

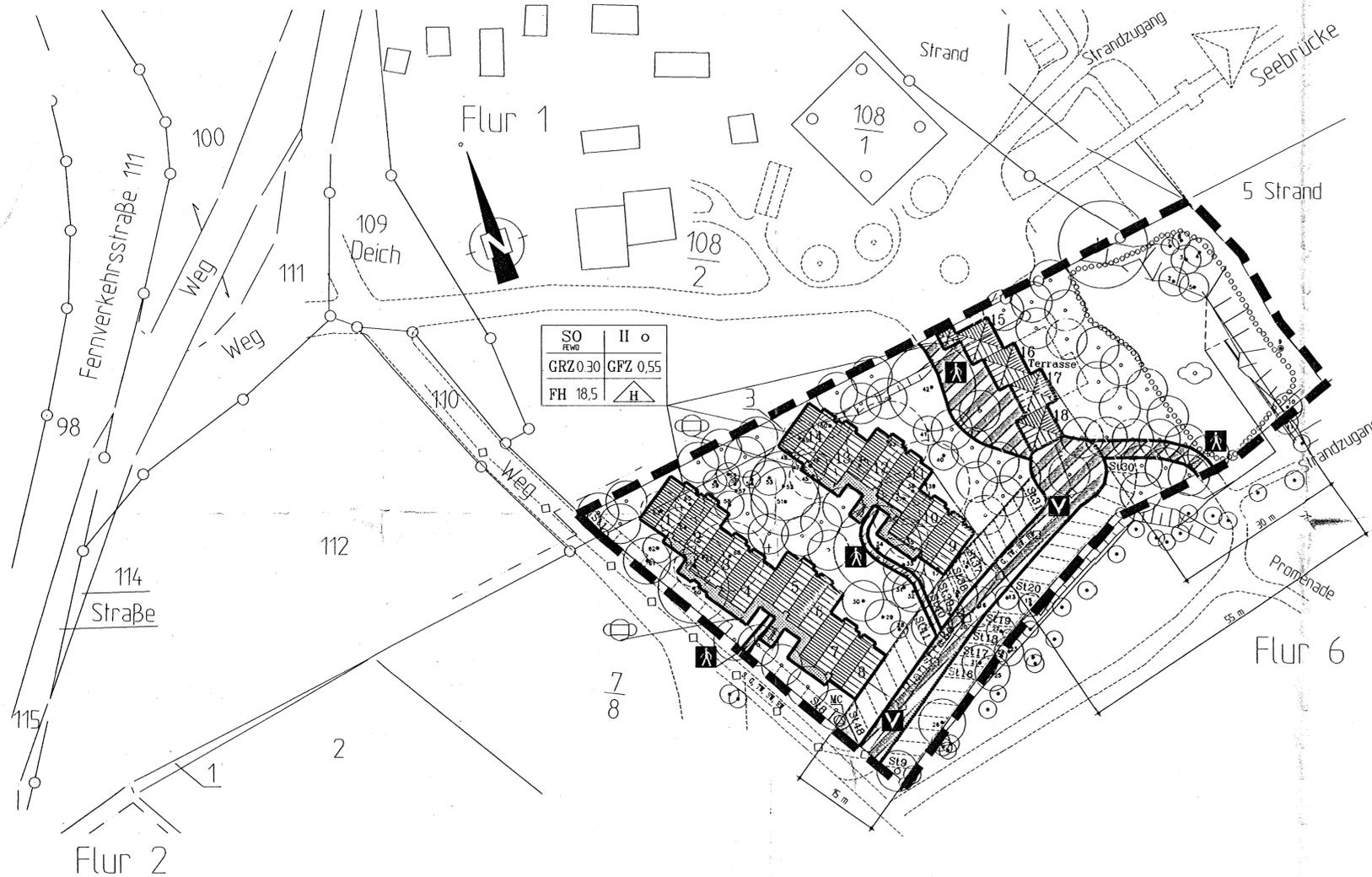
Planzeichnung Teil A

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



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung...
 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zurelevante Stelle ist...
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par 3 Abs 1 Satz 1 BauGB...
 4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind...
 5. Die Gemeindevertretung hat am 20.11.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen...

6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung...
 7. Der katastrale Bestand am 1.1.1996 wurde durch die Flurkarte...
 8. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes...
 9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger...
 10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.11.96...
 11. Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungspläne...
 12. Die Höhenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung...
 13. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind am 20.11.96...
 14. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes...
 15. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes...
 16. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes...

Satzung der Gemeinde Koserow über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 7 der Neufassung des Maßstabgesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB) 1990 S. 620 sowie nach Par. 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt M-V S. 58) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 20.11.1996 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Seeblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Text Teil B

- Zweckbestimmung**
 11 Das nach Par 10 Abs 1 u 2 BauNVO festgesetzte Gebiet wird mit 18 Baufeldern für insgesamt 42 Ferienwohnungen und 4 Geschäftseinheiten bebaut einschließlich der erforderlichen Außenanlagen.
- Art der baulichen Nutzung**
 21 Im Phangebiet werden folgende Nutzungseinheiten errichtet:
 Haus 1 - 14 m in 3 Ferienwohnungen
 Haus 5 - 18 m in 4 Geschäftseinheiten
 22 Als Geschäftseinheiten sind Cafés, Imbissbuden, Cafés, Geschenkboutiquen u.ä. zugelassen.
- Bauweise**
 31 Einzelhäuser für KH sind nur für den Bedarf der Nutzung im Sinne von 21 auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig und sind teilweise öffentlich nutzbar.
- Gestaltung (BauG, M-V, Par. 36)**
 41 Gebäude:
 - Dachform: Satteldach 45°
 - Dachneigung: Dachflächen in naturrot
 - Dachdeckung: Ziegelmauerwerk, grau gefügt, Holzdeckenschalung
 - Außenwände: Fenster weiß
 42 Verkehrsräume:
 Sämtliche Verkehrsräume sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-, Drainageplaster, Schotterrasen) auszubauen.
 Asphaltdecken sind bei sämtlichen Verkehrsräumen unzulässig.
- Höhenbestimmung**
 Die Firsthöhe darf 18,50 m über NN bzw. 10 m über DK Gelände nicht überschreiten.
- Bauweise**
 61 Vorgärten:
 Grundstücksanfriedungen zum Straßenraum aus Metall, Draht, Kunststoff oder Beton sind unzulässig.
 62 Abfallbehälter:
 Bewegliche Abfallbehälter sind durch erstellte Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mind. höhengleich zu verdecken oder ins Gelände 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 NatSchG)**
 71 Auf der Fläche des Gehölzstreifens entlang des Kiffs ist großflächig eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (gen. Pflanzliste B, Strauch 2, x verpflanzt, Lärnhöhe 100-150 cm, mit Ballen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
 72 Innerhalb des Baugelbietes sind 54 Stück Einzelbäume (gen. Pflanzliste A, Stammmenge 16-18 cm, gemessen in 100m Höhe 3 x verpflanzt, mit Ballen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Jede Baumscheibe muß eine Größe von mindestens 10 m² besitzen. Auf einer Fläche von 2348 m² ist Landschaftsrasen RSH24 Gebrauchsrasen-Krauterrasen anzulegen.
 73 Sämtliche innerhalb der Verkehrsräume befindlichen Bäume sind durch Baumstübe zu schützen. Es ist ein Behälter der Wurzelbereiche (z.B. durch Hochdruck) zu verhindern. Die Baumstübe entspricht in ihrer Größe der Kronenbreite zuzüglich 150 cm, gemessen mindestens 10 m². Beim Fangen der Baumstübe sind die Wurzelbereiche der Bestandsbäume während der Maßnahmen Wurzelverletzungen und dauerhaft Wurzelrisiken auszuschließen.
 74 Sämtliche innerhalb der Verkehrsräume befindlichen Bäume sind durch Baumstübe zu schützen. Es ist ein Behälter der Wurzelbereiche (z.B. durch Hochdruck) zu verhindern. Die Baumstübe entspricht in ihrer Größe der Kronenbreite zuzüglich 150 cm, gemessen mindestens 10 m². Beim Fangen der Baumstübe sind die Wurzelbereiche der Bestandsbäume während der Maßnahmen Wurzelverletzungen und dauerhaft Wurzelrisiken auszuschließen.
 75 Auf überdachten Laubengängen erfolgt eine Extensivdächbegrenzung mit einer Größe von 50 m².
 76 Bei geschlossenen Außenwandöffnungen über 30 m² ist eine Fassadenbegrenzung (gen. Pflanzliste C) durchzuführen.
 77 Sämtliche Anpflanzungen sind entsprechend der DIN 18916 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen.
 78 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920, die RAS-LSG sowie die Baumschutzsatzung des Landkreises Vorpommern (Anteiliges Mitteilungsjahr vom 28.3.94) einzuhalten.
 Es ist die Erarbeitung eines Baustelleneinrichtungsplanes erforderlich.
 Sind während der Baumaßnahme weitere Baumfällungen als geplant (39 Fällungen) unbedingt erforderlich, gilt in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde folgende Berechnung zur Ermittlung der Ersatzpflanzungen:
 Je angefangener Dezimeter Stammdurchmesser des zu fällenden Baumes (Mindeststammumfang 50 cm, gemessen in 110 m Stammhöhe) ergibt zwei Ersatzbäume der Kategorie I (siehe Bilanzierungsanleihe GÖP) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3 x verpflanzt und mit Ballen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
SO	Grenze des Geltungsbereiches	Par 9 Abs 7 BauGB
SO	Sondergebiet	Par 9 Abs 1 Nr 1 BauGB
II	Ferienwohnungen	Par 9 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Par 16 Abs 1 Nr 1 BauGB
GFZ	Geschäftszahl	Par 9 Abs 2 u Par 17 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	Par 9 Abs 1 Nr 1 BauGB
O	offene Bauweise	Par 9 Abs 2 u Par 17 BauNVO
FH	Firsthöhe über NN	Par 9 Abs 1 Nr 1 BauGB
H	nur Hausgruppen zulässig	Par 9 Abs 1 Nr 1 BauGB
—	Baulinie, auf der gebaut werden muß	Par 9 Abs 1 Nr 1 BauGB
—	Flächen für Nebenanlagen	Par 9 Abs 1 Nr 4 und 22 BauGB
St	Zweckbestimmung Stelplätze	
Terrasse	Zweckbestimmung Sommerterrasse	
—	Straßenbegrenzungslinie	Par 9 Abs 1 Nr 11 BauGB
—	Verkehrsräume besondere Zweckbestimmung	Par 9 Abs 1 Nr 11 BauGB
V	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	Par 9 Abs 1 Nr 11 BauGB
A	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: Dachbegrenzung der Laubengänge	Par 9 Abs 1 Nr 25a BauGB
—	Anpflanzung von Bäumen	Par 9 Abs 1 Nr 25 BauGB
—	Erhaltung von Bäumen	Par 9 Abs 1 Nr 25 BauGB
—	Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen unterirdisch	Par 9 Abs 1 Nr 13 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par 1 Abs 4 u Par. 16 Abs 5 BauNVO

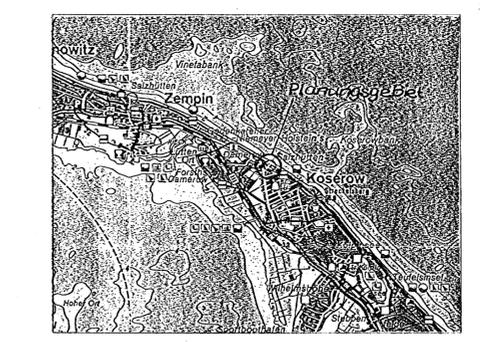
Darstellungen ohne Normcharakter

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

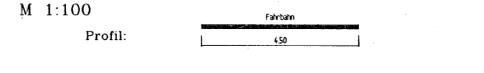
nachrichtliche Übernahme

- Schutz von Biotopen (Par 2 NatSchG M-V)**
 Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen, sind unzulässig.
- Bodenerkundung**
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Par 11 (DSchG M-V) (DSchG Mecklenburg-Vorpommern Nr 23 vom 28.12.1995, 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entleeren des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundeigentümer sowie zuzügliche Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung tritt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige ein.
 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin 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 bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Par 11 Abs 3).

Übersichtsplan M 1:25000



Straßenprofil Planstraße A



VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR.2 "SEEBLICK" GEMEINDE KOSEROW

GROTH + RUCHMANN
 Ingenieurbüro für Bauplanung, Baulandentwicklung und Vermessung
 18311 Bad Sülze, Sülze 20, Tel. 03822 3097, Fax 8088
 Tel.-Baung. M. Ruchmann, Tel.-Baung. J. Groth

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

Stand: 1. August 1996 M 1:500