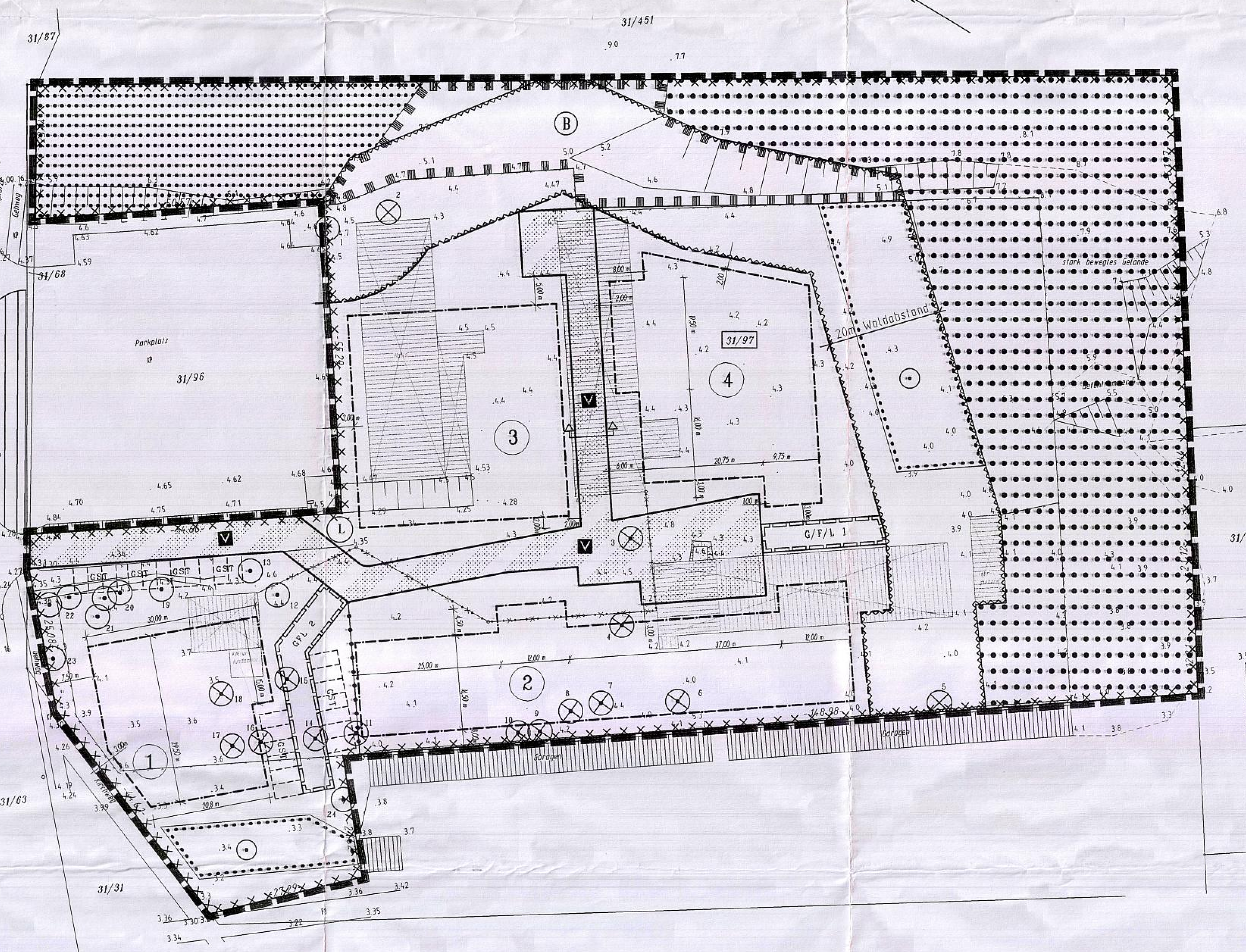
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD KARLHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 FÜR DAS "SENIORENZENTRUM KARLSHAGEN"

-ÖSTLICH DER STRANDSTRASSE AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN MÖBELLAGERS-

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M. : 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M -V vom 06.05.1998 (GVOBl. M - V S. 468), sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen vom 23.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Seniorenzentrum Karlshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :



REGELQUERSCHNITT
M.: 1 : 50

Schnitt A - A

private Grünflächen — Straße als Mischfläche — private Grünflächen

5,50 m

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe über OK Fahrbahn als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen

BAUFELD 1

WA	III TH über OK FB 9,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/PD 10° bis 40° FD als Gründach

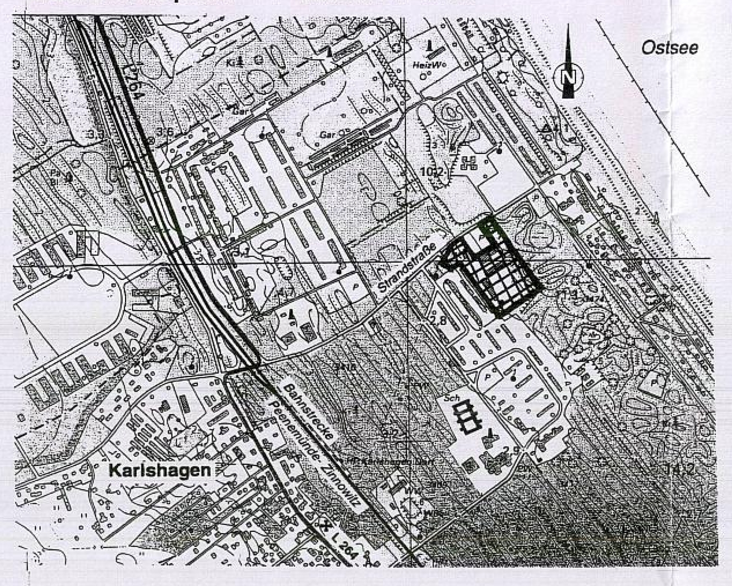
BAUFELDER 2 bis 4

WR	I TH über OK FB 3,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/PD 10° bis 40°

Standortangaben

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Karlshagen
Gemarkung	Karlshagen
Flur	3
Flurstück	31/97

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 10.000



TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Für das Baufeld 1 „Begegnungsstätte" wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) und 4 (3) Punkt 3 - Anlagen für Verwaltungen- BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

Für die Baufelder 2 bis 4 „Wohnanlage für ältere Menschen" wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1) und 3 (2) und § 3 (4) BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Treppenanlagen, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von max. 1,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3,00 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m
- durch Nebenanlagen

3. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

4. Private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des 20 m - Abstandes zum Wald sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Die Magerrasenfläche auf der Ostseite des Plangebietes (im Bereich der Böschung) stellt nach § 20 (1) LNatG-MV ein geschütztes Biotop dar und ist vor Veränderungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Sie ist während der Bauzeit mit einem Bauzaun zu sichern.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ (9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Baufeldflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszubilden. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind.1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- Vorschlagliste der Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister		
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Sand-Birke	-	Betula pendula
Silber-Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra
Kleinkronige Bäume und Heister		
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher		
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

8. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Die nicht für die Rodung freigegebenen Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und während der Bauzeit mit einem Bauzaun zu sichern. Veränderungen des Charakters der Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll und Bauabfälle etc. sind unzulässig.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Die unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- für untergeordnete Flächen
  - Klinker, Betonverblendsteine, Holz, Glas und Ethernit

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachform/Dachneigung/ Dacheindeckung

Für Carports werden Flachdächer und für Nebenanlagen wird eine Dachneigung bereits ab 5° zugelassen.

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Betondachsteine
- Dachziegel
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für die Eindeckung von Carports und Nebenanlagen dürfen zusätzlich Bitumendachbahnen und Ethernitwelltafeln verwendet werden.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur im Baufeld 1 zugelassen.
Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild nicht überschreiten.
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und auf den übrigen Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

3. Hausmüllbehälter
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen)
- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
- Das Roden von Bäumen und Sträuchern ist während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel im Zeitraum vom 15. März bis 30. September verboten.
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:

• Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
• Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
• Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
• Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

• Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Pudagla durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

• Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.11.2006 auszuführen.

HINWEISE

Definition der Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

Belange des Munitionsbergungsdienstes

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.
Im Rahmen der Erschließung ist deshalb der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.
Zur Bauanlaufberatung ist eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Baumliste der vorhandenen Bäume:

Nr.	Stck.	Art	Höhe in Meter	St-∅ in cm	Kronen-∅ in Meter
1	1	Kiefer	12	25	4
2	1	Grauweide (mehrstämmig)	5	je 10	ges. 6
3	1	Birke	12	40	7
4	1	Grauweide (mehrstämmig)	6	je 15	ges. 10
5	1	Birke	10	40	6
6	1	Weide (mehrstämmig)	10	je 15	ges. 10
7	1	Birke	10	20	4
8	1	Weide	6	20	6
9	1	Weide	6	50	6
10	1	Birke	10	30	5
11	1	Kiefer	6	25	5
12	1	Eiche	12	60	10
13	1	Eiche	12	70	10
14	2	Weiden	7	je 40	ges. 7
15	1	Birke	8	20	4
16	1	Kiefer	8	30	4
17	1	Birke	12	20	4
18	1	Eiche	12	60	8
19	1	Eiche	15	60	10
20	2	Eichen	15	je 50	ges. 12
21	1	Eiche	15	60	10
22	2	Eichen	12	je 45	je 8
23	1	Eiche	12	40	8
24	2	Birken	18	40/30	8

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen vom 26.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 03.05.2004 bis zum 24.05.2004 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.10.2004 durchgeführt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.12.2004 bis zum 07.01.2005 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neues von der Peenemündung" am 23.11.2004 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 02.03.04 wird 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 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den 17.02.05
[Unterschrift]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.02.2005 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.02.2005 gebilligt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 10.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 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 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neues von der Peenemündung" am 15.03.2005 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.03.2005 in Kraft getreten.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den [Stempel: 17.03.05]
[Unterschrift]
Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung	Paragraph	Gesetz
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
	oberirdisch, näher bezeichnet zu entfernen		
Flächen für Wald		§ 9 (1) 18	BauGB
	Flächen für Wald		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 25	BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 b	BauGB
	Erhaltung: Bäume		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
GST	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Carports	§ 9 (1) 4	BauGB
G/F/L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen

Zeichen	Bedeutung	Paragraph	Gesetz
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6)	BauGB
(B)	Schutzgebiet: Biotop		

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Bedeutung
31/97	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen
4.2	Höhenangaben über HN
	vorhandene Zäune
	Böschungen
	vorhandene Bäume ohne Bestandsschutz mit Nummer der Baumliste
	zu fällende Bäume mit Nummer der Baumliste
	vorhandene Gebäude, zu beseitigen
3,00m	Maßangaben im Meter
TH ü. OK FB	Traufhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
(1) - (4)	Nummerierung der Baufelder
	genehmigter reduzierter 20 m - Waldabstand
SD	Satteldach
PD	Pultdach
FD	Flachdach
(L)	Löschwasserbrunnen

				Maßstab: 1 : 500
Satzungsfassung	02-2005	Schulz	Lange	
Entwurfsfassung	10-2004	Schulz	Lange	UPEG
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt: Projekt-Nr.:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 14 für das "Seniorenzentrum Karlshagen"
- östlich der Strandstraße auf dem Gelände des ehemaligen Möbellagers-

Auftraggeber: Mietergenossenschaft "An der Peenemündung" e.G.

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.: (038371)260-0, Fax:(038371)26026

H/B = 780.0 / 1340.0 (1.05m²)
Allplan