

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 24 für das „Wohngebiet östlich der Peenestraße“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.1 III B C D
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias-Anders-Uhne vom 11.2009

Emäßigungsgrundlage

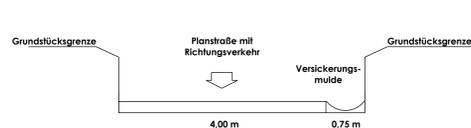
Aufgrund des § 13 a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz und Verordnung gebilligt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für das „Wohngebiet östlich der Peenestraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



STRASSENQUERSCHNITT

M.1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Oberrante Fertigtüföden als Mindestmaß	/
Sockelhöhe über OK Fahrbahn als Höchstmaß	/
Firsthöhe über OK Fertigtüföden als Höchstmaß	/
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen
WR	II OK FF über HN 1,45 m SH über OK FB 0,50 m FH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,4	/
Baufelder 1 und 2, 3, 4	SD/WD/SD mit Kw 30° bis 50°

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanVVO

I. Festsetzungen

WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Einzel und Doppelhäuser zulässig Baugrenzen	§ 9 (1) 1 § 22 (2) § 22 (2) § 23 (3)	BauGB BauNVO BauNVO BauNVO
Verkehrflächen	Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche öffentlich Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich öffentlich Gehweg	§ 9 (1) 11 § 9 (1) 11	BauGB BauGB BauGB BauGB BauGB BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet	§ 9 (1) 13	BauGB
Grünflächen	Grünflächen Zweckbestimmung: öffentlich Sbg Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 15 § 9 (1) 15 § 9 (1) 15 § 9 (1) 15	BauGB BauGB BauGB BauGB
Sonstige Planzeichen	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 (5) 1 § 9 (1) 10 § 9 (7) § 16	BauGB BauGB BauGB BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

18/11	Flurstücknummer	§ 9 (1) 13	BauGB
○	vorhandene Flurstücksgrenzen	§ 9 (1) 10	BauGB
---	angedachte Parzellierung	§ 9 (7)	BauGB
1-4	Baufelder 1 - 4	§ 16	BauNVO
SD	Satteldach		
WD	Walmdach		
SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwalm		
3,00	Vermaßung in Meter		
▲	Sichtdreieck		
..	Höhenangaben über HN		
→	Richtungsverkehr		
▬	Graben		

nachrichtlich

Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung

vorhandene Bäume

VERFAHRENSVERMERKE

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

- 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 soll ausschließlich dem Wohnen dienen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmen im Sinne von § 3 (4) BauNVO zur Errichtung von:
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(4) Ferienwohnungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 14 - 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 Gebäudeoberfläche, 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 v. H. der Grundfläche überschritten werden.
(3) Die Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
Für Einzelhäuser wird ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je Doppelhaushälfte ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zugelassen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
(1) Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(2) Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Peenestraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.
- Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
(1) Garagen sind nur auf den Einzelhaugrundstücken zulässig.
(2) Im gesamten Bebauungsplanbereich sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
(1) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2) Die Versorgung des baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Je Wohnhaus ist eine Dauerwohnung als Unter- und Obergrenze zulässig.
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**
(1) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(2) Einfriedungen, Hecken und Böschungen dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
(3) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 grenzt im Südosten an den Graben II, Ordnung Nr. 20/2006. Die innerhalb des Geltungsbereiches in einem Abstand von 6 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die die Gewässerunterhaltung und deren Kräfte freizuhalten, zu vermeiden.
(4) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(5) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 grenzt im Südosten an den Graben II, Ordnung Nr. 20/2006. Die innerhalb des Geltungsbereiches in einem Abstand von 6 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die die Gewässerunterhaltung und deren Kräfte freizuhalten, zu vermeiden.
(6) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(7) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(8) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(9) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(10) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(11) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
(1) Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
(2) Ebenere Stützplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengrasssteine, Pflasterstein) auszuführen.
(3) Die Wurzelsysteme von Carports und Nebenanlagen sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlage entwickelnden Rank- und Stützpflanzen zu pflanzen pro qm Fläche. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(4) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(5) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(6) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(7) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(8) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(9) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(10) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(11) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
Die Wurzelsysteme von Carports und Nebenanlagen sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlage entwickelnden Rank- und Stützpflanzen zu pflanzen pro qm Fläche. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(3) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(4) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(5) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(6) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(7) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(8) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(9) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(10) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(11) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)**
Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(2) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(3) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(4) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(5) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(6) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(7) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(8) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(9) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(10) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(11) Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks an der Peenestraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)**
In Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)
Zur Schutz vor Hochwasser sind folgende Maßnahmen im Plangebiet umzusetzen:
(1) Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigtüföden im Erdgeschoss von 1,45 m über HN ist einzuhalten.
(2) Im Obergeschoss der Wohngebäude sind jeweils Aufenhaltsräume für Menschen vorzusehen.
(3) Eine Unterteilung der vorgesehenen Wohngebäude und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.
(4) Für die baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHM/Außenhoch) mit 3,00 m NNH sicherzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Fassade

- (1) Für die Fassadenoberflächen der Wohnhäuser und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Giebelverkleidungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen
(2) Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

- (1) Dachneigung für Carports sind auch Flachdächer und für Garagen und Nebengebäude Dachneigungen ab 18° zulässig.
(2) Dacheindeckung für die Eindeckung der Wohnhäuser und Garagen sind nur Ziegeln und Dachsteine in schwarz oder anthrazit und Kunstschiff zugelassen.
(3) Für Wintergärten sind auch Glaskonstruktionen erlaubt.
(4) Carports und Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.
(5) Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den der Peenestraße abgewandten Gebäudesseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhen der Wohngebäude nicht überschreiten.

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

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holz- und gepflanzte Felderhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.

3. Abfallsammelbehälter (§ 9 (1) 5 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

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

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 94 (3) LBO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

1. Definition der Sockel- und Firsthöhen

(1) Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigtüföden (OK FF).

(2) Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigtüföden (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungslinie bezeichnet.

2. Belange der Bodenkundliche

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde (DKF) und dem Landesamt für Bodenkundliche anzuzeigen.
(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenerde, Leihungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. ä. oder auf sonstige Bodenerkundungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DStGH M-V vom 06.10.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.10.2006 (GVBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DStGH M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder sonstige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStGH M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 6 Wochen nach Zugang der Anzeige.

3. Belange des Munitonbergungsdienstes

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt unmittelbar in der Nähe eines Geländes, in dem der Munitonbergungsdienst (MBS) in Abhängigkeit durchführender Bauarbeiten weitere Kampfmittelreste, wie Bomben, Granaten etc., erwartet. Dieses Gebiet wird im Flächenplan des Landes unter der Nummer 54 mit der Bezeichnung „Peenering“ gezeichnet. Dem MBS liegen derzeit mehrere Sorten von Kampfmittelresten vor, sowie Vermessungsstationen aus dem Jahr 1952 vor. Die Aufnahmen zeigen deutlich Einschläge von Abwurfkampfmitteln im Umfeld ihrer angeforderten Fläche, aber auch mögliche Anlagen, wie z.B. Kampfgärten. Hinsichtlich der Bekämpfung durch Versauerung der Luftschicht, die während der Abwurfmission der Anlagen, die Festbelebte Kampfmittelbestand hat eine Gefährdung dar. Aufgrund der Lage ihrer benannten Fläche und hinsichtlich der geplanten Bauarbeiten kann mit Munitonresten gerechnet werden.
Im Rahmen der Bauherstellung und Erschließung ist deshalb der Munitonbergungsdienst einzubeziehen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitonbergungsdienst nicht kontrollierbarem Bereich Bereichen Einzelfunde auftreten können.
Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Visier durchzuführen. Sollen bei diesen Arbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Muniton aufgefunden werden, ist die Sicherheitsbehörde die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitonbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbeförde hinzuzuziehen.

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Karlshagen
Gemarkung	Karlshagen
Flurstück	2
Flurstück	18/11 bei 18/15, 18/17, 18/18, 18/20 bei 18/24 (Parzellen), 84/1 I teilweise und 393/7 teilweise, 393/8 bei 393/12 (Sichtdreieck Peenestraße)

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1 : 10.000



Satzungsfassung	07-2010	Hoch	Lange	Maßstab:
Entwurfssatzung	01-2010	Hoch	Lange	1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 24 für das „Wohngebiet östlich der Peenestraße“



Planung: UPEG/USED/OM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel. (03837)1260-0, Fax (03837)1260-26