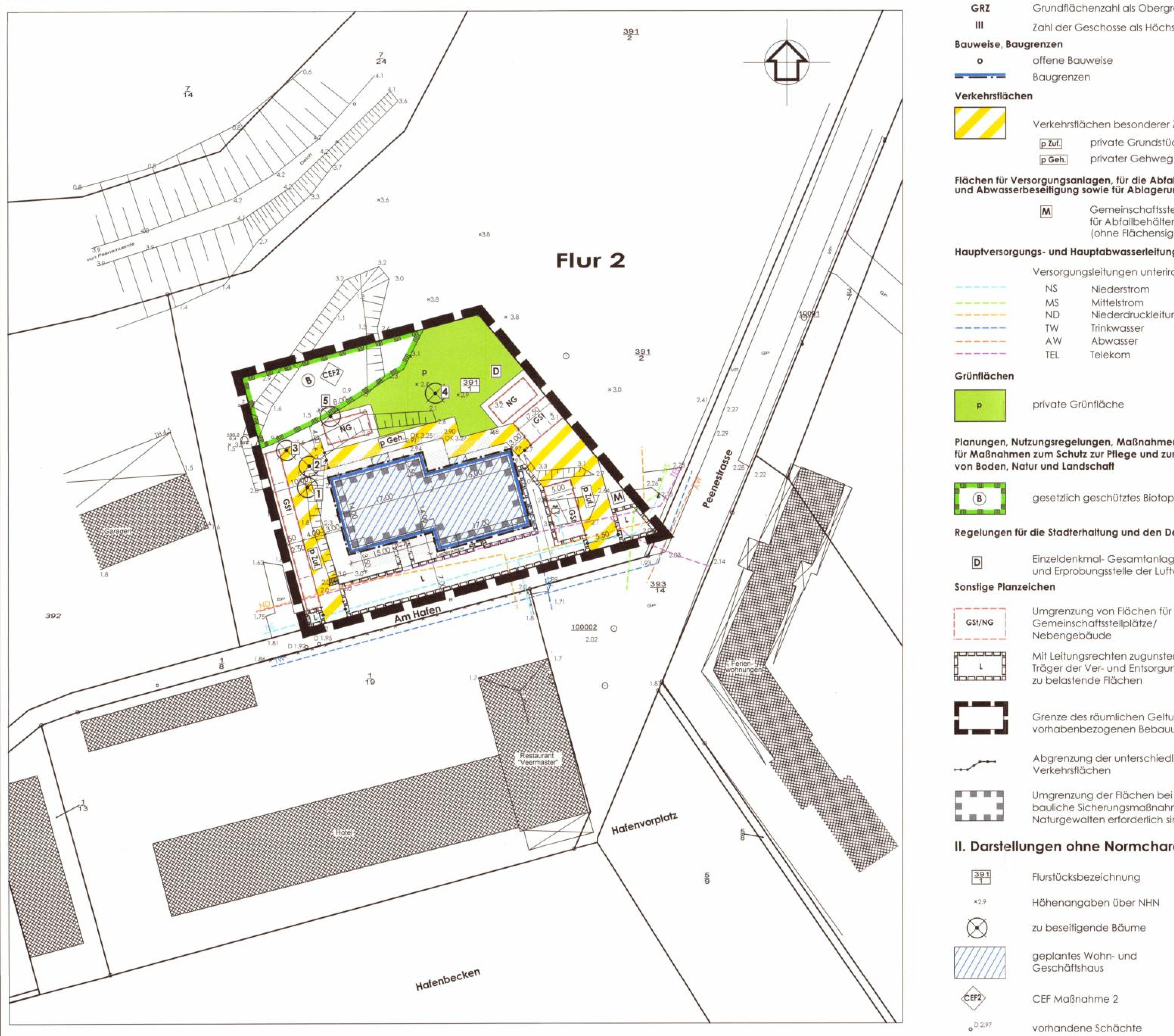
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 03-2015



NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden über NHN als Mindestmaß Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß	Grundflächenzahl als Obergrenze
Bauweise	Dachform

III OK FF über NHN 2,60 m GH über NHN 12,00 m	GRZ 0,75
o	FD/fPD

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GH über NHN	Gebäudehöhe über NHN	§ 18	BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Obergrenze	§ 19	BauNVO
III	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
p Zuf.	private Grundstückszufahrt		
p Geh.	privater Gehweg		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§ 9 (1) 12, 14	BauGB
M	Gemeinschaftsstellfläche für Abfallbehälter (ohne Flächensignatur)		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
NS	Niederstrom		
MS	Mittelstrom		
ND	Niederdruckleitung (Gas)		
TW	Trinkwasser		
AW	Abwasser		
TEL	Telekom		
Grünflächen		§ 9 (1) 15	BauGB
P	private Grünfläche		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20, 25	BauGB
B	gesetzlich geschütztes Biotop		
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz		§ 9 (6)	BauGB
D	Einzeldenkmal- Gesamtanlage Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde		
Sonstige Planzeichen			
GSt/NG	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/ Nebengebäude	§ 9 (1) 4	BauGB
L	Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung der unterschiedlichen Verkehrsflächen	§ 16	BauNVO
	Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

391/1	Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen
×2.9	Höhenangaben über NHN		vorhandene Treppe
	zu beseitigende Bäume		vorhandene Böschung
	geplantes Wohn- und Geschäftshaus		vorhandenes Kühlhaus Abriss geplant
CEF2	CEF Maßnahme 2	10.00	Vermaßung in Meter
D 2.97	vorhandene Schächte		Betonplatten
	Schaltkasten		

Nachrichtliche Darstellungen ohne Normcharakter außerhalb des Plangebietes

391/2	Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen
×3.0	Höhenangaben über NHN		vorhandene Zäune
	vorhandene Gebäude näher bezeichnet		Deich
D 1.95	vorhandene Schächte	B	Beton
VP	Verbundpflaster	GP	Großpflaster
100002	Aunahmepunkt		

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 12 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), und des §11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom 20.12.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet ehemalige Fischhalle" wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen am 05.03.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 25.03.2015 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

2.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 18.06.2015 den Beschluss zur Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das „Sondergebiet ehemalige Fischhalle" in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Umwandlungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 22.07.2015 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

3.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

4.
Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
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 Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am 17.12.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

6.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 20.01.2016 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

7.
Die von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

8.
Der katastermäßige Bestand am 12.12.18 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 12.12.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 15.09.2016 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

10.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20.12.2018. von der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom 20.12.2018 gebilligt.

Ostseebad Karlshagen Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

11.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 09. JAN. 2019

Der Bürgermeister

12.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 23.01.2019 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 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 ist mit Ablauf des 23.01.2019 in Kraft getreten.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 24. JAN. 2019

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzungen

(1)
Zulässig ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.
(2)
Folgende Hauptnutzungen sind zugelassen:
- maximal 10 Wohnungen als Dauerwohnungen und Ferienwohnungen Mindestens 50 % der Wohnungen sind als Dauerwohnungen vorzusehen.
- eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder
- nichtstörende gewerbliche Einrichtungen, z. B. Verkaufseinrichtungen
- Räume für freie Berufe
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Flächen für den Verkehr und für Gemeinschaftsstellplätze
- Flächen und Anlagen für die Medien der Ver- und Entsorgung sowie
- Grün- und Freianlagen.

(3)
Nicht zugelassen sind gastronomische Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Der erlaubte Überbauungsgrad des Grundstückes wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 als Obergrenze bestimmt.
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.
Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sind nicht zulässig.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
Zulässig sind maximal zwei Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m².

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
In Anwendung des § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden durch
- zwei Eingangsüberdachungen in einer Tiefe von jeweils maximal 2,00 m und
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
  Einschränkung:
  Die Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)
Die nicht überdachten Stellplätze sind nur auf den gemäß Planzeichnung (Teil A) als Gemeinschaftsstellplätze (**GSt**) bezeichneten Flächen zulässig.
(2)
Carports und Garagen sind unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch mit Rasen, Strauch- und Staudenbeeten sowie Baumpflanzungen zu begrünen. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen. In die Grünfläche sind Spielgeräte für Kleinkinder sowie Mobiliar zu integrieren.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)
Bei dem gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um ein Feldgehölz (OVP 03735). Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.
(2)
Das gesetzlich geschützte Biotop ist von den Müllablagerungen zu befreien und die Verklappung von Müll und Gartenabfällen auszuschließen. Das Alt- und Totholz ist im Baumbestand zu belassen, soweit für die angrenzenden Nutzungen keine Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert entsteht. Die Krautsäume des Biotops sind einmal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Bei einem Rückgang der dominanten nitrophilen Krautvegetationen kann die Mahd auf ein Intervall von 2 bis 3 Jahren reduziert werden.
(3)
Das gesetzlich geschützte Biotop ist deutlich von den sich anschließenden Nutzungen abzugrenzen. Hierzu sind die an das Biotop grenzenden Böschungen mit Feldsteinen zu befestigen bzw. die Biotopfläche durch Naturzäune (Weide, Haselnuss, etc.) zu markieren.

8. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
In der privaten Grünfläche sind 4 Bäume gemäß Artenauswahl mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfällungen im Plangebiet.

Artenauswahl Baumpflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Quercus robur	Stiel- Eiche
Salix alba (Kopfweide)	Silber- Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

(2)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen.

9. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

10. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrechten (**L**) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

11. Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen (§ 9 (3) BauGB)

Mindestens 50 % der Erdgeschossfläche sind für Unterlagerungen, wie z. B. eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder, nichtstörende gewerbliche Einrichtungen oder Räume für freie Berufe, vorzusehen.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

Im Küstenabschnitt Karlshagen am Peenestrom ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit einem BHW von **2,60 m NHN** (entspricht 2,45 m HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 1,75 m und 3,45 m über NHN.

Daher sind zum Schutz vor Hochwasser folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für die baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) ist unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen vom Gewässer (Hochwasser, Seegang, Eisgang) die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,60 m NHN sicherzustellen.
(2)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,60 m NHN ist einzuhalten.
(3)
Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,60 m NHN zwingend zu beachten.
(4)
Im gesamten Plangebiet sind Unterkellerungen unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassaden

(1)
Die Fassadenoberflächen des Wohn- und Geschäftshauses sind in Putz auszuführen.
Für untergeordnete Fl ächen sind auch andere Materialien wie Verblendmauerwerk, Naturholz und Glas zulässig.
(2)
Für die Nebengebäude ist eine Holzfassade zulässig.

1.2 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
Sie dürfen nur flach auf der Außenwand des Wohn- und Geschäftshauses im Erdgeschoss angebracht werden.
(2)
Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.
Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sind unzulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.
(3)
Warenautomaten sind unzulässig.

1.3 Antennen und Satellitenanlagen

Antennen und Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)
Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Am Hafen sind keine Einfriedungen zulässig.
(2)
Für die Einfriedung entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und Feldsteinmauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Gemeinschaftsstellfläche für Abfallbehälter ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Symbol M gekennzeichneten Fläche anzulegen und durch Einhausung aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar ist.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres, durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V1).
(3)
Rodungen von Bäumen und Gebüschen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres, durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V2).
(3)
Als CEF- Maßnahme 1 ist der Verlust von Mehlschwalbennestern durch 4 Mehlschwalben- Kunstnester an einem bis April 2016 in Görmin zu errichtenden Fledermaus- Mehlschwalbenturm zu kompensieren. Die Die Kosten für die CEF- Maßnahme 1 sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(4)
Als CEF- Maßnahme 1 ist der Verlust von Mehlschwalbennestern durch 4 Kunstnester für Mehlschwalben (2x Mehlschwalben- Einzelnest, 2x Mehlschwalben- Anbaunest Nr. 13B von SCHWEGLER), die an dem Gebäude Strandpromenade 4 in Karlshagen unter dem Dachvorsprung anzubringen sind, zu kompensieren. Die Ersatznistplätze sind vor dem Abriss des Gebäudes bzw. vor Baubeginn bereitzustellen. Die Kosten für die CEF- Maßnahme 1 sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(5)
Als CEF- Maßnahme 2 ist der Verlust eines Hausrotschwanzbrutplatzes durch einen Nischenbrüterkasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kompensieren. Dieser ist vor dem Abriss des Gebäudes mit einem Marderschutz an einem geeigneten Baum anzubringen.

IV. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V

(1)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern - Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(2)
Als Ersatz für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist durch den Vorhabenträger für 3 Baumpflanzungen eine Ersatzzahlung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.

V. Nachrichtliche Übernahme Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB

Baudenkmale
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist Teil des Denkmals „Gelände der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe". Es ist gem. § 2 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gem. § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Die Veränderung oder Änderung der bisherigen Nutzung von Baudenkmalen bedarf gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
Die Einvernehmensherstellung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist erforderlich.

Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
(1)
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) 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, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) 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. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

HINWEISE

Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes

(1)
Während der Bauarbeiten darf das Deichgrundstück nicht durch Baufahrzeuge befahren bzw. zur Zwischenlagerung von Material verwendet werden (§ 74 LWaG).
(2)
Der Beginn der Bauarbeiten ist dem StALU Vorpommern mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bekannt zu geben.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord" in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstück	391/1

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen"
der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

Satzungsfassung	12-2018	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	12-2015	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen"

Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026	Projekt Nr. : 14 - 21

UPEG

H/B = 690 / 1245 (0.86m²)

Allplan 2015