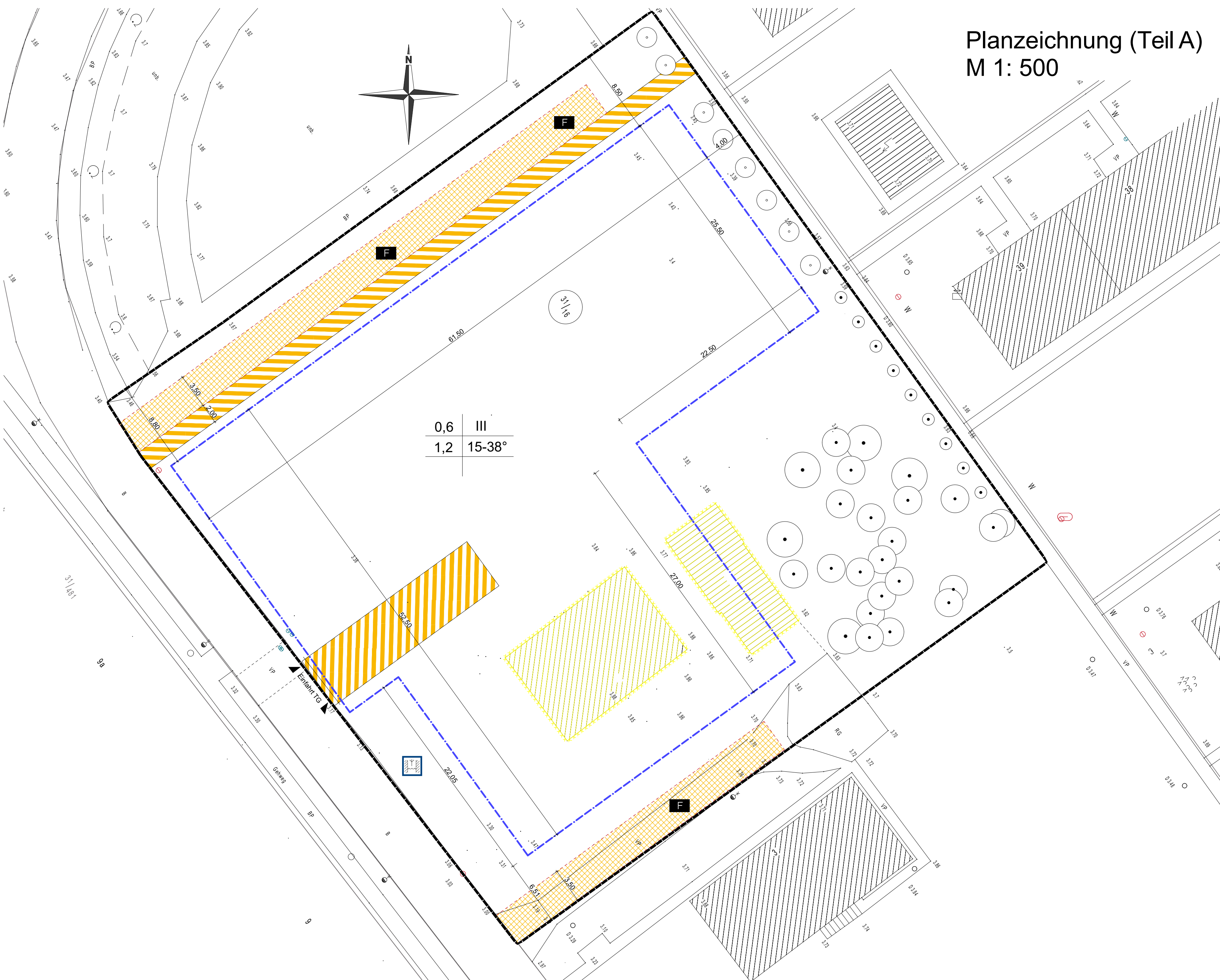


Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Straße des Friedens 4"



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

 - Gebiet mit der Zweckbestimmung für Wohnnutzung für Dauerwohnungen
 - nicht zulässig sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Stellplätze , der Tiefgarage, der Wege und Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dabei die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegte Obergrenze von GRZ = 0,8 anzusetzen.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt. Gebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Nebenanlagen**
gem. § 14 BauNVO
Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 5. Stellplätze und Zufahrten**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze sind im UG der Gebäude anzuordnen. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.
- 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Für den Verlust des Fledermausquartiers sind insgesamt drei Fledermausfassadenkisten des Typs 1 VQ an einem Gebäude in der Umgebung noch vor dem Abriss des Bestands anzubringen.

Der Verlust an Schwalbennestern ist durch das Anbringen von insgesamt 5 Nisthilfen des Typs "Mehlschwalben-Fassadennest" (jeweils mit 2 Nisthilfen pro Grundkörper) für Mehlschwalben an einem Gebäude in der Umgebung noch vor dem Abriss des Bestands anzubringen.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Dächer: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15 bis zu 38 Grad
Fassaden: Der Fassadenanstrich ist in hellen Farbtönen auszuführen; als Material für die Fassaden wird Putz festgesetzt. Gestrichenes Holz und Klinker können als Teilgestaltungselemente verwendet werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen
2.1 Zur Oberflächengestaltung von Zufahrten, Zugängen und Fußwegen sind nur zulässig:
- Pflastersteine und Plattenbeläge
- Sonstige wasserdurchlässige Materialien

2.2 Die weiteren unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Die Befestigung der Feuerwehraufstellflächen sind mit Schotterrasen oder Rasengitter zu gestalten

Planzeichnung (Teil A)
M 1: 500

Gesetzliche Grundlagen

- Der Bebauungsplan basiert u.a. auf folgenden Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 86 des Gesetzes vom 13.05. 2019 (BGBl. I S. 706)
 5. Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOB. M-V S. 431, 436)
 6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.12.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) in der Fassung vom 24.12.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
 7. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOB. M-V S. 106, 107)
 8. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOB. M-V S. 322)
 9. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

III	max. Anzahl Vollgeschosse 3
GRZ 0,6	Grundflächenzahl 0,6
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2

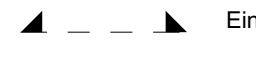
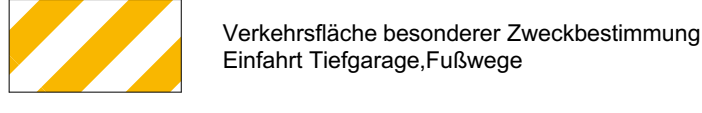
überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

— Baugrenze

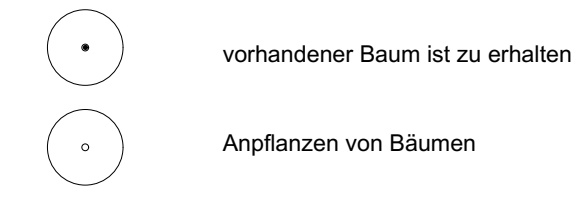
Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

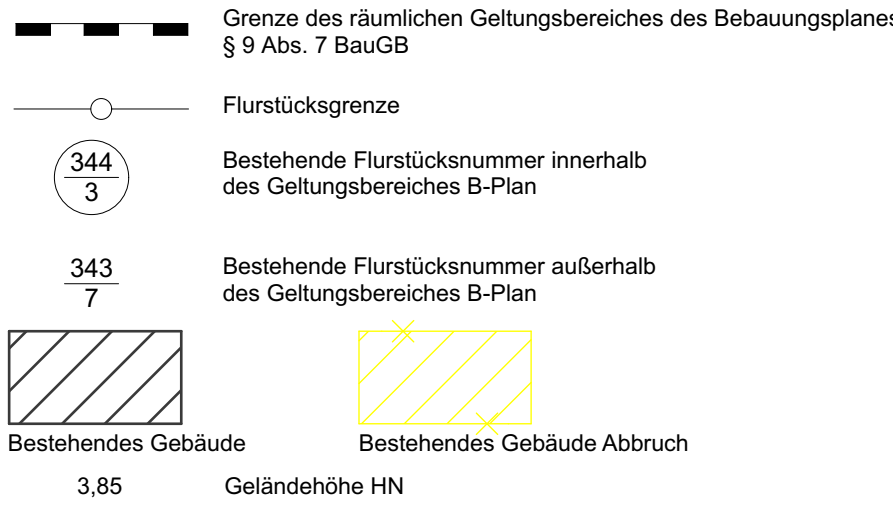


Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



sonstige Planzeichen



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.4 BauGB

15-38° Dachneigung

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschöße	0,6	III
Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachneigung	1,2	15-38°

Plangrundlage:
auf der Grundlage der Liegenschaftskarte

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Karlshagen öffentlich bekannt gemacht.

Karlshagen, den (Siegel) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wird in der Zeit vombis in der Gemeindeverwaltung Karlshagen Hauptstraße 4, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung erfolgt mit dem Hinweis, dass Gedanken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Karlshagen Nr. vom

Karlshagen, den (Siegel) Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am.....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karlshagen, den (Siegel) Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand vom innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.

Anklam, den Vermessungsamt

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde amvom Gemeinderat als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Karlshagen, den (Siegel) Bürgermeister

7. Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss vomübereinstimmt.

Karlshagen, den (Siegel) Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Plan 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 im Mitteilungsblatt Nr. der Gemeinde Karlshagen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtsuedomnord.de> die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Ortsrecht, Gemeinde Karlshagen* eingestellt.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Karlshagen, den (Siegel) Bürgermeister

Ostseebad Karlshagen

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a Nr. 2
"Wohngebiet Straße des Friedens 4"

