

# Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990.

M 1:500

Kartengrundlage:

- amtliche Flurkarte Gemarkung Koserow Flur 6, ungef. Maßstab 1:5000
- amtliche Flurkarte Gemarkung Koserow Flur 1, Sonderzeichnung, Maßstab 1:1250
- amtliche Flurkarte Gemarkung Koserow Flur 2, ungef. Maßstab 1:1000
- Vermessungsplan Gebäude- und Baumbestand vom 07.07.1995, erstellt durch Vermessungsbüro Schröder, Greifswald



Satzung der Gemeinde Koserow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.2 "Seeblick", dessen Geltungsbereich im Nordosten durch den Strand, im Südosten und Südwesten durch das Grundstück 7/8 der Flur 6 und im Nordwesten durch das Grundstück 108/2 der Flur 1 begrenzt wird.

Aufgrund des Par. 12 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 sowie nach Par. 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt M-V S.158) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.05.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Seeblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Text Teil B

- Zweckbestimmung**
  - Das nach Par.10 Abs.1 u. 2 BauNVO festgesetzte Gebiet wird mit 16 Bauleilen für insgesamt 42 Ferienwohn- und 4 Geschäftseinheiten bebaut einschließlich der erforderlichen Außenanlagen.
- Art der baulichen Nutzung**
  - Im Plangebiet werden folgende Nutzungseinheiten errichtet:  
Haus 1 = 16 je drei Ferienwohneinheiten  
Haus 15 = 16 je eine Geschäftseinheit
  - Als Geschäftseinheiten sind Cafés, Imbissstätten, Labors, Geschenkboutiquen u.ä. zugelassen.
- Ruhender Verkehr**
  - Stellplätze für Kfz sind nur für den Bedarf der Nutzung im Sinne von 2.1 auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig und sind teilweise öffentlich nutzbar.
- Gestaltung (BauO M-V Par. 86)**
  - Gebäude:  
- Dachform: Satteldach  
- Dachneigung: 45°  
- Dachdeckung: Dachplatten in naturrot  
- Außenwände: Ziegelmauerwerk, grau gefügt, Holzdeckschalung, Fenster weiß
  - Verkehrsräume:  
- Alle Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasen-, Draufentropfbelastet, Schotterterrassen) auszubauen.  
- Asphaltdecken sind bei sämtlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- Höhenbegrenzung**
  - Die Firmhöhe darf 18,50 m über NN bzw. 10 m über OK Gelände nicht überschreiten.
- Bauweise**
  - Vorgarten:  
Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum aus Metall, Draht, Kunststoff oder Beton sind unzulässig.
  - Abfallbehälter:  
Bewegliche Abfallbehälter sind durch ortsfeste Entleerungen oder Gefäßpflanzungen mind. höhengleich zu verdecken oder ins Gebäude zu integrieren.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par.9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB i.V.m. Par.8 u. 8a-c BNatSchG)**
  - Auf der Fläche des Gehölzstreifens entlang des Kliffs ist großflächig eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (gem. Planzliste B, Strauch 2 x x verpflanzt, Lärferhöhe 100-150 cm, mit Ballen zu strahlen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen).
  - Innerhalb und außerhalb (Tiefweg 55/9, Spiegelst. 108/2) des Baugeländes sind 90 Stück Einzelbäume (gem. Planzliste A, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 100 cm Höhe, 3 x x verpflanzt, mit Ballen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Jede Baumscheibe muß eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> besitzen.  
Auf einer Fläche von 2348 m<sup>2</sup> ist Landschaftsrassen RSM24, Gebrauchsrasen-Krauterrasen einzubauen.
  - Sämtliche innerhalb der Verkehrsflächen befindlichen Bäume sind durch Baumgitter zu schützen. Es ist ein Behälter der Wurzelbereiche (z.B. durch Hochbord) zu verhindern. Die Baumhöhe entspricht in ihrer Größe der Kronenbreite zuzüglich 150 m, ansonsten mindestens 10 m.  
Beim Lagern der Baumabfälle sind die Wurzelbereiche der Bestandsbäume sind während der Maßnahmen wurzelverlegete und dauerhaft Wurzelbrücken einzubauen.
  - Auf überdachten Laubengängen erfolgt eine Extensivdachbegrünung mit einer Größe von 50 m<sup>2</sup>.
  - Bei geschlossenen Außenwandformationen über 30 m<sup>2</sup> ist eine Fassadenbegrünung (gem. Planzliste C) durchzuführen.
  - Sämtliche Anpflanzungen sind entsprechend der DN 18916 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen.
  - Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DN 19520 die RAS-LG4 sowie die Baumschutzsatzung des Landesraces ÖVP (Amtliches Mitteilungsblatt vom 28.9.94) einzuhalten.  
Es ist die Erarbeitung eines Baustelleneinrichtungsplanes erforderlich.  
Sind während der Baumaßnahmen weitere Baumfällungen als geplant (39 Fällungen) unbedingt erforderlich, gilt in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde folgende Berechnung zur Ermittlung der Ersatzpflanzung:  
Je angefangener Durchmesser Stammdurchmesser des zu fällenden Baumes (Mindeststammumfang 50 cm, gemessen in 100 cm Stammhöhe) ergibt sich: Ersatzvolumen der Kategorie I (siehe Bilanzierungsmodell, GPK) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3 x x verpflanzt und mit Ballen.
  - Die Ersatzpflanzungen regeln sich außerdem nach dem Städtebaulichen Vertrag von der Gemeinde Koserow.

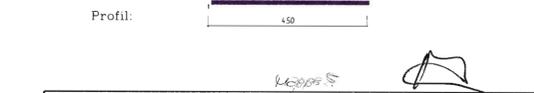
## Zeichenerklärung

Planzichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des Geltungsbereiches	Par.9 Abs.7 BauGB
	Sondergebiet Ferienwohnungen	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.10 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.16 Abs.2 u. Par.17 BauNVO
	Geschäftszahl	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.16 Abs.2 u. Par.17 BauNVO
	Grundflächenzahl	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.16 Abs.2 u. Par.17 BauNVO
	offene Bauweise	Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB Par.22 Abs.2 BauNVO
	Firmhöhe über NN	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.22 und Par.23 BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.22 und Par.23 BauNVO
	Baufläche, auf der gebaut werden muß	Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB Par.23 BauNVO
	Flächen für Nebenanlagen	Par.9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
	Zweckbestimmung Stellplätze	
	Zweckbestimmung Sommerterrasse	
	Straßenbegrenzungslinie	Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung verkehrsbenutzter Bereich	Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung Fußgängerbereich	Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Flächen für Abfallentsorgung	Par.9 Abs.1 Nr.14 BauGB
	Zweckbestimmung Abfall	Par.9 Abs.1 Nr.14 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Anpflanzung von Sträuchern	Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	sonstige Bepflanzung, hier: Dachbegrünung der Laubengänge	Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	Par.9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Haftverordnungs- und -abwasserleitungen -unterirdisch-	Par.9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par.1 Abs.4 u. Par.16 Abs.5 BauNVO

## Darstellungen ohne Normcharakter

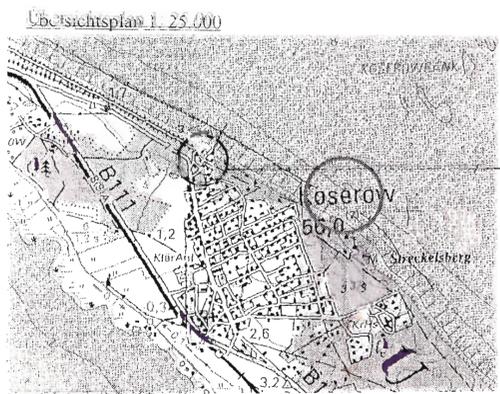
	Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
1062	Flurstücksnummer
	geplante bauliche Anlagen
16	Hausnummerierung
	zu fällende Bäume
40	Nummer Bestandsbaum aus Grünordnungsplan
MC	Müllcontainer
S	Stromversorgung
G	Gasversorgung
TW	Trinkwasserversorgung
SW	Schmutzwasserversorgung
RW	Regenwasserversorgung

## Straßenprofil Planstraße A



## nachrichtliche Übernahme

- Schutz von Biotopen (Par.2 NatSchG M-V)**  
Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigung der Biotope führen, sind unzulässig.
- Bodennutzung**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Par.11 DSchG M-V (Ordn. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, §95 Nr.1) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zusätzliche Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auftretende Funde gem. Par.11 DSchG M-V unverzüglich melden und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Par.11 Abs.3).



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.2 ZUR ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES NR.2 "SEEBLICK" GEMEINDE KOSEROW

Ingenieur **Ing. Grotth**  
 Bauwerk, Entwurf, Bauausführung  
 Bürostr. 10, 18304 Koserow, Mecklenburg-Vorpommern  
 Tel. 038229 80817 Fax 038229 80060

Investor:  
**"Seeblick" Koserow Bauträger GmbH**  
 Liebesweg 14  
 21762 Otterndorf

Stand: 29. Oktober 2001 M 1:500

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachungstafeln vom 23.05.2000 bis zum 27.06.2000 erfolgt.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 23.05.2000 durchgeführt worden.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die vor der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die Gemeindevertretung hat am 06.02.02 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2000 bis zum 27.06.2000 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausliegen (Dabei ist festzustellen, daß Bedenken und Anregungen nur zu den genannten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Auslegung in der Zeit vom 23.05.2000 bis zum 27.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 23.05.2000 bis zum 27.06.2000 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen (Dabei ist festzustellen, daß Bedenken und Anregungen nur zu den genannten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Auslegung in der Zeit vom 23.05.2000 bis zum 27.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die Genehmigung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verzichtserklärung in Nebenvereinbarung beschlossen vom 23.05.2000 AZ: 1062/06-500-78 (W/A) 57044  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.02.02 erfüllt. Die Hinweise sind beschriftet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.02.02 bestätigt.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgeteilt.  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die Genehmigung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verzichtserklärung in Nebenvereinbarung beschlossen vom 23.05.2000 AZ: 1062/06-500-78 (W/A) 57044  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verzichtserklärung in Nebenvereinbarung beschlossen vom 23.05.2000 AZ: 1062/06-500-78 (W/A) 57044  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verzichtserklärung in Nebenvereinbarung beschlossen vom 23.05.2000 AZ: 1062/06-500-78 (W/A) 57044  
Koserow, den 06.02.02  
Bürgermeister/ Siegel