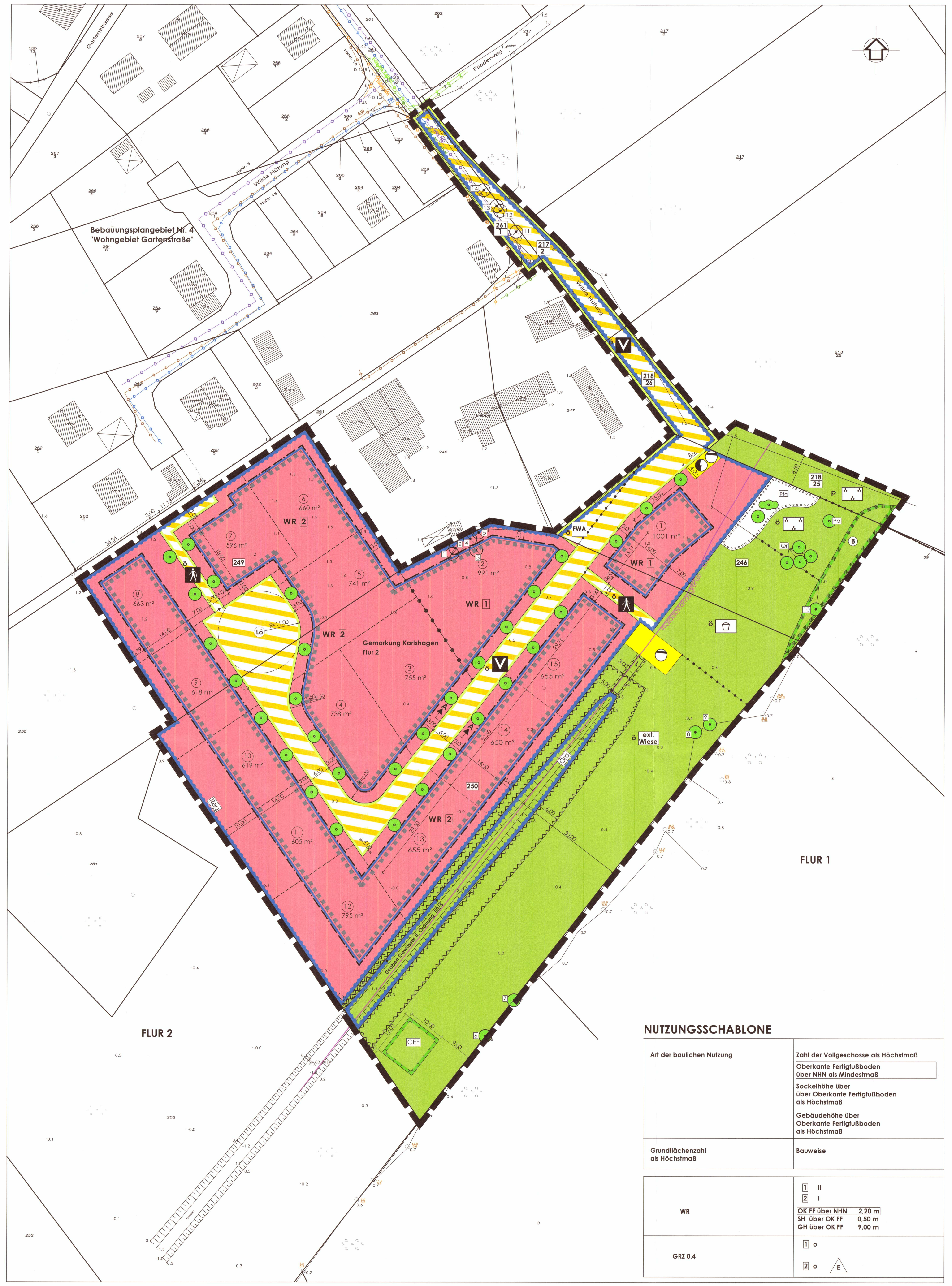
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über den
Bebauungsplan Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung- Vorpommern von 03-2017



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: ö öffentlich V Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich FWA Aufstellfläche Feuerwehr		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		§ 9 (1) 12, 14	BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität Regenentwässerung		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet Trinkwasser / Abwasser Elektro Mittelspannung / Elektro Niederspannung Telekom / Gas Niederdruckleitung		
Grünflächen		§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen Zweckbestimmung: ö öffentlich p privat Spielplatz ext. Wiese extensive Wiese Parkanlage		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20, 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: CEF Kleingewässer für Amphibien	§ 9 (1) 20	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 Anpflanzen: Bäume Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste	§ 9 (1) 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen: Bäume, Sträucher Pfg Pflanzgebot	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Zweckbestimmung: B Biotop	§ 9 (6) i.V.m. § 20 NatSchAG M-V	BauGB
Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		§ 9 (1) 16, § 9 (6)	BauGB
	Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Gra Graben II. Ordnung Reg Flächen mit Festlegungen zur Regenwasserableitung		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung der Baugebiete	§ 16	BauNVO
	Abgrenzung von Verkehrsflächen und von Grünflächen unterschiedliche Zweckbestimmung	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

246	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
0.4	Höhenangaben über NHN	3.00	Vermaßung in Meter
1 2	Bezeichnung der Baugebiete		
①-⑮ 1001 m²	angedachte Parzellen mit Flächenangabe		angedachte Parzellierung

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31

218/25	Flurstücksbezeichnung		Flurstücksgrenzen
1.7	Höhenangaben über NHN		Flurgrenzen
Lö	Löschwasserbrunnen (Standortvorschlag mit Feuerwehr abgestimmt)		Gebäudebestand näher bezeichnet
	zu beseitigende Bäume		Zäune

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl . I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom 24.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 02.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.02.2017 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.02.2018 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 01.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht hat in der Zeit vom 05.03.2018 bis zum 09.04.2018 während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 31 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 21.02.2018 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 16.06.20 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.06.20

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 24.06.2020 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

9.
Der Bebauungsplan Nr. 31 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 24.06.2020 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom 24.06.2020 gebilligt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

10.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 17. FEB. 2021

Der Bürgermeister

11.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB 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 Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 24.03.2021 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 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Karlshagen* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Ortsrecht, Gemeinde Karlshagen* eingestellt.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße ist mit Ablauf des 24.03.2021 in Kraft getreten.

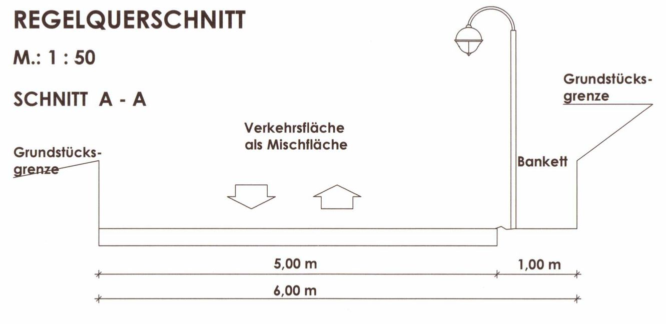
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. MRZ. 2021

Der Bürgermeister

REGELQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A



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)
Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.
Entsprechend der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude erfolgte die Unterteilung in die Baugebiete 1 und 2.
(2)
Gemäß § 3 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude und
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
(3)
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) 1. und 2. BauNVO.
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
(4)
Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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 im Baugebiet 1 geplanten Mehrfamilienhäuser wird je Mehrfamilienhaus ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² zugelassen.
- Für die im Baugebiet 2 geplanten Wohngebäude wird je Wohneinheit jeweils ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

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

(1)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Wohngebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.
(2)
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 i..V.m. dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
(3)
Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet 1	Mehrfamilienhäuser	900 m²
Baugebiet 2	Einzelhäuser	600 m²

(2)
Je Einzelgrundstück ist maximal ein Wohngebäude zulässig.

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

(1)
Im Baugebiet 1 sind Garagen unzulässig.
(2)
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. 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.

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

(1)
Baugebiet 1
Je Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.
(2)
Baugebiet 2
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Spielplatz** ausgewiesene Fläche ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 12 Jahre auszustatten. Die Spielgeräte sollten vielfältig sein und den altersspezifischen Voraussetzungen entsprechen.
Ergänzend ist ein hoher Anteil an natürlich belassenen Spiel- und Erlebniselementen, wie Stämme, Steine sowie offene und modellierte Bodenflächen einzubinden. Auch Mobiliar für den Aufenthalt ist zulässig.
Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.
(2)
Bei der gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünflächen** mit Zweckbestimmung **Parkanlage** ausgewiesenen Fläche handelt es sich um eine ehemalige Waldfläche aus Zitter-Pappeln, die im Zuge der Waldumwandlung gerodet wird.
(3)
Die **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Parkanlage** ist mit Einzelbäumen, einer reich strukturierten Hecke mit Überhältern sowie Landschaftsrasen (RSM Rasen 7.1.2 Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) zu begrünen. Die Anlage von unbefestigten Wegen sowie das Aufstellen von Sitzmobiliar sind zulässig.
(4)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **extensive Wiese** ausgewiesene Fläche ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Die Mahd hat in einem Zeitraum von Mitte Juni bis Mitte September zu erfolgen. Zwischen zwei Schnittterminen der Wiese sollten mindestens 8 Wochen liegen. Die Mahdhöhe soll aus artenschutzrechtlichen Belangen mind. 15 cm betragen. Für die Mahd ist ein Balkenmäher bzw. geeignete Technik zu verwenden, die eine Verletzung der Tiere ausschließt. Das Mähgut ist zu entfernen. Zu den Waldflächen und zum Graben ist eine 3,0 m breite Randzone zu belassen, die von der Mahd ausgenommen werden soll.
Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, das Aufstellen von Spielgeräten sowie die Anpflanzung von Gehölzen sind in der extensiven Wiesenfläche nicht zulässig.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB) i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

(1)
Aufgrund der Höhenlage und der Grundwasserverhältnisse ist am Standort folgende **Regelung des Wasserabflusses** einzuhalten:
- Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) und der privaten Wohngrundstücke ist zu sammeln und mittels Regenwasserkanal einer Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung zuzuleiten.
- Der regenwassertechnischen Berechnung der privaten Wohngrundstücke sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

(2)
Bei der Planung und Anlage der **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** sind folgende Grundsätze zu beachten:
- Für die Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung sind die derzeit geltenden Genehmigungsbedingungen hinsichtlich des Mindestabstandes von 1 m zwischen Grundwasserleiter und der Unterkante der Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung zu beachten.
- Der vorgeschriebene Überlauf der Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung ist an den angrenzenden Graben 50/5 II. Ordnung anzuschließen.

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

(1)
Bei dem gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich schützten Biotop handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz aus Birken, Kiefern und Eichen (OVP 03759), welches sich östlich des Plangebietes weiter fortsetzt. Davon ausgenommen sind Gehölzflächen der Zitter-Pappel. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.
(2)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

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

(1)
An den mit Kürzeln für zu verwendende Baumarten zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 5 m verschoben werden.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
Pa	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Qr	Quercus robur	Stiel- Eiche

(2)
Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächenhafte Bepflanzung mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (Pflanzlisten 1 bis 3) in den Mindest- Pflanzqualitäten Bäume Stammumfang 14 – 16 cm, Heister 200 – 250 cm, Sträucher 60 – 100 cm anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(3)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(4)
An den entlang der Planstraßen festgesetzten Standorten sind auf den Privatgrundstücken Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden. Entlang der Planstraßen und Wege sind Bäume derselben Art zu pflanzen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 4 in den Hinweisen zu entnehmen.
(5)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 6 m² aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

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

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.
(2)
Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand des Plangebietes ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.

13. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Gemeinde Ostseebad Karlshagen zur Führung einer Regenwasserüberlaufleitung (von der Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung in den angrenzenden Graben 50/5 II. Ordnung) zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

14. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i. V. m. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit Auflagen zum Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW) Außenküste) sicherzustellen.
(2)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,20 m über NHN (ca. HW 100 Außenküste) ist einzuhalten.
(3)
Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
(4)
Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,90 m NHN herzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1.1 Fassaden

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart

(1)
Dachform/Dachneigung
Für die Wohngebäude im Baugebiet 1 sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 28° zulässig.
Für die Wohngebäude im Baugebiet 2 sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.
Für Carports, Garagen und Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.
(2)
Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Ziegel und Dachsteine sowie
- Glaskonstruktionen

Für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.
(3)
Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Hinweisschilder

(1)
Hinweisschilder sind nur für die gemäß § 13 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt.
Sie sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(2)
Die Hinweisschilder dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)
Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.
(2)
Für die Einfriedung der Grundstücke auf der Südwestseite (zur freien Landschaft) und auf der Südostseite (zu den Grünflächen und dem Graben) sind Zaunöffnungen (Pforten) unzulässig.

3. Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

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

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Extensivwiese werden durch die Gemeinde Ostseebad Karlshagen getragen und beim Verkauf auf die Grundstückspreise umgelegt.
(2)
Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(3)
Bei Baumaßnahmen während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum März/ April, ist zwischen den Baufeldern und dem Graben ein Amphibienschutzzaun zu errichten.
(4)
Als CEF-Maßnahme ist innerhalb der Extensivwiese ein Kleingewässer mit einer Mindestgröße von 120 m² mit flachen Uferböschungen anzulegen. Die Flachwasserbereiche des Gewässers sollen zwischen 0,60 m und 0,10 m betragen und mindestens 50% des Gewässers ausmachen. Der Uferbereich soll möglichst flach ausgebildet werden und eine Böschungsneigung von ca. 1:10 aufweisen. Die Tiefwasserbereiche sollen eine maximale Tiefe bis 1,20 m aufweisen. Das Kleingewässer ist naturnah zu entwickeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Die CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen umzusetzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen werden durch die Gemeinde Ostseebad Karlshagen getragen und beim Verkauf auf die Grundstückspreise umgelegt.
(2)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.
(3)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. Hochwasserschutz

Im Fall einer Sturmflut besteht für die Ortslage Karlshagen ggf. eine Gefährdung durch die Ostsee bzw. den Peenestrom.
Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom	2,90 m NHN
Karlshagen / Peenestrom	2,60 m NHN

Das zu überplanende Gebiet weist entsprechend der topografischen Karte vermutlich ein Höhenniveau von ca. 0 bis 2 m über NHN auf.
Die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen.
Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedoms eine Beeinflussung des B-Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen.
Des Weiteren ist auch aus Richtung des Binnenküstengewässers "Peenestrom" eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlshagen“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW kehren kann.
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
Hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes (Überflutungsgefährdung) im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, sind notwendig.

Da kurzfristig mit der Errichtung entsprechender Schutzbauwerke im Norden und der Ertüchtigung des Deiches Karlshagen nicht zu rechnen ist, werden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Schutzmaßnahmen gefordert, die im Text (Teil B) I. Punkt 14 festgesetzt sind.

2. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalschutz
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
(2)
Bodendenkmalschutz
(2.1)
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
(2.2)
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

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

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch die Gemeinde Ostseebad Karlshagen getragen und beim Verkauf auf die Grundstückspreise umgelegt.
Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von **13.288 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto-Registriernummer VR-022) vorzunehmen.
(2)
Das Abbuchungsprotokoll ist durch die Gemeinde Ostseebad Karlshagen vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

4. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und Schadstoffeinträgen für die zu erhaltenden Graben- und Gehölzflächen durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

5. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

6. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume und erforderliche Fällungen/Kompensationen

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangeltungsbereich							
1	Robinie	Robinia pseudoacacia	10	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
2	Robinie	Robinia pseudoacacia	8	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
3	Robinie	Robinia pseudoacacia	11	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
4	Robinie	Robinia pseudoacacia	7	126	Fällung	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
5	Robinie	Robinia pseudoacacia	9	157	Fällung	§18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Sand-Birke	Betula pendula	12	157	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
7	Stiel-Eiche	Quercus robur	8	126	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
8	Sand-Birke	Betula pendula	5	80/80	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
9	Sand-Birke	Betula pendula	6	94	Erhalt	BSchKE M-V	
10	Sand-Birke	Betula pendula	7	126	Erhalt	§18 NatSchAG M-V	
11	Sand-Birke	Betula pendula	5	110	Fällung	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
12	Sand-Birke	Betula pendula	4	63	Fällung	BSchKE M-V	1 Baum
13	Sand-Birke	Betula pendula	4	63	Fällung	BSchKE M-V	1 Baum
14	Sand-Birke	Betula pendula	5	94	Fällung	BSchKE M-V	1 Baum
Ersatzpflanzungen							12 Bäume

BSchKE M-V...Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V

7. Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume/ Heister

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand- Birke
Quercus robur	Stiel- Eiche
Salix alba	Silber- Weide

Pflanzliste 2: Kleinkronige Bäume/ Heister

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste 3: Landschaftsgerechte Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirsch- Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Salix spec.	Weiden in verschiedenen Arten
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4: Baumpflanzungen entlang der Planstraße auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier arborea `Robin Hill`	Felsenbirne
Crataegus x prunifolia `Splendens`	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus- Hybride `Evereste`	Zierapfel
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wild-Birne
Prunus padus `Schloss Tiefurt`	Traubenkirsche

8. Hinweise zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

9. Definition der Sockelhöhe und der Gebäudehöhe

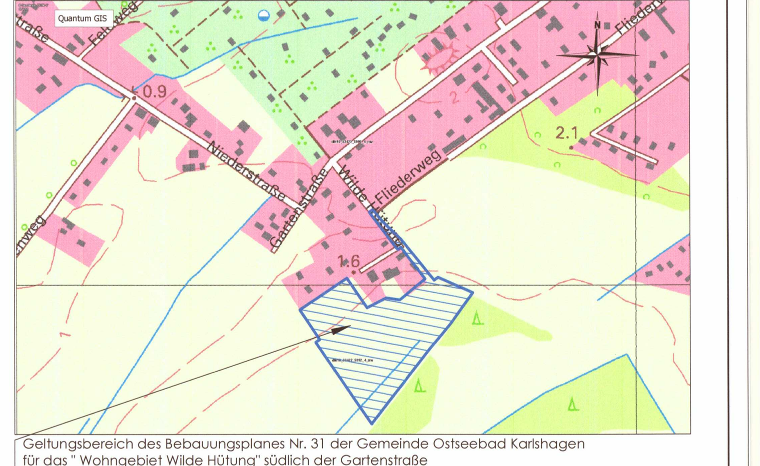
(1)
Die maximale **Sockelhöhe** (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).
(2)
Als maximale **Gebäudehöhe** (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

10.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Karlshagen
Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	246, 249, 250, und 218/26 sowie Teilflächen aus 217/2, 218/25 und 261/1

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das " Wohngebiet Wilde Hütung" südlich der Gartenstraße

Satzungsfassung	04-2020	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	01-2018	Hogh	Lange
Vorentwurfsfassung	10-2017	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 31 für das „Wohngebiet Wilde Hütung“ südlich der Gartenstraße

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

Projekt Nr.: 16 - 24

UPEG

H/B = 780 / 1630 (1.27m²)

Allplan 2017