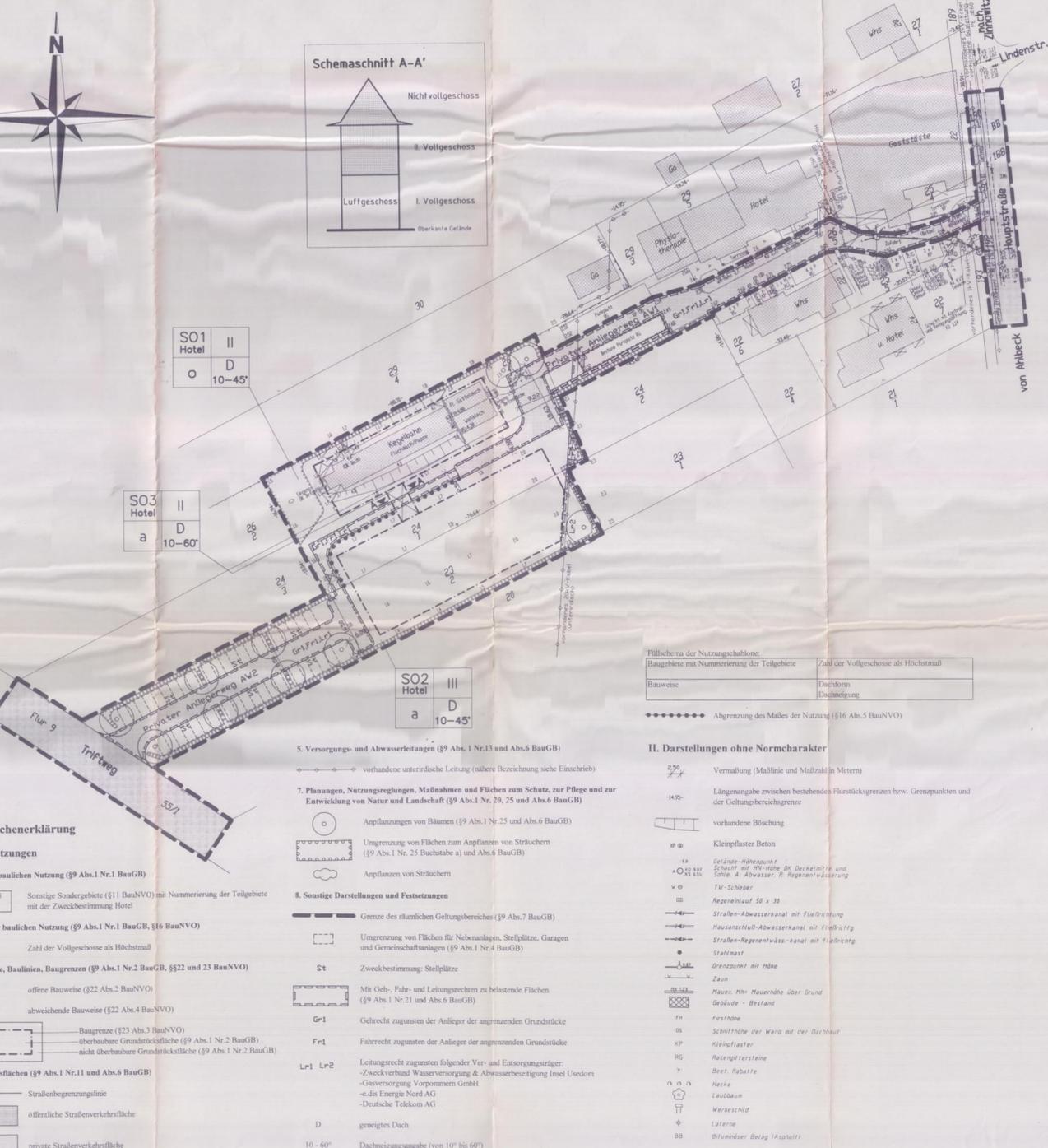


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1959) sowie nach § 36 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), in Kraft am 15. August 2002 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom 22.07.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Koserow, Landkreis Ostvorpommern über den Bebauungsplan Nr. 10 "Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld" für das Gebiet westlich der Hauptstraße, hinter der Hotelanlage "Hanse-Kogge", nördlich des Triftweges, Gemarkung Koserow, Flur 2 und 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Koserow vom 22.07.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungsplatz vom 22.07.2003 bis zum 29.07.2003 erfolgt. Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 am 05.07.2003 begünstigt worden. Der Bürgermeister
- Die Initiative Bürgerbegehren gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.07.2003 durch die Gemeindevertretung Koserow, den 05.07.2003 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2003 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 mit Begründung beschlossen. Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.08.2003 bis zum 26.09.2003 während folgender Zeiten:
Montags 9:00 bis 12:00 Uhr
Dienstags 14:00 bis 16:00 Uhr
Donnerstags 9:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Freitags 9:00 bis 12:00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist mit jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.08.2003 bis zum 26.09.2003 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 01.01.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur vorgeliefert, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorgelegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.07.2003 in der Sitzung der Gemeindevertretung Koserow, den 05.07.2003 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.07.2003 genehmigt. Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.07.2003 bis zum 22.07.2003, ist durch Aushang in der Zeit vom 22.07.2003 bis zum 22.08.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungserkenntnissen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen der § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für den Landkreis Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 20) vom 21.01.1998 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.07.2003 in Kraft getreten. Der Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:500



Text (Teil B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzieltverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung - Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531), in Kraft am 15. August 2002 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

I.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

SO1 - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel: Im SO1 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Darunter sind insbesondere Gebäude zur Unterbringung der notwendigen Räume zu verstehen, die zum Betrieb einer Schenke- und Speisewirtschaft sowie zur Betreuung einer Kapelle notwendig sind.

SO2 - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel: Im SO2 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Dazu zählen insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Beherbergungsräumen.

SO3 - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel: Im SO3 sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hotel dienen. Insbesondere fallen hierunter solche baulichen Anlagen, die die Gebäude in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 miteinander verbinden.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

I.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die gesamte Fläche der Baugebiete SO1 bis SO3 mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Baugebietsfläche maßgebend, also die Fläche, die im Bauland hinter den Straßenbegrenzungslinien liegt und im Bereich der Geltungsbereichsgrenze abgegrenzt wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Der Versiegegrad der befestigten Flächen ist entsprechend ihrer Wasserdurchlässigkeit zu berücksichtigen.

I.2.2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude dürfen eine Höhe von 10 Metern, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfußboden und Oberkante des Gebäudes, nicht überschreiten. Betriebbedingte Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine, Antennen etc. werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

I.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im SO2 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbauten Grundstücksfläche im Sinne einer offenen Bauweise nur an seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudehöhe darf 60 m nicht überschreiten.

Im SO3 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude dürfen innerhalb der festgesetzten überbauten Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Das erste Vollgeschoss ist als Luftgeschoss auszuführen (siehe Schemaschnitt A-A' auf der Planzeichnung).

I.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 dürfen die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) nur zwischen folgenden Grenzen liegen: 1,75 m über HN + EFH - 2,25 m über HN.

I.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind unzulässig. Offene Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hinweise

Allgemeine Hinweise

- Die Planunterlagen im Maßstab 1:500 wurde durch den Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Brämmer in Koserow auf der Grundlage des Vermessungsplanes (Antragsnummer 021213) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. R. Schröder aus Trassenheide vom 26.09.2002 erstellt.
- Durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hüner, Gredelwitz wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung erarbeitet. Diese Bilanzierung vom 01.07.2003 beinhaltet die Sicherungsvereinbarung zur Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Standortbezogene Vorphilung des Einzelfalls nach UVPG und ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.
- Im Rahmen des Baueingriffsverfahrens wurde eine Lärmimmissionsprognose von der PLANIVER Planungsbüro für Ingenieurbauwesen und Verkehrsanlagen GmbH Neubrandenburg angefertigt. Dieses Gutachten vom 27.02.2003 ist ebenfalls eine Anlage zur Begründung.
- Die Darstellung der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen wurde, sofern möglich, den Plänen der Versorgungsleitungen entnommen und dient nur der groben Orientierung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Gründungsrechtliche Hinweise

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff auf den o.g. Flurstücken sind nur teilweise auf einen realistischen, aber übergangszeitlichen Maßstab abgestimmt. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird in einer Sicherungsvereinbarung geregelt.

Hinweise zu Belangen des Naturschutzes

Verbot u. a. des Verzehrs oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nest-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten.

Verbot u. a. des Ausgraben, Beschädigen oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

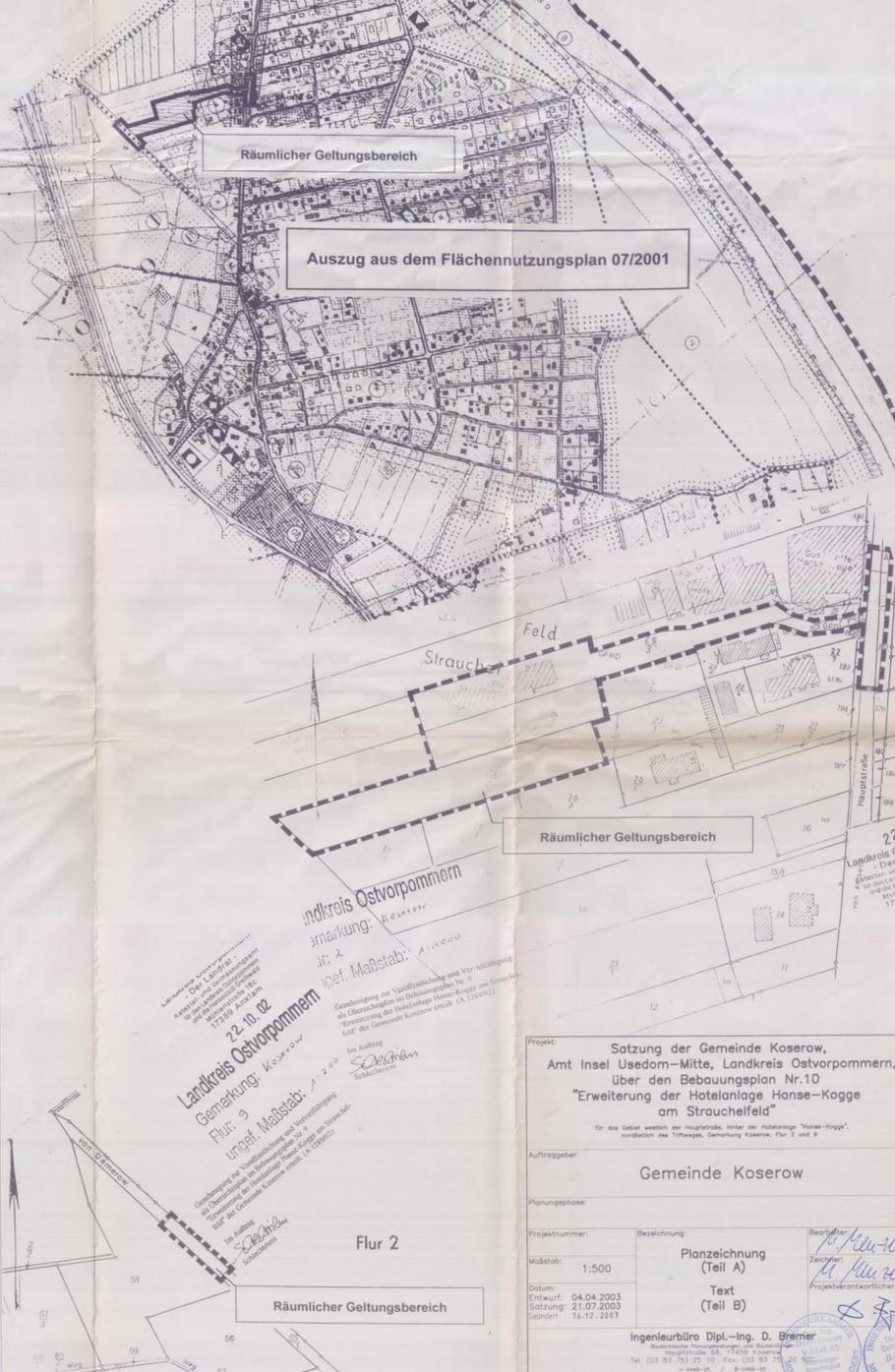
Hinweise zu Belangen der Bodenkundliche

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unten Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umsenkungen, Stenogramme, Mauern, Mauerreste, Höhlen, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Siedele, Minen u. a.) oder sonstige Bodenvorfunde, insbesondere Brunnen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 1.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 128) unverzüglich der unten Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs

Sie sind darauf zu achten, dass durch Bebauung, Beplantung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. Die privaten Anliegerwege sind so anzulegen, dass diese für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge behelfbar sind.

Übersichtspläne



Projekt: Satzung der Gemeinde Koserow, Amt Insel Usedom-Mitte, Landkreis Ostvorpommern, über den Bebauungsplan Nr. 10 "Erweiterung der Hotelanlage Hanse-Kogge am Strauchelfeld" für das Gebiet westlich der Hauptstraße, hinter der Hotelanlage "Hanse-Kogge", nördlich des Triftweges, Gemarkung Koserow, Flur 2 und 9

Auftraggeber: Gemeinde Koserow

Planungsphase: Planzeichnung (Teil A) Text (Teil B)

Projektnummer: 22-10-02

Bezeichnung: Planzeichnung (Teil A) Text (Teil B)

Maststab: 1:500

Datum: Entwurf: 04.04.2003, Satzung: 21.07.2003, geändert: 16.12.2003

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. D. Brämmer, Hauptstraße 88, 17450 Koserow, Tel. (03 83 79) 25 10 / Fax (03 83 79) 25 11, e-mail: dbr@bram.de