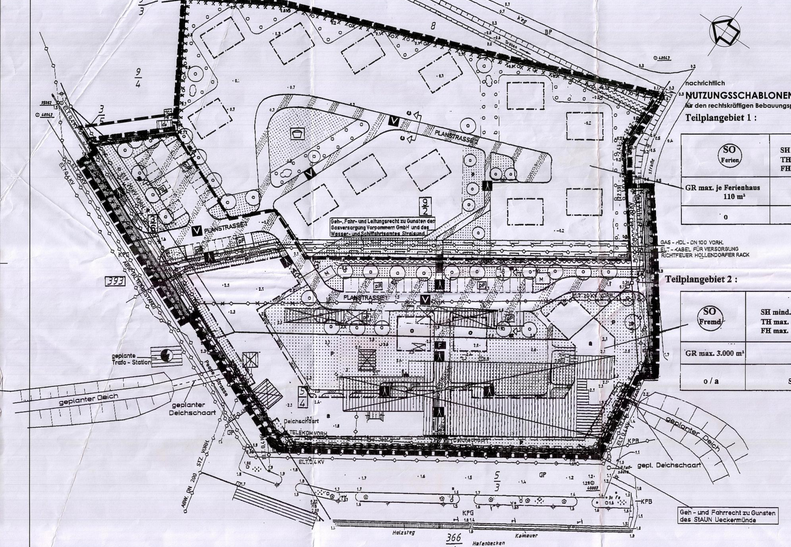
Satzung der Gemeinde Karlshagen über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5
für das Sondergebiet "Hafenbereich"
für das Teilplangebiet 1 (Ferienhausgebiet)
einschließlich Anbindung an die Peenestraße

nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



nachrichtlich
NUTZUNGSSCHABLONEN
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

Teilplangebiet 1 :

SO Ferien	I
	SH max. 0,30 m über OK FBH TH max. 3,00 m über OK EFH FH max. 7,50 m über OK EFH
GR max. je Ferienhaus 110 m²	/
o	SD / 45 °

Teilplangebiet 2 :

SO Freizeit	II
	SH mind. 2,40 m über HN TH max. 6,50 m über OK EFH FH max. 13,50 m über OK EFH
GR max. 3.000 m²	/
o / a	SD / 45°

nachrichtlich
STRASSENQUERSCHNITTE
M. : 1 : 100
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

nachrichtlich
PLANZEICHENERKLÄRUNG
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

I. FESTSETZUNGEN

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

- SO Ferien — Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 BauNVO
- SO Freizeit — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung — § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

- SH max. über OK FBH — Sockelhöhe über Oberkante geplanter Fahrbahnachse als Obergrenze — § 16 (2)
- SH mind. über HN — Sockelhöhe über HN als Mindestmaß — § 16 (2)
- TH max. über OK EFH — Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe als Obergrenze — § 16 (2)
- FH max. über OK EFH — First höhe über Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe als Obergrenze — § 16 (2)
- GR max. — Grundfläche, zulässige — § 19 BauNVO
- I, II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- a — Abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung
  - VR Private Parkfläche
  - F Fußgängerbereich
  - A Anlegeanlagen für die Feuerwehr

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung von Abfällen und Abwässern und Ablagerungen sowie für Ablagerungen — § 9 (1) 12,14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
- Trafostation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB

- unterirdisch, näher bezeichnet
- unterirdisch, näher bezeichnet - zu belasten

7. Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen
Zweckbestimmung:
- p private Grünfläche
- SP private Spielplatz

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 (1) 16 BauGB

- Regenwasserausgangsbauwerk
- Hochwasserschutzanlage (Flutschutztraue)

9. Flächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von: Bäumen, Sträucher
- **10. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH, des Wasser- und Schiffahrtsamtes Stralsund und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, wenn 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 des Baugebietes — § 16 (5) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- FGÜ Flutschutzanlagen
- vorhandene Flutschlitzgrenzen
- 6,5 Höhenangaben über HN
- MT Straßjetzt Abfallzammelbehälter
- Flurschutzzaun
- Brücke, geplant
- Sichtdreieck
- SD Satteldach
- Böschung
- vorhandene Gebäude
- zu beseitigende Gebäude

TEXT (TEIL B)
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Zweite und Änderungen gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 11-15 BauNVO)

1.1 Baugebiet
(§ 11 (3) BauNVO)

Teilplangebiet 1 : Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

(1)
Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

(2)
Im Ferienhausgebiet sind bis zu 12 Grundstücke mit jeweils einem Ferienhaus mit jeweils maximal zwei Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Carports, Stellplätze für Pkw, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig.

(3)
Doppelvorhungen sind im Ferienhausgebiet nicht zulässig.

Teilplangebiet 2 : Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind:
- maximal 56 Ferienwohnungen
- mindestens 200 m² und maximal 400 m² Grundfläche
- Kur- und Heilanstalten, Erlebnisbad, Kur- und Heilbad, Erlebnisbad, Kunsthandwerk und Gastronomie

1.2 Grundfläche
(§ 16 (2) 1. V. m. § 19 (4) 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 Fahrzeugen: Je Ferienhaus wird pro ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zugelassen.

1.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Bei der abweichenden Bauweise sind baulliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

1.4 Überschreiten Grundflächenzahlen
(§ 19 (4) 2 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO)

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch eben erdige Terrassenflächen wie folgt überschritten werden:
- im Bereich der Ferienwohnungen und der Ferienhäuser bis zu einer Tiefe von 3 m
- im Bereich geplanter gastronomischer Einrichtungen bis maximal 120 m²

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Im Ferienhausgebiet dürfen Carports und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.5 Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

Änderung gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

Im gesamten Plangebiet sind Garagen nicht zugelassen.
Je Grundstück wird maximal ein Carport zugelassen.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

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

Je Grundstück ist nur ein Ferienhaus mit maximal zwei Ferienwohnungen zulässig.

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

(1)
Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
Die Einfriedungen und Bepflanzungen sind bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.
Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrsschilder sind, soweit die die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
(2)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 grenzt im Süden an einen Graben II. Ordnung (SG 2). Die innerhalb des Uferbereiches in einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten.
Ausnahmen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern zu beantragen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

- Der ordnende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen zu sichern und für die spätere Wiederverwendung zu lagern.
- Das Mutterbodenmaterial ist auf den Grundstücken für zu sichernden und für die Bevölkerung über Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu verdichten. Darüber hinaus: anfallendes Regenwasser (Dachflächen, Straßen, Dränagen) ist in den vorhandenen Graben abzuleiten. Der vorhandene Graben im Plangebietsgebiet und die Gräben an der Ost- und Südseite der Plantfläche ist zu ernalten und während der Bauzeit durch Baustäume vor Beschädigungen, Verdichtung und Bodenverfüllungen zu schützen.
- Die Gräben sind, wenn es aus einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterweise, Schotterrasen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Baßen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Für die mit Bepflanzung zu versehenden Stellplatzflächen sind Pflanzinseln und Pflanzbeete entsprechend der Gehölzliste in den Pflanzgräben Blume 12-14, Heister 200-250 und Strücher 60-100 zu verwenden. Dabei sind auf 100 m² Pflanzung mindestens 3 Bäume als Hochstamm oder Heister und 40 Strücher zu pflanzen. Sie sind zur Sicherung und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- Mindestens 50 % der nicht überbauenden Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mindestens 30 % der Vegetationsflächen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit Stu 12-14 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung ist die Gehölzliste verpflichtend zu verwenden.
- Mindestens 30 % der öffentlichen bzw. privaten Grünflächen und des Verkehrsgrüns sind zu bepflanzen. Auf 200 m² Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit Stu 14-16 cm zu pflanzen. Für die Bepflanzung ist die Gehölzliste verpflichtend zu verwenden. Die Verlegung erdkatzter und bundsäuliger Gehölze wie Baukirchen, Eppiesen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist unterzagt.

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

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträgern Gasversorgung Vorpommern GmbH sowie des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund und auf dem mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde zu belastenden Flächen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Geländeaufhöhungen vorgenommen werden.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 14 BauGB)

Abweichung gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Die in der Planzeichnung dargestellte Flutschutzmauer muss eine Höhe von mindestens 2,60 m HN sowie im Bereich der beiden seitlichen Einbindepunkte in die jeweils auf 2,90 m HN angebaute Hafen- und Peenestraße eine Höhe von 2,90 m über HN aufweisen.

12. Festsetzungen für Überwiegender begrenzte Geschosse und Ebenen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung sind im Bridgeschoss auf mindestens 200 m² und maximal 400 m² Flächen für kleinteiligen Einzelhandel, Kunsthandwerk und Gastronomie einzuordnen.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:

13. Umgrenzung von Flächen, bei denen 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 im Planänderungsgebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,60 m über HN ist einzuhalten.
(2)
Die Obergeschosse der Ferienhäuser sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
(3)
Eine Unterkellerung der vorgesehenen Ferienhäuser und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.
(4)
Bei der Standsicherheit der Ferienhäuser sind ein BWM von 2,30 m über HN sowie etwige Sicgengebrauchsgrenzen zu berücksichtigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gemäß § 9 (4) BauGB
1. Fassade
(§ 86 (1) 1 BauO M-V)

Für die Oberflächen der Außenhülle sind zulässig:
- Putz weiß und farbig
- Klinker rotbraun- bunt

2. Dachgestaltung
(§ 86 (1) 1 BauO M-V)

Für die Eindeckung der Hauptdachflächen sind Dachziegel zu verwenden.

Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Im Teilgebiet 1 sind zulässig: Kunststoffgedeckte.

Die Dachneigung im Plangebiet ist in einer einheitlichen Farbe auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile sind auch Metall- und Glaskonstruktionen zulässig.

3. Werbeanlagen
(§ 86 (1) 1 BauO M-V)

Werbeanlagen werden bis zu einer Größe von 2 m² zugelassen.

4. Einfriedungen
(§ 86 (1) 4 BauO M-V)

Für Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken zu verwenden.
Für die äußere Einfriedung des Ferienhausgebietes werden ausnahmsweise blickdurchlässige Zäune bis 1,20 m Höhe mit vorgesetzter Begrünung zugelassen.
Für Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke gilt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von 0,70 m. (siehe Pkt. 1.6)

5. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (1) 4 BauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter sind in den Gebäuden oder auf den Grundstücken auf Flächen von maximal 12 m² abzustellen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

6. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 (1)6 M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 5. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) 1BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer. Die Kosten für das Verkehrsgrün sind den Straßenbaulasten zuzuordnen. § 127 BauGB.
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch den Vorhabenträger durchzuführen und die entstehungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundflächen in Rechnung zu setzen.

2. Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Bauabschnitten, das Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Anschluss der Grundstücksflächen auszuführen.

HINWEISE

1. Belange des immissionsschutzes

Zur Gewährleistung des immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 mit

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	50 dB(A) und
nachts	(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	40 dB(A) einzuhalten.

2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Das Gebiete ist als ein warnschreinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Zur Errichtung der Bauvorhaben ist eine Sondierung des Geländes notwendig.
Wenn die aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes erforderlichen Sondierungs- und Räumungsarbeiten durchgeführt worden sind, ist so zeitig wie möglich die Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sind diese Arbeiten kostenpflichtig oder kostenfrei.
Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erfolgt werden, sind kostenpflichtig.
Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

3. Belange des Hochwasserschutzes

Aktualisierung gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:
Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" sind für diesen Bereich folgende Bemessungshochwasserstände (BHW) festgelegt:

Bereich	*Küstenkilometer*	*BHW (m m über NHN)*
Außenküste Usedom		*3,00*
Karlshagen	*U 253*	*2,60*
Peenemünde	*U 258*	*2,55*

(NHN ist seit 2006 das gültige, amtliche Höhenbezugssystem des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,65 m NHN entspricht somit 2,80 m HN).

Die zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes erforderlichen Festsetzungen wurden im Text (Teil B)unter I. im Punkt 13 getroffen.

4. Belange der Bodenderkmalpflege

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzusagen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Einzelscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und § 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, (GVOBl. M-V S. 555), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzusagen.
Ausgegrabenes Material gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zuläßige Besitzer, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf der gesetzlichen Bestimmungen in Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung der Bodendenkmale unentbehrlich, wobei die Verursacher die Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

5. Naturschutzrechtliche Hinweise

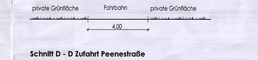
Auf der im Plan (Teil A) ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich 5 nach DIN 18034 für die Altersgruppen 6 - 14 Jahre zu erichten. (§ 25 UBauO M-V)
Die Kosten für das Straßenbegleitgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen. (§ 127 BauGB)
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebietsgebiet sind von den Vorhabenträgern zu realisieren.
Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.
Die über die festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden tischspezifischen Festlegungen und Auslagen des SÖ/Landnutzungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Die Grundstückseigentümer sind rechtsfähig über die festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Gehölzliste in schriftlicher Form zu informieren.

6. Gründungstechnische Hinweise

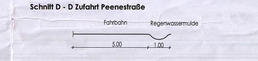
Teilplangebiet 1 : SO Ferien
Die Gründung der Ferienhäuser ist die Ausführung einer flachgründung mit Stahlbetonplatten möglich.
Die hohe Grundwasserstand macht es erforderlich, die Gebäude aus dem Gefährde herauszuziehen.
Die Grundwasserabsenkung während der Gründungsarbeiten ist einzuplanen.

Teilplangebiet 2 : SO Freizeit
Als Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit kann nur der unter der Auffüllung bzw. organischen Deckschicht anstehende Feinsand angesetzt werden.
Da die Gründung auf Pfahlgründung erfolgen muß, müssen ein Bodenaustausch durchgeführt werden. Dabei sind auch Maßnahmen zur Wasserhaltung zu treffen.

STRASSENQUERSCHNITTE
M. 1:100
Schnitt C - C Planstrasse 2



Schnitt D - D Zufahrt Peenestraße



NUTZUNGSSCHABLONE
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Änderungen gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Teilplangebiet 1 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über HN (OK FF) als Mindestmaß
	Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß
	Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß
Grundfläche (GR) je Ferienhaus (FH) als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ *Dachneigung der Hauptdachflächen*

Teilplangebiet 1

SO Ferien	*OK FF über HN 1,60 m* *TH über OK FF 3,50 m* *FH über OK FF 8,70 m*
GR je FH 110 m²	/
o	SD Bdk 50°

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzVVO
für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

I. Festsetzungen

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

- SO Ferien — Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

- GR2 — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- I — Zahl der Geschosse 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
  - F Fußgängerbereich
  - P privat A Pw Aufstellfläche Feuerwehr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB

- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen
  - Zweckbestimmung:
  - p private Grünflächen
  - Spielplatz

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 Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 BauGB
  - Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
  - Zweckbestimmung:
  - Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (7 m - Abstand zur Böschungsoberkante Graben) — § 9 (1) 10 BauGB
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH und des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz) — § 9 (5) 1 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Verdacht auf Munitionsbelastung) — § 9 (5) 3 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 (7) BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- FGÜ Flutschlitzsnummer
- vorh. Flurstücksgrenzen
- 10.00 Vermaßung in Meter
- vorhandene Böschungen
- SD Satteldach
- 6,7 Höhenangaben über HN
- LB Löschwasserbrunnen

Nachrichtlich

- 10.00 Vermaßung in Meter
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
  - Zweckbestimmung:
  - Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 S. 1 Nr. 6, § 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 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. S 5, 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 346, 379) und § 11 Abs. 3 BauGB/§10 wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 21.07.2011, folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sondergebiet Hafenbereich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 17.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt zu erreichen Über www.amtsblaettmvp.de Über den Link „Ortsrecht" am 16.04.2010.

Ortsvorsteher Karlshagen (Mecklenburg-Vorpommern), den 1. 6. 02. 11
Die Bürgermeisterin

2.
Die TÖB Vorsteherin und Landesplanung zulständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Ortsvorsteher Karlshagen (Mecklenburg-Vorpommern), den 1. 6. 02. 11
Die Bürgermeisterin

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt und Aufforderung der von der Planänderung und -ergänzung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Ortsvorsteher Karlshagen (Mecklenburg-Vorpommern), den 1. 6. 02. 11
Die Bürgermeisterin

4.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 27.05.2010 den Entwurf 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ortsvorsteher Karlshagen (Mecklenburg-Vorpommern), den 1. 6. 02. 11
Die Bürgermeisterin

5.
Die Entwürfe der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung
haben in der Zeit vom 11.06.2010 bis zum 12.07.2010 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
Stellungnahmen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
nicht berücksichtigt werden können Stellungnahmen, die bei Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 unberücksichtigt bleiben können und
an Anfang nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihr Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,
durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen Über www.amtsbaettmvp.de Über den Link „Verwaltungsrecht" am 01.06.2010 amtsblatt-bekanntgemacht worden.

Ortsvorsteher Karlshagen (Mecklenburg-Vorpommern), den 1. 6. 02. 11
Die Bürgermeisterin

6.
Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurde zum geänderten Entw