

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen  
über den Beschluss zur Aufstellung der  
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafenbereich“**

**1.**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 01.04.2010 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafenbereich“ beschlossen.

Geltungsbereich gemäß beigefügtem Übersichtsplan:

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	3/10, 9/21, 9/8 bis 9/20
Fläche	rd. 10.520 m <sup>2</sup>

Das rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 5 besteht aus 2 Teilplangebieten:

- Teilplangebiet 1 Ferienhausgebiet (Flächen rückwärtig des Hafenvorplatzes, noch unbebaut)
- Teilplangebiet 2 Sondergebiet Fremdenbeherbergung (mit Ferienhäusern bereits bebauter Bereich unmittelbar an der Stirnseite des Hafenvorplatzes)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst lediglich das Teilplangebiet 1 einschließlich Anbindung an die Peenestraße.

**2.**

**Anlass und Inhalt der Planänderung und -ergänzung**

Der Vorhabenträger, die IEV – Immobilien Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Burgweg 29 in 22926 Ahrensburg beabsichtigt 2010 mit der Erschließung und Bebauung der Grundstücke mit Ferienhäusern zu beginnen.

Aufgrund der konkreten Objektplanung werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen beantragt:

**a) Planergänzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll um die Flurstücke 3/10 und 9/21 (182 m<sup>2</sup>) erweitert werden.

Dabei handelt es sich um die Einbeziehung der Flächen zur Darstellung der verkehrsseitigen Anbindung des Ferienhausgebietes an die Peenestraße.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 5 war eine gemeinsame Erschließung von der Peenestraße über die im Zusammenhang mit der Bebauung des Teilplangebietes 2 bereits errichtete Erschließungsstraße vorgesehen (Flurstück 9/6).



## Carports und Nebenanlagen

Bisher waren Carports und Garagen unzulässig.

Nunmehr soll ein Carport je Grundstück erlaubt werden.

„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 Parzelle wird maximal ein Carport zugelassen.“*

Zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern soll die Zulässigkeit von Nebengebäuden mit einer Obergrenze für die Grundfläche geregelt werden, um eine zu starke Überbauung der Grundstücke auszuschließen.

„2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

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

2.1 Grundfläche  
(§ 16 (2) i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

*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.*

*Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:*

*Je Ferienhaus wird nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zugelassen.“*

Im Zusammenhang mit der Regelung für Carports und Nebengebäude soll die Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen klargestellt werden.

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige 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 m<sup>2</sup>

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

#### Kapazitäten

Bisher geplant waren 12 Ferienhäuser mit maximal je 2 Ferienwohnungen.  
Dies wird beibehalten und durch folgenden Zusatz festgesetzt:

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

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

*Je Parzelle ist nur ein Ferienhaus mit maximal zwei Ferienwohnungen  
zulässig.“*

#### Dachneigung/Dacheindeckung

Die maximal zulässige Dachneigung soll von bisher 45° auf 50° erhöht werden.  
Dies resultiert aus der beabsichtigten Eindeckung der Ferienhäuser mit  
Kunstschilf. Bisher waren nur Dachziegel zugelassen.

2. *Dacheindeckung  
(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)*

Für die Eindeckung der Hauptdachflächen sind Dachsteine zu verwenden.

*Zusatz gemäß der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5:  
Im Teilplangebiet 1 wird zusätzlich Kunstschilf zugelassen.“*

#### Trauf- und Firsthöhe

Aufgrund des vorliegenden Hochbauprojektes sollen folgende Präzisierungen  
hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen vorgenommen werden:

	lt. Ursprungssatzung	lt. 1. Änderung
Traufhöhe über OK FF	3,00 m	3,50 m
Firsthöhe über OK FF	7,50 m	8,70 m

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5  
behalten ihre volle Gültigkeit.

Die Rechtsvorschriften werden auf den aktuellen Stand gebracht.

### **3.**

Die Planungskosten für die 1. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 5 und alle aus der Planänderung und -ergänzung  
entstehenden Folgekosten sind durch den Vorhabenträger, die IEV –  
Immobilien Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG,  
Burgweg 29 in 22926 Ahrensburg zu tragen.

**4.**

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafenbereich“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Planänderung und -ergänzung die Grundzüge des Bauleitplans nicht berührt. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung und -ergänzung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

**5.**

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Karlshagen, den 15.04.2010

  
Seiffert  
Bürgermeisterin



**Anlage**  
Übersichtsplan

Die Bekanntmachung erfolgte am 16.04.2010 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 16.04.2010



# STANDORTANGABEN

für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Gemarkung Karlshagen  
Flur 2

Ergänzungsflächen:  
Flurstücke 3/10 und 9/21

Änderungsflächen:  
Flurstücke 9/8 bis 9/20

nachrichtlich für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5

Land Mecklenburg - Vorpommern

Landkreis Ostvorpommern

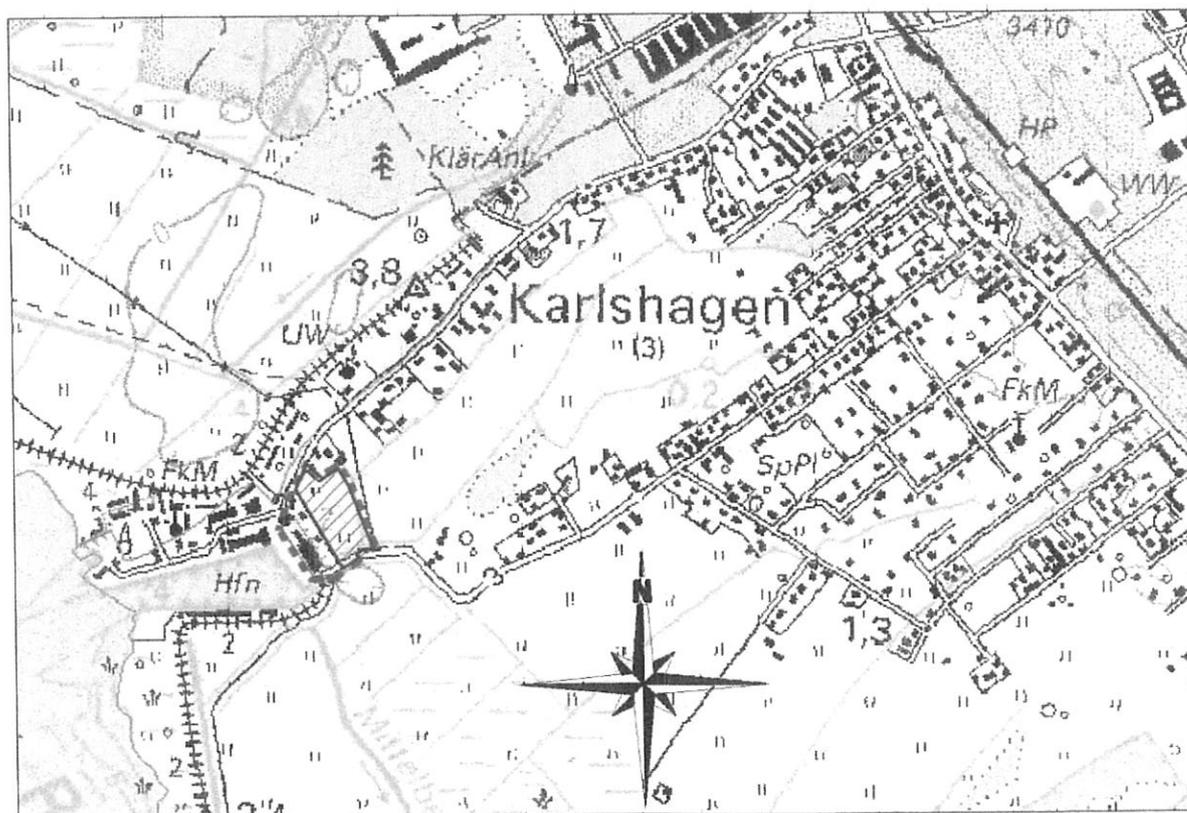
Gemeinde Karlshagen

Gemarkung Karlshagen

Flur 2

Flurstücke 3/7, 6/1 teilweise (Sichtdreieck an der Hafenstraße), 9/6, 9/8 bis 9/20 und 393/3 teilweise (Sichtdreieck an der Peenestraße)

## ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 10. 000



Geltungsbereich des rechtskräftigen  
Bebauungsplanes Nr. 5



Geltungsbereich der 1. Änderung  
und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5