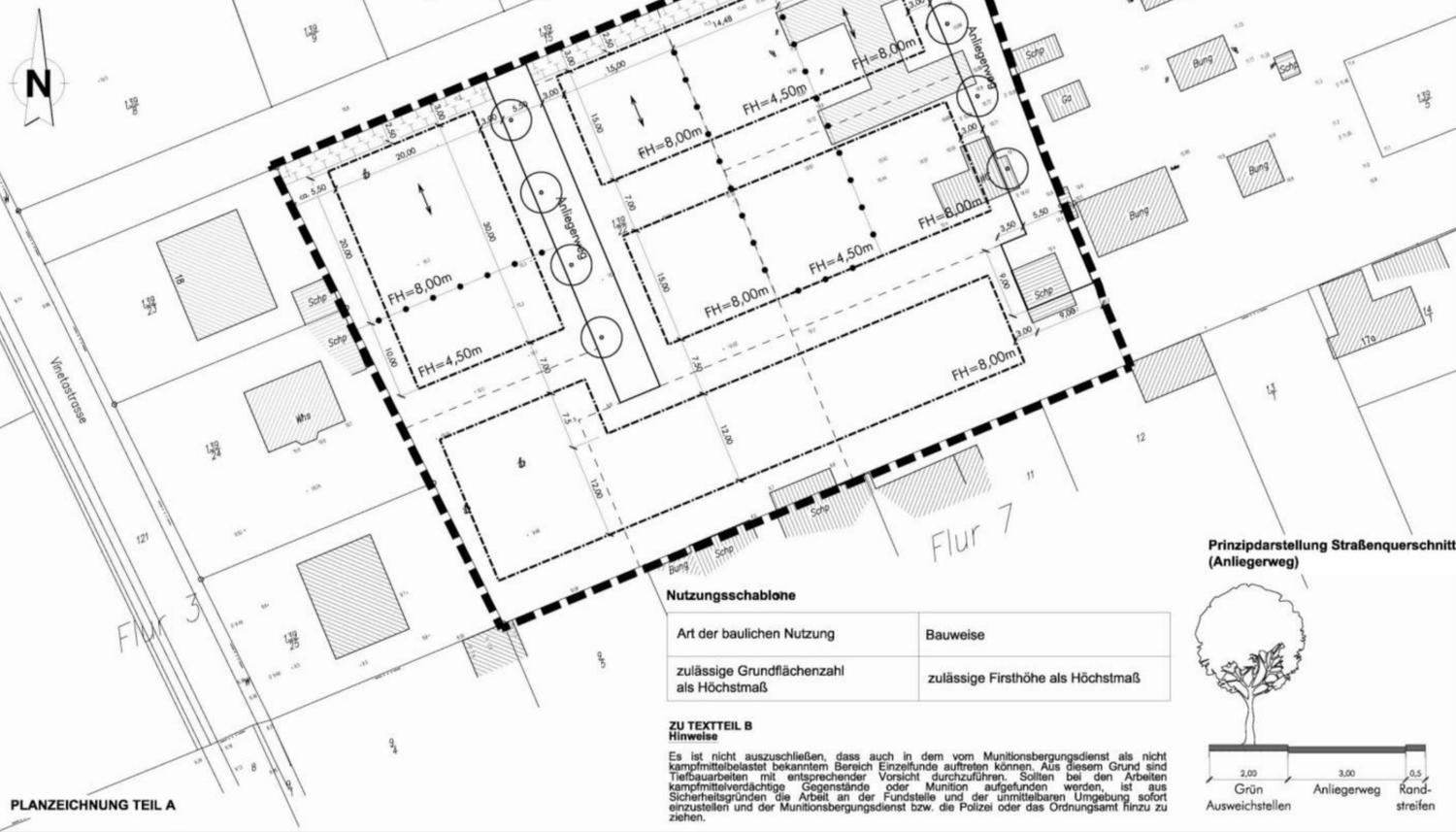
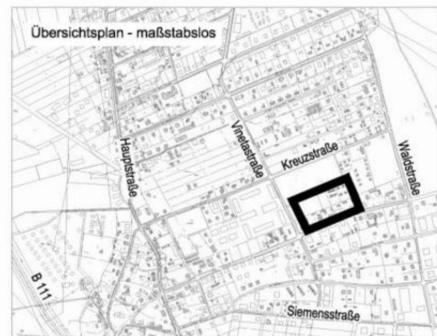


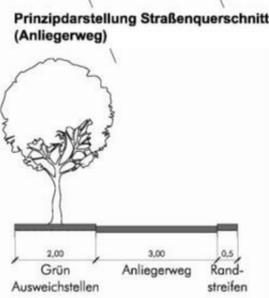
# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße"



WR	o	E
2Wo		
GRZ		FH
0,25		siehe
		Einschrieb

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

**ZU TEXTTEIL B Hinweise**  
Es ist nicht auszuschließen, dass auch in dem vom Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekanntem Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverträgliches Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei oder das Ordnungsamt hinzu zu ziehen.



## TEXT TEIL B

### Textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO)**  
In dem als Reines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet sind Wohngebäude zulässig.  
Ausnahme: sind zulässig nichtstörende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen werden Beherbergungsbetriebe.
- Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauG, )**  
In dem als Reines Wohngebiet festgesetztem Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Nr. 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB)**
- Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen sind auch auf den Grundstücken zu versickern. Alle im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum und den öffentlich gewidmeten Grünflächen anfallenden Niederschlagsmengen sind auch auf diesen zu versickern.
  - Entlang der Planstraßen (Anliegerwege) sind je 4 Acer campestre (Feldahorn) als Hochstamm 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können, wenn es erforderlich ist, noch geringfügig verschoben werden (z.B. bei Grundstückszufahrten). Es ist ein Mindestabstand der Bäume von 10 m untereinander einzuhalten.
  - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Länge von insgesamt 77 m und auf einer Breite von 2,50 m eine Hecke auszubilden.  
- Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, standortgerecht, heimisch  
- Pflanzdichte Gehölze: Großsträucher 1/3 pro m², Normalsträucher 1 pro m², Bäume: 1 Baum = 50 m²  
- Gehölzauswahlspektrum
- |                      |           |                      |                |
|----------------------|-----------|----------------------|----------------|
| Corylus avellana     | Haselnuß  | Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn  | Ligustrum vulgare    | Liguster       |
| Prunus spinosa       | Schlehe   | Rosa canina          | Hundrose       |
| Rosa glauca          | Hechtrose | Rosa pimpinellifolia | Bibernelrose   |
- Pro 200m² vollversiegelter Fläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder 25 m² Strauchfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein großkroniger Baum darf durch zwei kleinkronige ersetzt werden.
  - Die Pflanzqualität bei Bäumen gilt mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm mit Baumverankerung und Ballen.
  - Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt mind. 2x verpflanzt als barwurzelige Qualität.
  - Die Auswahl der Gehölze hat standortgerecht, siehe Pflanzenliste, zu erfolgen.
  - Artenauswahl für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken:  
Die aufgeführten Pflanzen stellen lediglich eine Auswahl dar, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist darauf zu achten heimische oder naturnahe Pflanzen zu verwenden, um eine ökologische Durchgrünung zu erreichen.
- |                         |             |                      |             |
|-------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| <b>Baumpflanzungen:</b> | Feldahorn   | Amelanchier lamarkii | Felsenbirne |
| Acer campestre          | Hainbuche   | Crataegus laevigata  | Rotdorn     |
| Carpinus betulus        | Blutpflaume | Prunus serrulata     | Zierkirsche |
| Prunus cerasifera       | Mehlbeere   | Sorbus aucuparia     | Eberesche   |
| Sorbus aria             |             |                      |             |
- Hochstämmige Obstgehölze sollten in Form altbewährter, regional bezogener Sorten gewählt werden
- |                             |           |                 |       |
|-----------------------------|-----------|-----------------|-------|
| <b>Geschnittene Hecken:</b> | Hainbuche | Fagus sylvatica | Buche |
| Carpinus betulus            | Liguster  |                 |       |
- |                             |                     |                    |            |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|------------|
| <b>Gehölze / Sträucher:</b> | Kornelkirsche       | Cornus sanguinea   | Hartriegel |
| Cornus mas                  | Haselnuß            | Crataegus monogyna | Weißdorn   |
| Corylus avellana            | Pfaffenhütchen      | Ligustrum vulgare  | Liguster   |
| Euonymus europaeus          | Gemeiner Schneeball |                    |            |
| Viburnum opulus             |                     |                    |            |
- Nr. 3.9 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen.**

### Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 LBauO M-V)

- Dach
    - Dachform

Für die Hauptwohngebäude mit der festgesetzten Firsthöhe 8,00 m sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwälder sind ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 38° und 50° liegen. Gebäude mit der festgesetzten Firsthöhe 4,50 m können davon abweichende Dachformen und -neigungen erhalten.
  - Dachaufbauten und -einschnitte
  - Farbgebung
- Für die Dacheindeckung sind zulässig: Dachsteine in rotem oder anthrazitfarbigem Farbton oder Metalleindeckungen.
- Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter
- Die Abfallsammelbehälter und die Heizöl-/Heizgasbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Holz- oder Rankgerüste abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht zu sehen sind.
- Grundstückseinfriedigungen
- Für die Einfriedigung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Zäune aus Holzlatten, Hecken aus Laubgehölzen oder Natursteinmauern zugelassen.
- Verstöße gegen die gestalterische Festsetzungen

Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 1.-3. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.09.2010 die Satzung der Gemeinde Koserow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2009 durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Planungsanzeige**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB abgesehen.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Billigung des Entwurfes**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am 26.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 07.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.04.2010 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 und die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2010 bis einschließlich 18.06.2010 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:  
montags, dienstags und mittwochs 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und  
donnerstags 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und  
freitags 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Abwägungsergebnisse**  
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Übereinstimmungsvermerk**  
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am ..... 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 ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
Ort, Datum ..... (öff. best. Vermessungsingenieur)
- Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am 13.09.2010 den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.09.2010 gebilligt.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 wird hiermit ausgefertigt.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)
- Bekanntmachung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 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 am 01.10.2009 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 tritt mit Ablauf des 01.10.2010 in Kraft.  
Gemeinde Koserow, den ..... (Der Bürgermeister)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
- |     |  |
|-----|--|
| WR  | Reines Wohngebiet                                  |
| 2Wo | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden |
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
- |      |                                |
|------|--------------------------------|
| GRZ  | Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| 0,25 |                                |
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß (Firsthöhe = Abstand zwischen der mittig an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante Fahrbahnhöhe, gemessen in der Straßenachse, und der obersten Dachbegrenzungskante)
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
- |       |                           |
|-------|---------------------------|
| o     | offene Bauweise           |
| E     | nur Einzelhäuser zulässig |
| - - - | Baugrenze                 |
| →     | Firststrichung            |

- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| □ | Straßenverkehrsfläche   |
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)**
- |   |  |
|---|--|
| □ | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| o | Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  |
- Sonstige Planzeichen**
- |       |  |
|-------|--|
| □     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB) |
| - - - | Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen  |
| • • • | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung             |
| 123   | Höhen in m über HN   |
| 123   | Flurstücksnummer   |

## Gemeinde Ostseebad Koserow Amt Usedom Süd

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße"

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
Email : Architekt\_Achm\_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 01.10.2009	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 78 / 49	CAD-Name: ...\\100708 B-Plan 15 Planzeichnung.dwg
Planstand:	02/2010	07/2010	