

Satzung der Gemeinde Karlshagen, Amt An der Peenemündung, Landkreis Ostvorpommern über den Bebauungsplan Nr.13 "Reines Wohngebiet Alte Schmiede"

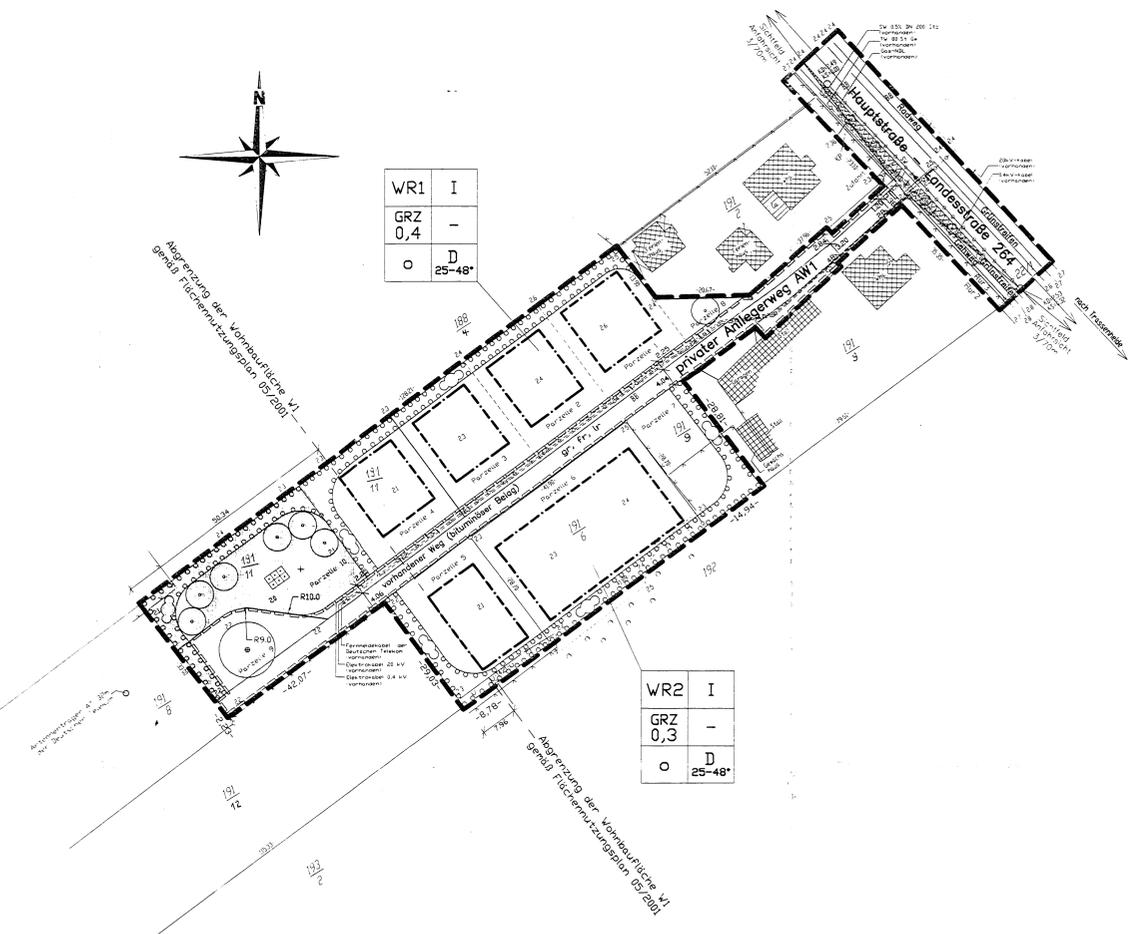
für das Gebiet zwischen der Hauptstraße-Landesstraße 264 und dem Antennenträger der Deutschen Telekom, Gemarkung Karlshagen, Flur 2 und 3

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1999 S. 173) sowie nach § 9 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 24.06.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Karlshagen, Landkreis Ostvorpommern über den Bebauungsplan Nr. 13 "Reines Wohngebiet Alte Schmiede" für das Gebiet zwischen der Hauptstraße-Landesstraße 264 und dem Antennenträger der Deutschen Telekom, Gemarkung Karlshagen, Flur 2 und 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1999 S. 173) sowie nach § 9 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 24.06.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Karlshagen, Landkreis Ostvorpommern über den Bebauungsplan Nr. 13 "Reines Wohngebiet Alte Schmiede" für das Gebiet zwischen der Hauptstraße-Landesstraße 264 und dem Antennenträger der Deutschen Telekom, Gemarkung Karlshagen, Flur 2 und 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Die für Ratwerdung und Landesbauordnung Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 06.06.2003 beauftragt worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Die 1. öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.06.2003 durchgeführt worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Die Bürgermeisterei Karlshagen hat am 26.06.2003 über die Begründung des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 12.07.2003 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 11.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besten und Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 26.07.2003 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Der katastralmäßige Bestand am 12.07.2003 wird als richtig dargestellt. Bestenmäßig der lagedienliche Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung nur dann erfolgt, da die rechtsvermeidliche Flurstück im Maßstab 1:2500 vorliegt. Rechtsvermeidliche Flurstücke sind nicht abgegrenzt.
- Flurstückskarte vom 05.12.2002
Örtlich bestellter Vermessungsplan Nr. 13/2003
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besten und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.06.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2003 gebilligt.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Auf Grund einer Verletzung von Bekanntmachungsverpflichtungen bei der Erteilung des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 12.07.2003 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 11.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besten und Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 26.07.2003 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.06.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2003 gebilligt.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Die 1. öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.06.2003 durchgeführt worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Die Bürgermeisterei Karlshagen hat am 26.06.2003 über die Begründung des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 12.07.2003 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 11.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 11.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besten und Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 26.07.2003 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Der katastralmäßige Bestand am 12.07.2003 wird als richtig dargestellt. Bestenmäßig der lagedienliche Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung nur dann erfolgt, da die rechtsvermeidliche Flurstück im Maßstab 1:2500 vorliegt. Rechtsvermeidliche Flurstücke sind nicht abgegrenzt.
- Flurstückskarte vom 05.12.2002
Örtlich bestellter Vermessungsplan Nr. 13/2003
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Besten und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Karlshagen, den 09.06.2003 S. Hoffmann Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.06.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2003 gebilligt.

Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:500



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
WR 1.2 Reines Wohngebiet (§3 BauNVO) mit Nennierung der Teilgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- überbauter Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- nicht überbauter Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Verkehrsmittel (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Versorgungs- und Abwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**
- vorhandene unterirdische Leitung (nähere Bezeichnung siehe Einrichtungsplan)
- öffentliche Versorgungs- und Abwasserleitungen
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung gärtnerische Nutzung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzungen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 Dachstube 2) und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzungen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 Dachstube 2) und Abs.6 BauGB)
8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Gehrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke
- Leitungsrecht zugunsten folgender Ver- und Versorgungsleiter:
- Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
- Gasversorgung Vorpommern GmbH
- Deutsche Telekom
- geneigtes Dach
- Dachneigungsangabe von 25 bis 48°
- Füllschema der Nutzungschablonen
- Bauweise mit Nennierung der Teilgebiete
- Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- Bauweise
- Dachform
- Dachneigung

Text (Teil B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1999 S. 173)
- BauNVO - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1999 S. 173)
- BauNVO - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1999 S. 173)
- Planungsrechtverordnung (PlanVO) - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1999 S. 173)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Baugruppe (§1 Abs.3 BauNVO)
Zulassung von Ausbauten (§1 Abs.6 BauNVO)
Sofern die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt, werden in den Reinen Wohngebieten WR1 und WR2 die folgenden Ausbauten gemäß §3 Abs.3 Nr.1 und 2 zugelassen:
- Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

1.1.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §19 BauNVO)
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist jeweils die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauzustand 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 unterteilt wird, mitzurechnen.

1.1.2 Höhen der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 BauNVO)
Die Gebäude dürfen folgende Höhen, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossferstgürtelboden und Oberkante des Gebäudes, nicht überschreiten:
- im WR1 8,75 m
- im WR2 9,00 m
Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine und Antennen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

1.1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.2 BauGB)
In den Reinen Wohngebieten ist jeweils nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,30 m über der mittleren Gradientenlinie des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig. Als zum Gebäude gehörende Straße ist hier der private Anliegerweg AW1 definiert.

1.1.4 Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§12 und 23 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen jedoch mindestens in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie des privaten Anliegerweges AW1 errichtet werden.

1.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausgenommen vom Bauverbot ist der Bau von Verkehrsmitteln, Grundstückszufahrten und Stellplätzen. Soweit in der Planzeichnung nicht bereits festgesetzt, dürfen auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen keine Schotterpflanzungen vorgenommen werden.

1.1.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die Sichtlinien sind von allen schutzwürdigen baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind bis maximal 0,8 m über Fahrbahniveau zulässig.

2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

2.1 Fassadengestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBAuO M-V) vom 06.05.1998, geänd. 21.07.1998

2.2 Dachgestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBAuO M-V)

2.3 Niederspannungsleitungen (§86 Abs.1 Nr.4 LBAuO M-V)

2.4 Einfriedigungs (§86 Abs.1 Nr.4 LBAuO M-V)

3. Grünordnungrechtliche Festsetzungen

3.1 Pflanzungen, Neuanpflanzungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Auf den Grundstücken werden heimische Laubbäume wie folgt gepflanzt, als Pflanzqualität bei Bäumen gilt: mindestens 3x verpflanzter, Stammumfang 10-18cm mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch, Hochstammst möglich.

Als Gehölzauswahlpektrum für 15 Stück zu pflanzende Laubbäume gilt folgende Liste:
- Acer platanoides Spitzahorn
- Carpinus betulus Weißbuche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Traubeneiche
- alle bodenständigen Hochstammesarten

Als Gehölzauswahlpektrum für zu pflanzende Sträucher (Hecke) gilt folgende Liste:
- Corylus avellana Hasel
- Euonymus europaeus Pfaffenhuhtchen
- Hippophae rhamnoides Sanddorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hund-Rose
- Rosa glauca Hochrose
- Rosa pimpinellifolia Ribesellrose

Gespflanzt auf die einzelnen Parzellen ergeben sich folgende Pflanzverpflichtungen:
Dabei entfallen auf die Parzelle 1: 65 Sträucher, 0 Stück Bäume
Dabei entfallen auf die Parzelle 2: 60 Sträucher, 0 Stück Bäume
Dabei entfallen auf die Parzelle 3: 60 Sträucher, 0 Stück Bäume
Dabei entfallen auf die Parzelle 4: 141 Sträucher, 0 Stück Bäume
Dabei entfallen auf die Parzelle 5: 152 Sträucher, 0 Stück Bäume
Dabei entfallen auf die Parzelle 6: 126 Sträucher, 0 Stück Bäume
Dabei entfallen auf die Parzelle 7: 30 Sträucher, 1 Stück Baum
Dabei entfallen auf die Parzelle 8: 72 Sträucher, 1 Stück Baum
Dabei entfallen auf die Parzelle 9: 0 Sträucher, 1 Stück Baum (Gemeinschaftsgrundstück)
Dabei entfallen auf die Parzelle 10: 300 Sträucher, 0 Stück Bäume

Die Angaben sind für den Fall der Pflanzung von Normalstämmen definiert. Bei der Verwendung von Großstämmen sind entsprechend der folgenden Pflanzlichen Abschlage vorzunehmen. Bei der Verwendung der Parzellengrößen untereinander können die Pflanzverpflichtungen für den Geltungsbereich insgesamt bestehen, verschoben sich jedoch zwischen den Parzellen. Die Verschubungen sind mit einem Ausgleich der Pflanzverpflichtung nach der folgenden Berechnungsgrundlage verbunden: 1Hm Hecke hat eine Breite von 3m und wird mit 3 Mittelstämmen (1 Stück je m) bepflanzt.

Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt: mindestens 2x verpflanzter, ohne Ballen, standortgerecht, einheimisch.

Es dürfen aufgrund der Standortspezifika keine größeren Qualitäten verwendet werden. Für die Pflanzhöhe der Bäume und Sträucher gilt:
- Großsträucher 1,3 pro m²
- Normalsträucher 1 pro m²
- Bäume 1 Baum = 28 m²
- Einzelbaum Straße 1 Baum = 113 m²

Ebenendige Stellplätze, deren Zufahrten sowie der gegenwärtig unversiegelte Teil der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist in einer fünf- und wasserdrucktauglichen Bauweise (Teilversiegelung) auszuführen. Der Versiegelungsgrad darf dabei 60% nicht überschreiten.

Hinweise

Allgemeine Hinweise

1) Durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hübler, Greifswald wurde eine Finanz- und Ausgleichsplanung erstellt. Diese Bilanzierung vom 18.09.2001 ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beiliegend.

2) Die Planunterlagen im Maßstab 1:500 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Bremer in Anlehnung an die Grundzüge der Lage- und Höhenpläne des Vermessungsamtes Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schürer aus Trausnitz vom 30.05.2001, 28.06.2001 und 15.08.2001 erstellt.

3) Die Darstellung der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen wurde den Plan der Versorgungsanlagen außerhalb des Plangebietes. Für den externen Ausgleich wird insgesamt eine Fläche von 3,465 m² benötigt. Die benötigten Flächen werden wie folgt zur Verfügung gestellt:

1) Flurstück 191/7, Flur 2, Gemarkung Karlshagen, Flächengröße 2,963 m² (Anlage Externsowie) m² Flurstück 31/292, Flur 3, Gemarkung Karlshagen, Flächengröße 1,200 m² (Aufpflanzungsfläche)

2) Die Pflanzverpflichtungen für die Bäume und Sträucher auf den Flächen der Parzellen 9 und 10 sind von allen Baugrundstückseigentümern anteilig nach ihren Grundstücksflächen zu realisieren.

Naturschutzrechtliche und Landschaftspflegerechtliche Hinweise

Verbotssatzungen gemäß §20 Abs.1 Nr.1 und §20 Abs.2 BauNVO
Verbot u.a. des Verlezes oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie Verbot des Beschädigen oder Zerstören von deren Nist-, Brut- und Zuchtstätten
Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigen oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten

Übersichtspläne

