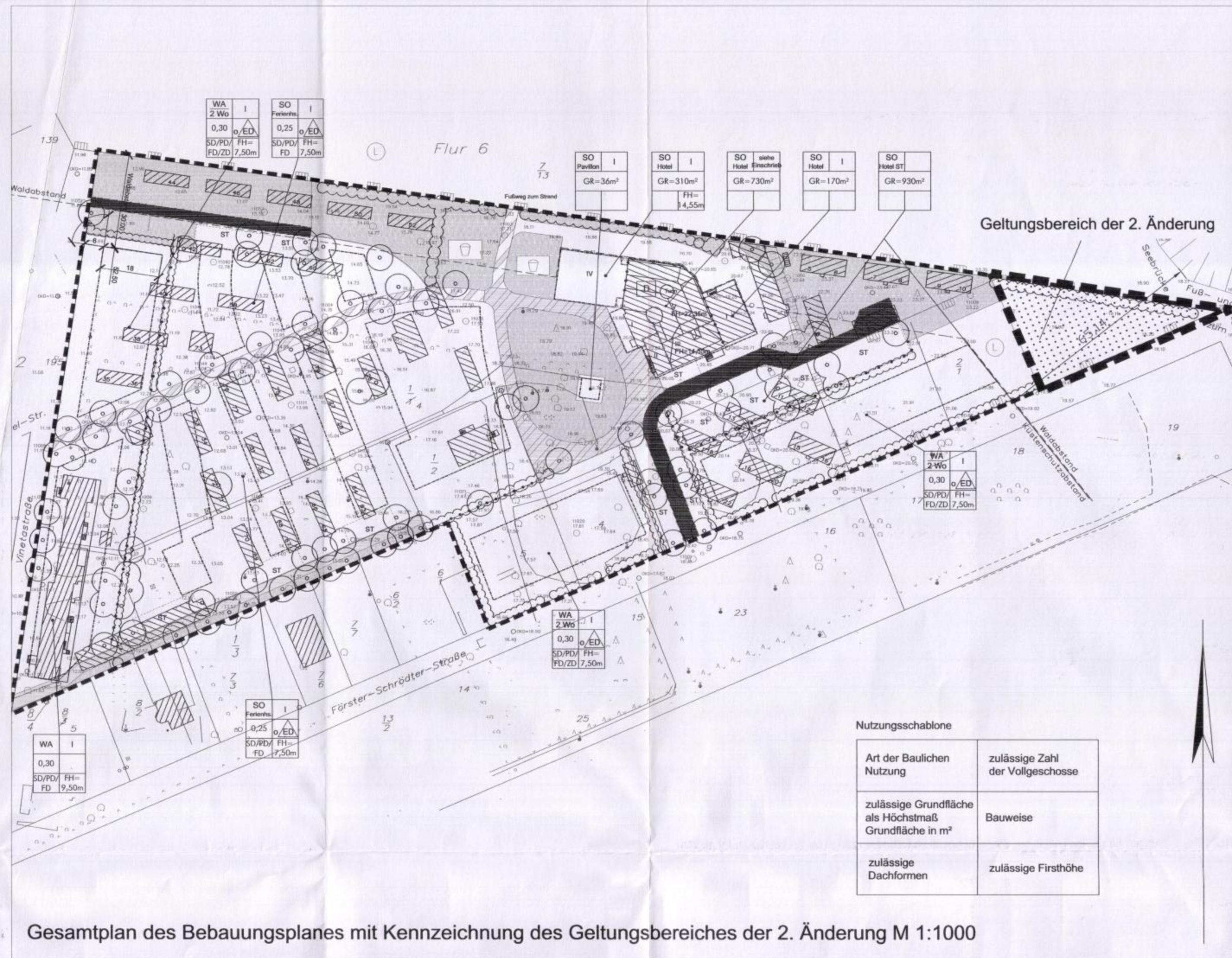
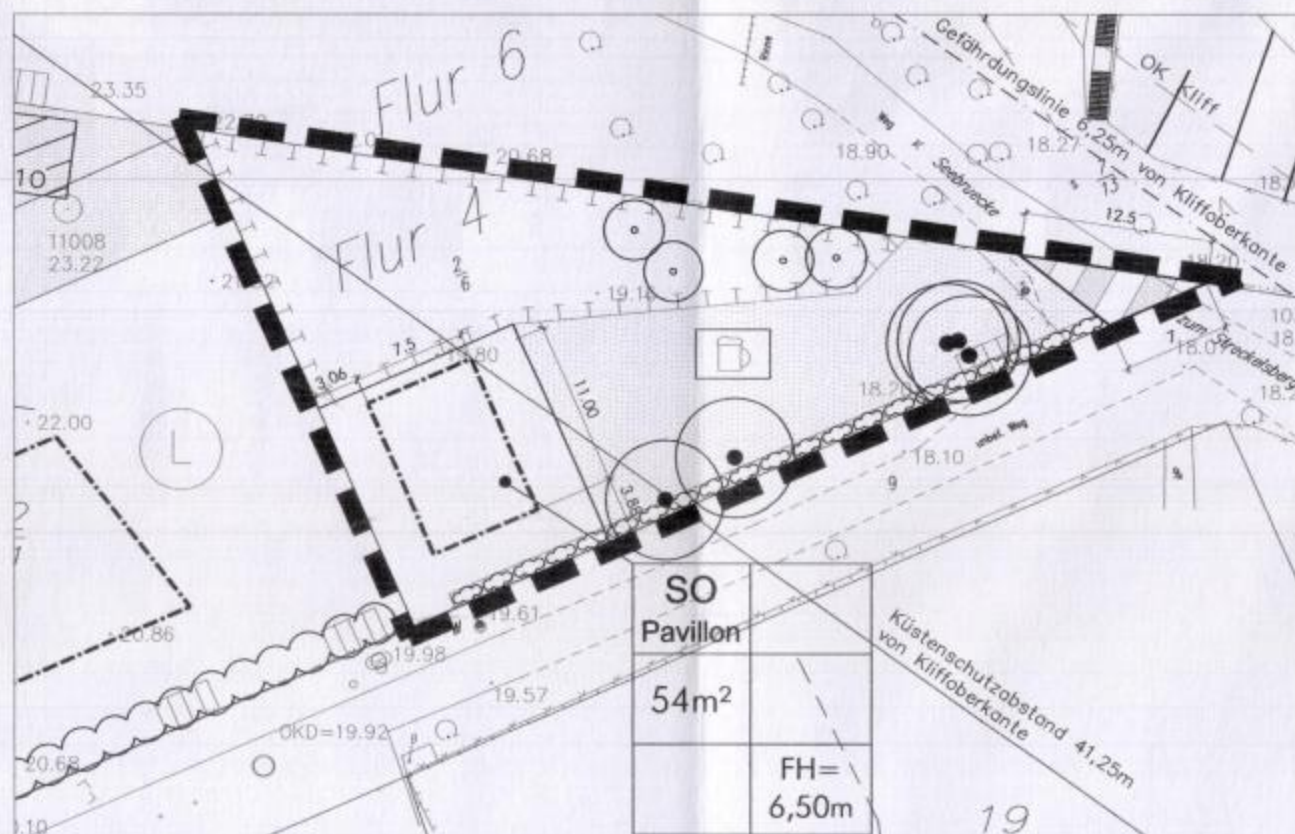


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldschloss Parow" der Gemeinde Ostseebad Koserow



Teil A Planzeichnung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 M 1:500



Hinweise

Ergänzende Hinweise zum zeitlich befristeten Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Baugenehmigungen sind nur mit einer auffassenden Bedingung gemäß § 72 Abs. 4 LBauO M-V (Befristung) zulässig.
Hat der Küstenrückgang die in der Planzeichnung festgelegte 6,25 m Gefährdungslinie von der Kliffoberkante erreicht, tritt das zeitlich befristete Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB außer Kraft und gleichzeitig erlischt der Bestandsschutz.
Durch die Untere Bauaufsichtsbehörde wird bei Erreichen der 6,25 m Gefährdungslinie für die baulichen Anlagen, auch die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen bzw. für bestehende Anlagen, die Nutzung untersagt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

SO Pavillon Sondergebiet Pavillon
Zweckbestimmung Imbiss, öffentlicher Sanitäranlagen und Serviceeinrichtungen für Radfahrer

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

54 m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
(Firsthöhe = Abstand zwischen der mittig an das Baugrundstück angrenzende Oberkante Fahrbahnhöhe, gemessen in der Straßeneinmündung und der obersten Dachbegrenzungskante)

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentlicher Radweg

5. Grünflächen

private Grünflächen

Biergarten

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Umgrenzung von Flächen im Sinne des Naturschutzrechts (§5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Höhen über HN

Flurstücksgrenzen / -nummern

Gefährdungslinie

TEXT (TEIL B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

In dem als Sondergebiet Pavillon dient der Unterbringung eines Imbisses, öffentlicher Sanitäranlagen und Serviceeinrichtungen für Radfahrer. Folgende Einrichtungen sind zulässig

- Einrichtungen für die Strand- und Nahversorgung mit Außengastronomie
- öffentliche Sanitäreinrichtungen
- Servicestation für Radwandertouristen.

Nr.2 Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

In der als private Grünfläche, Zweckbestimmung Biergarten festgesetzten Fläche ist das Aufstellen von Außenmöbeln für die Außengastronomie zulässig.

Nr.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

Nr.3.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) und Pflanzliste

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als strukturelle Parkanlage mit extensiver Pflege zu entwickeln. Folgende standortgerechte heimische Bäume und Sträucher sollen dabei verwendet werden:

Einzelbäume der Arten Pinus sylvestris, Betula pendula oder Quercus robur mit einem Stammumfang von mindestens 20/25.

Pflanzliste Sträucher

Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa corymbifera Hecken-Rose
Rubus fruticosus Brombeere
Salix aurita Ohr-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix triandra Mandel-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Gemeine Hasel
Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum Deutsches Geißblatt
Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Rosa caesia Kratzbeere
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Sal-Weide
Salix pentandra Lorbeer-Weide
Salix repens Kriechweide
Salix viminalis Korb-Weide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Nr.3.2 Schutz des Bodens (§9 Abs.1 Nr.20)

Um die bodennahe Durchlässigkeit zu gewährleisten, sind Einfriedungen ohne Mauersockel in Einzelfundamentbauweise auszuführen. Außerdem sind zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun mindestens 20 cm Abstand einzuhalten.

Nr.3.3 Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§1 Abs.6 Nr.7 in Verb. mit §9 Abs.1 Nrn. 16, 20 BauGB)

Sämtliche Niederschlagswässer sind im Boden zu versickern.

Nr.3.4 Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 Nrn. 20 und 25a/b BauGB)

Die nach §9 Abs.1 Nr.25a/b BauGB festgesetzten Pflanzungen sind zu erhalten. Abgängige Bäume, die nach §9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend textl. Festsetzung Nr.3.1 zu ersetzen.

Nr.4. Festsetzungen für zeitlich befristetes Baurecht und die bauliche Nutzung von Grundstücken i.V.m. dem Hochwasserschutz § 9 (2) 2 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im 200m-Streifen entlang der Mittelwasserlinie zur Ostsee.

Gemäß Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Abs. 3 des Wassergesetzes des Landes M-V vom 23.03.2010 - VI 430 - 5264.1 - VV M-V GL.Nr. 753 - 17 ist die Bebauung am (Standort) der Kategorie III zuzuordnen. Nach Punkt 9 des Erlasses wird eine Gefährdungslinie von der Kliffoberkante festgesetzt. Seewärts dieser Gefährdungslinie ist eine Zustimmung der Neubebauung bzw. Bebauungsverdichtung nicht möglich. Damit ist auch die Festsetzung von Baufeldern in diesem Bereich nicht möglich. Die Gefährdungslinie wird in einem Abstand von 6,25 von der Kliffoberkante festgesetzt.

Für die landwärts der Gefährdungslinie gelegenen Grundstücksflächen wird ein zeitlich befristetes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.
Dieses zeitlich befristete Baurecht ist nur solange zulässig, bis der Küstenrückgang die in der Planzeichnung festgelegte 6,25m Gefährdungslinie von der Kliffoberkante erreicht hat.
Hat der Küstenrückgang die in der Planzeichnung festgelegte Gefährdungslinie von der Kliffoberkante erreicht, sind die auf den Baugrundstücken errichteten baulichen Anlagen umgehend zurückzubauen. Entstehende Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren.

Als Folgenutzung werden die betroffenen Grundstücksflächen als Flächen für den Hochwasserschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgelegt.

Die Errichtung der baulichen Anlagen im Bereich der Fläche Sondergebiet Pavillon mit der Zweckbestimmung Imbiss, öffentliche Sanitäranlagen und Serviceeinrichtungen für Radfahrer darf nur in rückbaubarer Konstruktion ohne massive Gründung erfolgen

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

1. Fassadenmaterial

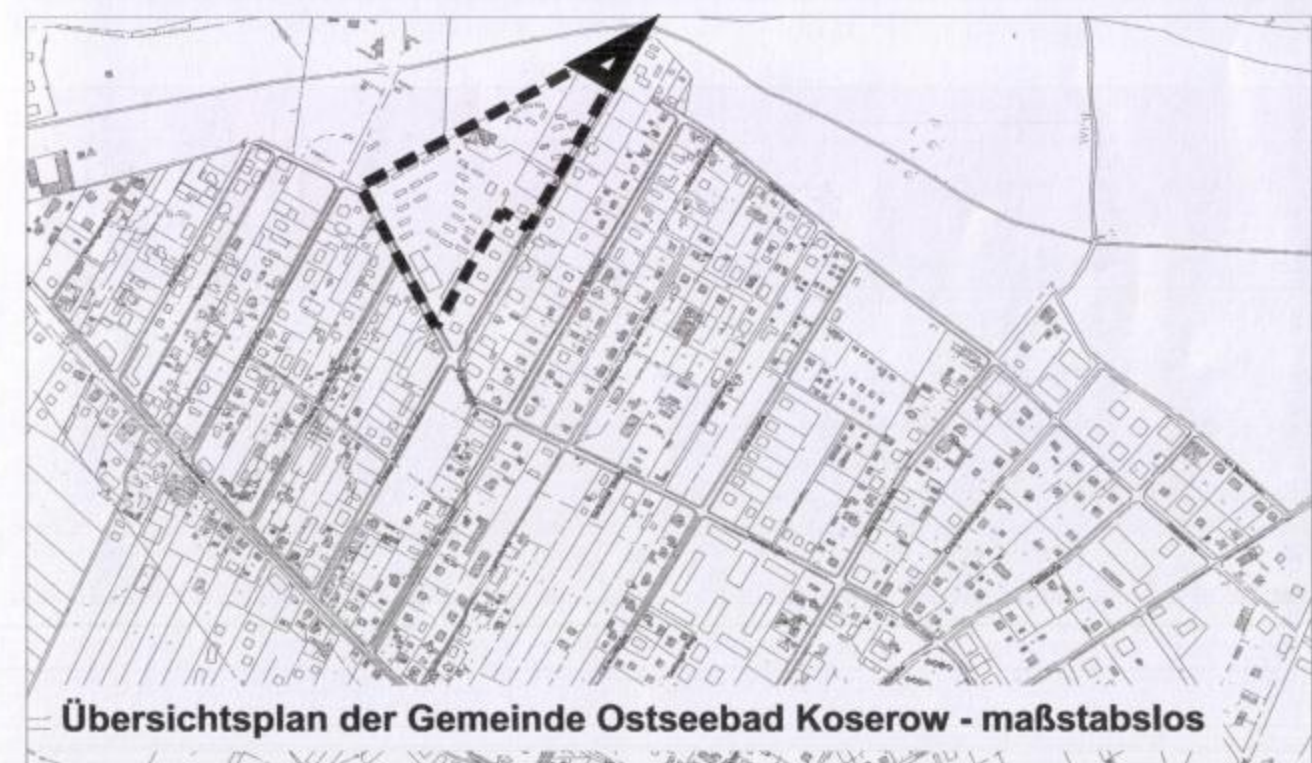
Werden Container verwendet, müssen diese an den vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Seiten verkleidet werden mit Holz, Kunststoff, Faserzement oder Begrünung.

2. Farbgebung

Dachsteine sind nur in rotem Farbton zugelassen

3. Verstöße gegen die gestalterische Festsetzungen

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1. und 2. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß §84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.



Präambel

Aufgrund des §10 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 27.06.2011 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Koserow - "Waldschloss Parow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.12.2006 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2006 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 7 LPBG beteiligt worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

3. Billigung des Entwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Koserow hat in ihrer Sitzung am 30.06.2008 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.07.2008 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

4. 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 09.07.2008 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung haben in der Zeit vom 21. Juli 2008 bis einschließlich 22. August 2008 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegt:

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 Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

5. Abwägungsergebnisse

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

6. Billigung des geänderten Entwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Koserow hat in ihrer Sitzung am 21.03.2011 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 30.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

7. Erneute 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 23.03.2011 durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die Begründung haben in der Zeit vom 04. April 2011 bis einschließlich 10. Mai 2011 zu folgenden Stunden erneut öffentlich ausgelegt:

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 Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

8. Abwägungsergebnisse

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

9. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow hat in ihrer Sitzung am 27.06.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2011 bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

10. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 28.06.2011 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 geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den 13.06.2012

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

11. Genehmigungsverfahren

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

12. Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

13. Bekanntmachung

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 28.06.2011 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. 1 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erösung von Schadensersatzansprüchen (§84 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 rechtsverbindlich.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den 20.9.11

(Der Bürgermeister)

Gemeinde Ostseebad Koserow

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Waldschloß Parow" der Gemeinde Ostseebad Koserow

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

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
10.06.2008	1:500	78x59,4	110511Planzeichnung B9 2.dwg
Planstand:	22.09.09	12.07.2010	11.05.2011