Aufgrund § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBI. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 24.04.2008 folgende Satzung der Gemeinde Karlshagen über den Bebauungsplan Nr.19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom30.41.2006....... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.01.2007, bis zum 07.02,2007 erfolgt.

Karlshagen, den 0 5.05.08 Seiffert

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs.1 LPIG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05:03 1998 am 15.02.2007 beteiligt worden.

Karlshagen, den 0 5, 05, 08 Die Bürgermeisterin Sinker

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karlshagen, den n 5 05 08 Die Bürgermeisterin Seiffen

Bebauungsplans Nr.19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karlshagen, den 0 5, 05, 03

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2008 bis zum 03.03.2008

während folgender Zeiten: 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.00 Uhr 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 16.00 Uhr 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 15.00 Uhr 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.30 bis 18.00 Uhr

8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Usedem-Nord "Der Usedomer Norden" am ... 23. Januar 2008. bekanntgemacht worden.

Karlshagen, den 0 5, 05, 08 Die Bürgermeisterin SeiffeN

6. Der katastermäßige Bestand am 05.01ai. 2008 dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ... 7:2000 vorliegt Regressarisprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostvorpommern, den 05.05-2008 Der Leiter des Katasteramtes oder Öffentlich bestellte Vermessingsingenie

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am

24.04,2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden Karlshagen, den 0 5, 05, 08

8. Der Bebauungsplan Nr.19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2008

Karlshagen, den 0 5, 05, 08 Die Bürgermeisterin Seiffel

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeiskinung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Karlshagen, den 0 5.05.08 Die Bürgermeisterin

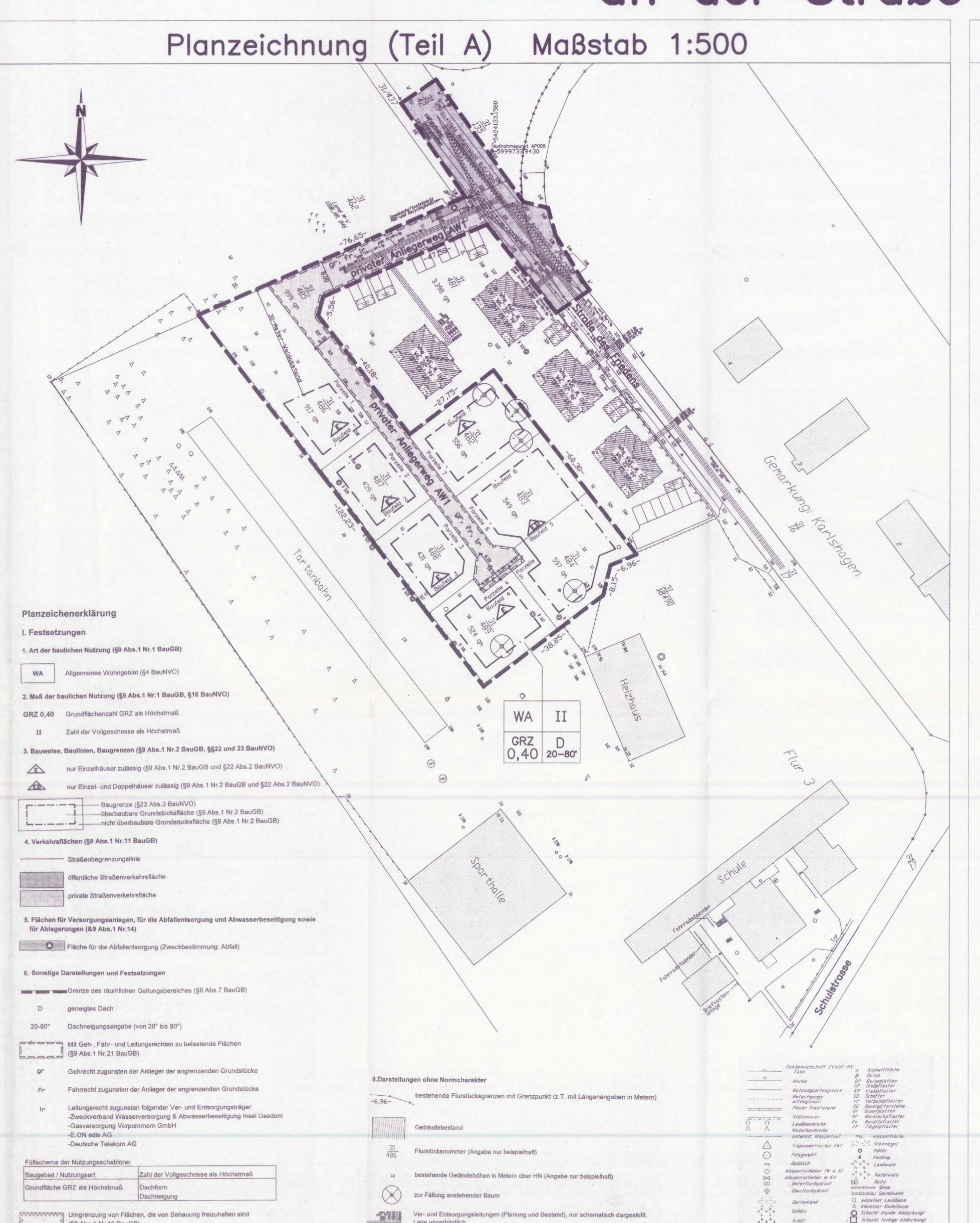
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Usedom-Nord "Der Usedomer Norden" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBI. M-V S.205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBI. M-V S.91), hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des

(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

..... in Kraft.

14.05.2008

Satzung der Gemeinde Karlshagen über den Bebauungsplan Nr.19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens



Lage unverbindlich

Text (Teil B)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 Nr.52 vom Oktober 2004, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1
- des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.
- Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) • Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBI, M-V S. 102)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO) Allgemeines Wo'ngebiet gemäß §4 BauNVO

Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 Abs.6 BauNVO): Sofern die allgemeine Zweckbestimmung im Baugebiet gewahrt bleibt, werden folgende Ausnahmen zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO)

- Es ist eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,40 einzuhalten. • Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist jeweils die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 3 wird nicht

1.2.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 9,0 m, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfertigfußboden und Oberkante des Gebäudes, nicht überschreiten. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

1.3 Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6

- Die Anzahl der Wohnungen ist wie folgt beschränkt: im Baufeld 1 maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude
- im Baufeld 2 maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude im Baufeld 3 maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude
- im Baufeld 4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- im Baufeld 5 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude im Baufeld 6 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- im Baufeld 7 maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.2 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf nur zwischen folgenden Grenzen liegen: +2,90 m über HN < EFH < +3.6 Meter über HN.

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen jedoch mindestens in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie des privaten Anliegerweges AW1 errichtet werden.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausgenommen vom Bebauungsverbot ist der Bau von Verkehrsflächen, Grundstücksauffahrten, Stellplätzen, Gehwegen etc. Soweit in der Planzeichnung nicht bereits festgesetzt, dürfen auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen keine Gehölzpflanzungen vorgenommen

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis maximal 0,8 m über Fahrbahnniveau zulässig.

1.8 Flächen für Hochwasserschutz (§9 Abs.1 Nr.16, Abs.3 und Abs.6 BauGB) Gemäß "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern" befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich des Bemessungshochwassers (BHW

- 2,90 Meter über HN). • Alle baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass ihre Standsicherheit ist auch bei
- Eintritt des Bemessungshochwassers gewährleistet ist. Gebäude für den ständigen Aufenthalt von Menschen sind mindestens mit einem
- hochwassersicheren Aufenthaltsraum auszustatten. Kellerräume sind hochwassersicher auszuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVOBI. M-V S.

2.1 Fassadengestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V) Fassadenverkleidungen aus Metall und Kunststoff sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V) • Die im Plan eingeschriebene Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen.

Dächer von Nebenanlagen können abweichend vom Einschrieb im Plan auch mit

anderen Dachformen und Dachneigungen errichtete werden. Als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachsteine oder Dachziegel in roter bis brauner, grauer bis anthrazitfarbener und grüner Ausführung oder, sofern dies mit den Vorschriften der Landesbauordnung vereinbar ist, Rohr (Reet) zulässig. Die Festsetzungen zu Art und Farbe der Dacheindeckung gelten nicht für

2.3 Niederspannungsleitungen (§86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V) Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig.

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

Schilf

Schacht (eckige Abdeckung)

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind generell nur als lebende Hecken oder als blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,25m über Gelände zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V)

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der nach §86 LBauO M-V erlassenen Satzung

Übersichtsplan

Hinweise

1.) Die Planunterlage im Maßstab 1:500 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Bremer in Koserow auf der Grundlage des Vermessungsplanes (Projektnummer 1092/05)

des Vermessungsbüros Anders in Zinnowitz vom 01.06.2006 erstellt. 2.) Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hübner aus Weitenhagen hat eine Prüfung der Umweltbelange im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung bis auf 5 Baumfällungen keine Umweltbelange berührt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, von einer umweltbezogenen Information (Scoping, Umweltprüfung, Umweltbereicht) gemäß §3 Abs.2 BauGB sowie von einer Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, abgesehen werden. Durch die Planung werden keinerlei Vorhaben vorbereitet, die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung erfordern. Es werden keine NATURA-2000-Gebiete (FFH oder Vogelschutzgebiete) nach §1 Abs. 65 Nr. 7b BauGB oder nach BNatSchG berührt. Lediglich durch die beabsichtigte Fällung von 5 Bäumen werden Umweltbelange im Sinne der geltenden Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern berührt. Die Prüfung nach dem Vereinfachten Verfahren vom 14.08.2007 ist als Anlage

zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. 3.) Die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen in der Planzeichnung sind nur schematisch dargestellt und dienen nur der groben Orientierung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes

Verbotstatbestände gemäß § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG: Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn-

 Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Hinweise zu Belangen der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V. v.6.1.1998. GVOBI. M-V Nr.1 1998. S. 12ff.) 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 gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige

Hinweise zu Altlasten

schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutz Der Munitionsbergungs- und Zerlegebetrieb Mellenthiner Heide hat am 19.03.2008 im Auftrag des Vorhabenträgers eine Oberflächensondierung auf Kampfmittel durchgeführt. Der Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. Die Sondierung erfolgte flächendeckend. Alle detektierten Störpunkte wurden freigelegt und geborgen. Die Fläche wurde durch den Munitionsbergungsdienst ohne Einsschränkung zur weiteren Nutzung freigegeben (Protokoll vom Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Munitionsbergungsdienst – vom 19.03.2008). Sollten wieder Erwarten Kampfmittel entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen, ist der

Hinweise zu Belangen des Hochwasserschutzes Gemäß "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern" befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich des Bemessungshochwassers (BHW 2,90 Meter über

Fundbereich ist zu räumen und abzusperren, örtliche Ordnungsbehörden oder Polizei zu

Hinweise zu Geologischen Belangen Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender

Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs

Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht bestehen. Die privaten Anliegerwege sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge befahrbar sind.

Satzung der Gemeinde Karlshagen, über den Bebauungsplan Nr.19 "Wohngebiet Waldblick auf dem Gelände der alten Schule" an der Straße des Friedens

Gemeinde Karlshagen

Planzeichnung

gefertigt: 05.10.2007

Satzung: 17.03.2008

Tel. (03 83 75) .25 10 Fax. (03 83 75) 20 800 V-0448-95 / B-0466-95