand eingestuft werden.
Um die hier geplanten Gebäude flach gründen zu können, müsste ein Bodenaustausch durchgeführt werden.
Dabei sind auch Maßnahmen zur Wasserhaltung zu treffen.

STANDORTANGABEN

für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Gemarkung	**Karlshagen**
Flur	**2**
Ergänzungsflächen:	
Flurstücke	**3/10 und 9/21**
Änderungsflächen:	
Flurstücke	**9/10-9/14, 9/16, 9/18, 9/19 und 9/25 bis 9/30**

nachrichtlich für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

Land	**Mecklenburg - Vorpommern**
Landkreis	**Ostvorpommern**
Gemeinde	**Karlshagen**
Gemarkung	**Karlshagen**
Flur	**2**
Flurstücke	**3/7, 6/1 teilweise (Sichtdreieck an der Hafenstraße), 9/6, 9/8 bis 9/20 und 393/3 teilweise (Sichtdreieck an der Peenestraße)**

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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. 07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom .... folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Hafenbereich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 01.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 16.04.2010.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

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 und -ergänzung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

4.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 27.05.2010 den Entwurf 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

5.
Die Entwürfe der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2010 bis zum 12.07.2010 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	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,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 01.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

6.
Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurde zum geänderten Entwurf von 10- 2010 eine erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung durchgeführt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

7.
Die von der Planänderung und -ergänzung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 29.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

8.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 am 26.01.2011 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 M 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 26.01.2011

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat die Stellungnahmen der Behörden am 27.01.2011 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

10.
Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.01.2011 von der Gemeindevertretung Karlshagen als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 27.01.2011 gebilligt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

11.
Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

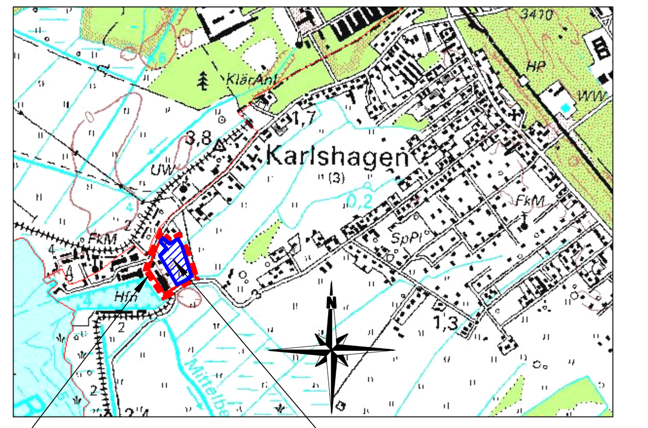
Die Bürgermeisterin

12.
Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 21.02.2011 - ortsüblich 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 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 21.02.2011 in Kraft getreten.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 10. 000



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5
Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Satzungsfassung	01-2011	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
geänderte Entwurfsfassung	10-2010	Hogh	Lange	
Entwurfsfassung	05-2010	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Karlshagen über die
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5
für das Sondergebiet "Hafenbereich"
für das Teilplangebiet 1 (Ferienhausgebiet)
einschließlich Anbindung an die Peenestraße

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

U P E G

H/B = 860 / 1710 (1.47m²) Allplan 2008