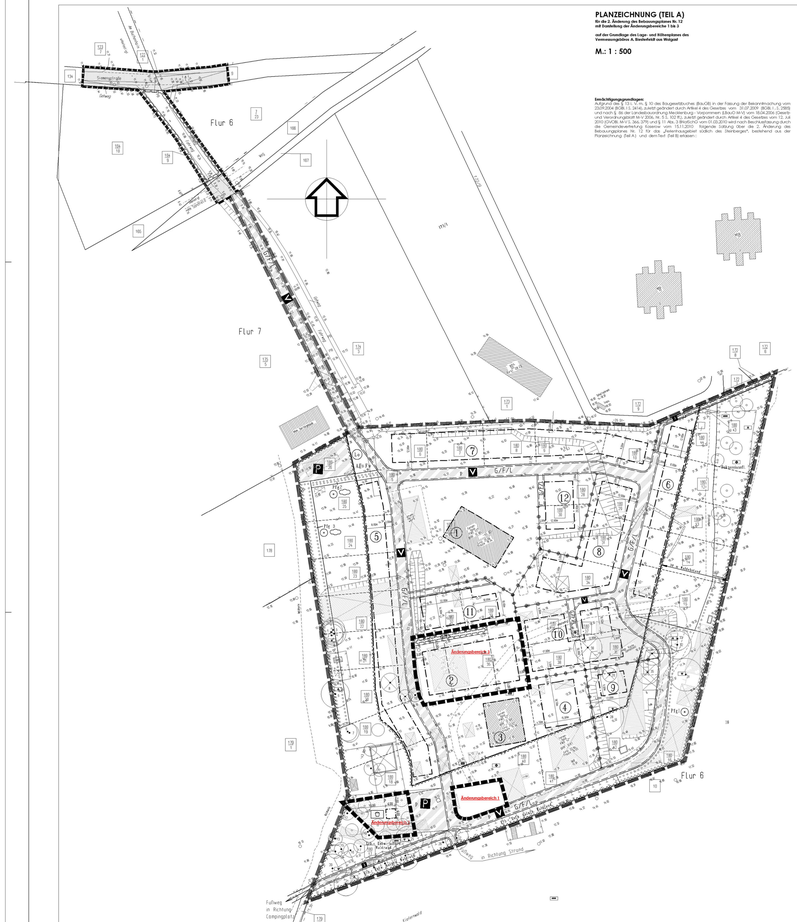
Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges“
für Baugebiet 2, eine Teilfläche aus Baugebiet 3 und eine Teilfläche des privaten Parkplatzes an der südwestlichen Plangebietsgrenze



PLANZEICHNUNG (TEIL A)
für den 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
mit Einbeziehung der Änderungsbereiche 1 bis 3
und die Gemeinden Insel Usedom und Mellenthin
der Verbandsgemeinde Usedom-Land des Amtes Usedom

M.: 1 : 500

Gesetzlichegrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt für M-V, GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.05.2008 (GVOBl. M-V S. 364, 370) und § 11 Abs. 2 BauGB sind nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom 15.11.2010 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 — BauGB

SO — Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 — BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 — BauGB

GR — Grundfläche als Höchstmaß — § 19 — BauNVO

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 — BauNVO

I / II — Zahl der Geschosse als Höchstmaß — § 20 — BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 — BauGB

o — offene Bauweise — § 22 (2)

ED — Einzelhausbebauung zulässig — § 22 (2)

E — Baugrenzen — § 23 (3)

Grünflächen — § 9 (1) 15 — BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 a

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 b

Bindungen für Bepflanzungen zum Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

WA — Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet — § 9 (1) 21 — BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Höhenangaben über NN

Verrohrung in Meter

vorhandene Gebäude, Bestandsgebäude

SH über OK FB — Sockelhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß

TH über OK FB — Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß

FH über OK FB — Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß

SD — Satteldach

WKD — Walmdach

KWD — Krüppelwalmdach

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Nachrichtlich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12

NUTZUNGSSCHABLONEN
für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Zusätzlich sind Änderungen gemäß der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgenommen worden.

Änderungsbereich 2

Arbeitsschritten		
	SH über OK FB	**0,50 m**
	TH über OK FB	**6,00 m**
	FH über OK FB	**10,00 m**

GRZ	**0,4**	
GR	**300 m²**	

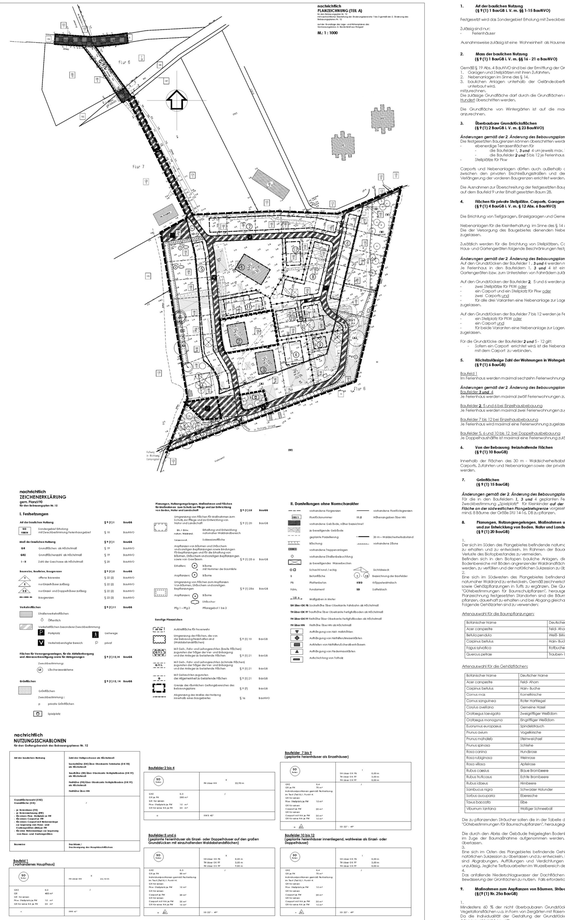
Änderungsbereich 3

GRZ	**0,4**
GR	**300 m²**
Zulässigkeitsmaßstäbe gem. Satzung vom 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	
GR für eines Vollgeschoss FW	**15 m²**
GR für zwei Vollgeschosse FW	**20 m²**
GR für eines Vollgeschoss FW	**25 m²**
Gesamt-maß HA je FW	**35 m²**
Gesamt-maß HA je FW	**50 m²**

SD 22° - 49°

nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
für den Bebauungsplan der Gemeinde Ostseebad Koserow
„Ferienhausgebiet südlich des Steinberges“
für die Gemeinde Insel Usedom und die Gemeinde Mellenthin der Verbandsgemeinde Usedom-Land des Amtes Usedom

M.: 1 : 5000



TEXT (TEIL B)
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Zweite und Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 11-15 BauNVO)

Festgesetzt wird die Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Zulässig sind nur:
Ferienhäuser

Ausnahmsweise zulässig sind ein Wohnheim als Hausmeisterwohnung.

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

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 die Baugrundfläche lediglich unterkellert wird,

die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen nach Nr 3 bis 1 bezeichneten Anlagen **bis zu 50 vom Hundert** überschritten werden.

Die Grundfläche von Wintergärten ist auf die maximal überbaubare Grundfläche je Ferienhaus anzurechnen.

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

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Auf den Grundstücken der Baufelder **1, 2 und 3** - entlang der Straße „Am Steinberg“ - sind jeweils maximal **drei** Ferienhäuser zulässig.
Die Baufelder **1, 2 und 3** sind jeweils max. 100 m² **und 2 und 3** jeweils max. 20 m² Bebauungsfläche für **1 zweite** Ferienhaus und jeweils max. 20 m² Dachgarten für **1** Ferienhaus zulässig.

Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den privaten Stellmöglichkeiten und den vorderen Baugrenzen liegen. Der gesetzliche Verpflegungs der vorderen Baugrenzen entsteht werden.

Die Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen der Baufelder 6 und 7 gelten nicht für den auf dem Baufeld 7 im Bereich gesetzten Baum 26.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 6 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im Plangebiet nicht zulässig.

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

Zulässig werden für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen für die Lagerung von Haus- und Gartengeräten folgende Beschränkungen festgesetzt:

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Auf den Grundstücken der Baufelder **1, 2 und 3** - entlang der Straße „Am Steinberg“ - sind jeweils max. **drei** Ferienhäuser zulässig.
Auf den Grundstücken der Baufelder **1, 2 und 3** - entlang der Straße „Am Steinberg“ - sind jeweils max. **drei** Stellplätze für Carports zulässig.
Auf den Grundstücken der Baufelder **1, 2 und 3** - entlang der Straße „Am Steinberg“ - sind jeweils max. **drei** Stellplätze für Carports zulässig.

- zwei Stellplätze für PKW **oder**
- ein Carport und ein Stellplatz für PKW **oder**
- ein Carport für PKW

Für den Bereich zwischen einer Ferienhauszugang zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten zugelassen.

Für die Grundstücke der Baufelder 2 bis 12 werden je Ferienhaus jeweils nur
- ein Stellplatz für PKW **oder**
- ein Carport **oder**

Für beide Varianten ein weiterer Abstellraum zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten zugelassen.

Für die Grundstücke der Baufelder **2 und 3** - 12 qM:
- Sofern ein Carport errichtet wird, ist die Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, dem Carport zu verbinden.

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

Baufeld 1
Ferienhäuser werden maximal sechzehn Ferienwohnungen zugelassen.

Baufeldern 2 bis 12
Ferienhäuser werden maximal zwölf Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 2 und 3 jeweils Einzelhausbebauung
Ferienhäuser werden maximal zwei Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 2 bis 12 jeweils Einzelhausbebauung
Ferienhäuser werden maximal drei Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 2 und 3 jeweils 2 DH Doppelhausbebauung
Ferienhäuser werden maximal zwei Ferienwohnungen zulässig.

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

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldschutzbereiches dürfen - mit Ausnahme von Stellplätzen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen sowie der privaten Freiräume - keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Für die im Bereich der Grünfläche - Spielplatz - vorgesehenen Anlagen ist eine Grünfläche mit mähwiese für die **Baufelder 1, 2 und 3** gesichert. **Die Grünfläche ist der Zweckbestimmung Dauerkleingarten zugeordnet. Die Grünfläche ist gemäß der Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu gestalten.**
Innerhalb dieser Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig:

- **Pavillon,**
- **Gerätehaus,**
- **Kompostanlage,**
- **Kräuterspirale,**
- **Obstbäume,**
- **Beerensträucher,**
- **Gemüsebeete,**
- **Blumenwiese,**
- **Sitzgelegenheit,**
- **Spielgeräte,**
- **Wege.**

Die Grünfläche ist mit einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu umfassen.

8. Einzelheiten ohne Normcharakter

Bauliche Anlagen
- Gebäudeeinmessung
- Gebäudeeinmessung mit Hausnummer
- Gebäudeeinmessung ohne Hausnummer
- Gebäudeeinmessung Nebengebäude
- Gebäudeeinmessung Ruine
- geplante Gebäudeeinmessung
- Wohnung
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Bauteil
- Gebäudeeinmessung Bauteil
- Gebäudeeinmessung Bauteil
- Gebäudeeinmessung