

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 17 für das „Wohngebiet nördlich der Hafenstraße“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias-Anders, Böhne vom 09.2010

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V vom 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 366, 379) und § 1 Abs. 3 BNatSchG vom 01.03.2010 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 14.04.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das „Wohngebiet nördlich der Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (3) (2) und 3 (4) BauNVO.

- (1) Das Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.

- (3) 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 werden nicht zugelassen.
(4) Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

- (1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(2) Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern: Für die in den Parzellen 1 bis 3 geplanten Einzelhäuser wird jeweils ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² zugelassen.
(3) Für die in den Parzellen 4 und 5 geplanten Mehrfamilienhäuser wird je Wohnung ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² zugelassen. Dabei sind mindestens zwei Nebengebäude eines Mehrfamilienhauses zu einem gemeinsamen Nebengebäude zusammenzufassen.

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

- (1) Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(2) Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen der Hafenstraße und der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenze zulässig.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- (1) Garagen sind nur auf den Einzelhausgrundstücken (Parzellen 1 bis 3) zulässig.
(2) Für die Mehrfamilienhausgrundstücke (Parzellen 4 und 5) wird festgesetzt:
- Die Carports sind jeweils mindestens zu einem Doppelcarport zusammenzufassen.
- Sofern ein Carport errichtet wird, ist das dazugehörige Nebengebäude mit dem Carport zu verbinden.
(3) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- (1) Parzellen 1 bis 3:
Je Wohngebäude ist eine Dauerwohnung als Unter- und Obergrenze zulässig.
(2) Parzellen 4 und 5:
Je Wohngebäude sind maximal fünf Dauerwohnungen zulässig.

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

- (1) Die entsprechende der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen für Nebenanlagen sind als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
(2) Die Verwendung exotischer und buntblaubiger Gehölze wie Blaulichen, Dyressen und Lebensbäume ist auszuschließen.
(3) Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein) auszuführen.

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

- (1) Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen für Nebenanlagen sind als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
(2) Die Verwendung exotischer und buntblaubiger Gehölze wie Blaulichen, Dyressen und Lebensbäume ist auszuschließen.

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

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Bauauftragungen zu schützen. Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume, der sich aus der Kronenraute + 1,5 m ergibt, sind durch feststehende Bauzäune von den baulichkeiten abzugrenzen. Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungleitungen sind in Handbohrschacht oder mittels Durchörterung auszuführen.
(2) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Das Fällen von gesetzlich geschützten Bäumen (gem. § 18 NatSchAG M-V) bedarf einer Ausnahme genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des LK OVP. Der Ersatz ist im Baumstumpfschutzentscheidungsbeschluss des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fallende Bäume vor:

Stammumfang des zu fallenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtbällung, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

GRZ Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Geotopplanungen vorgenommen werden.

11. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

- Zum Schutz vor Hochwasser sind folgende Maßnahmen im Plangebiet umzusetzen:
(1) Die in den Nutzungsabläufen festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,40 m über HN ist einzuhalten.
(2) Im Obergeschoss der Wohngebäude sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
(3) Eine Unterkerterung der vorgesehenen Wohngebäude wird nicht zugelassen.
(4) Für die Wohngebäude ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW/Außenküste) = 3,00 m NNH sicherzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1. LBO-M-V)

1.1 Fassade

- (1) Für die Fassadenoberflächen der Wohnhäuser und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Klinker
- Verkleidungen für untergeordnete Flächen und
- Glasstrukturen
(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3) Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

- (1) Dachneigung: Für Carports, Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
(2) Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:
- rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten
- Glasstrukturen

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

- (3) Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhen der Wohngebäude nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 84 (1) 5. LBO-M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur bläddurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune mit vorgestrichter Begrünung und beplante Feldsteinauflagen bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig. Die Einfriedungen dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.

3. Abfallsammelbehälter (§ 84 (1) 5. LBO-M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgitter, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO-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) LBO-M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

- (1) Rodungsarbeiten an den Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen, um Verluste von besonders und streng geschützten Tieren gemäß BNatSchG auszuschließen.
(2) Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenanlagen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme sind Natriumdampflampen bzw. Natriumdampf-hochdrucklampen, HSE/T-Lampen (gelbes Licht) zu verwenden.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

- (1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalpflegebehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umscharrten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzstrukturen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DöSchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalpflegebehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DöSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten.

- (3) Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(4) Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DöSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Moeren verborgene Befunde und dergleichen noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a BauGB

- (1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen und werden auf die Grundstückserwerbskosten umgelegt.
(2) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 02.12.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schaukästen vom 18.12.2009 bis 05.01.2010.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

2. Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LBO-M-V beteiligt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.11.2010 durchgeführt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 11.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

5. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

6. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

7. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

8. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

9. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

10. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

11. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

12. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

13. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

14. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

15. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

16. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

17. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

18. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

19. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

20. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

21. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

22. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

23. Die Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 25.11.2010 bis zum 30.12.2010 während folgender Zeiten:

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.3.05.11
Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet § 3 (1) 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise § 9 (1) 1 BauGB
E nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche Hafenstraße

öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20, 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

Erhalten:

Bäume mit Nummer der Baumliste

Sonstige Planzeichen

G/F/L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

42/1 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

angedachte Parzellierung

Bezeichnung und Fläche der andgedachten Parzellen

574 m²

SD Satteldach

WD Walmdach

SD mit KW Satteldach mit Krüppelwalm

Vermaßung in Meter

Höhenangaben über HN

Bank

vorhandene Schächte

Straßenbeleuchtung

vorhandene Zäune

zu beseitigende Bäume

nachrichtlich

Festpunkt 23 vorhandene Festpunkte

STANDORTANGABEN

Land Mecklenburg - Vorpommern

Landkreis Ostvorpommern

Gemeinde Karlshagen

Gemarkung Karlshagen

Flur 2

Flurstücke 42/1 und Teilflächen aus 157/5, 157/6, 350 und 351

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

Karlshagen

SpPl