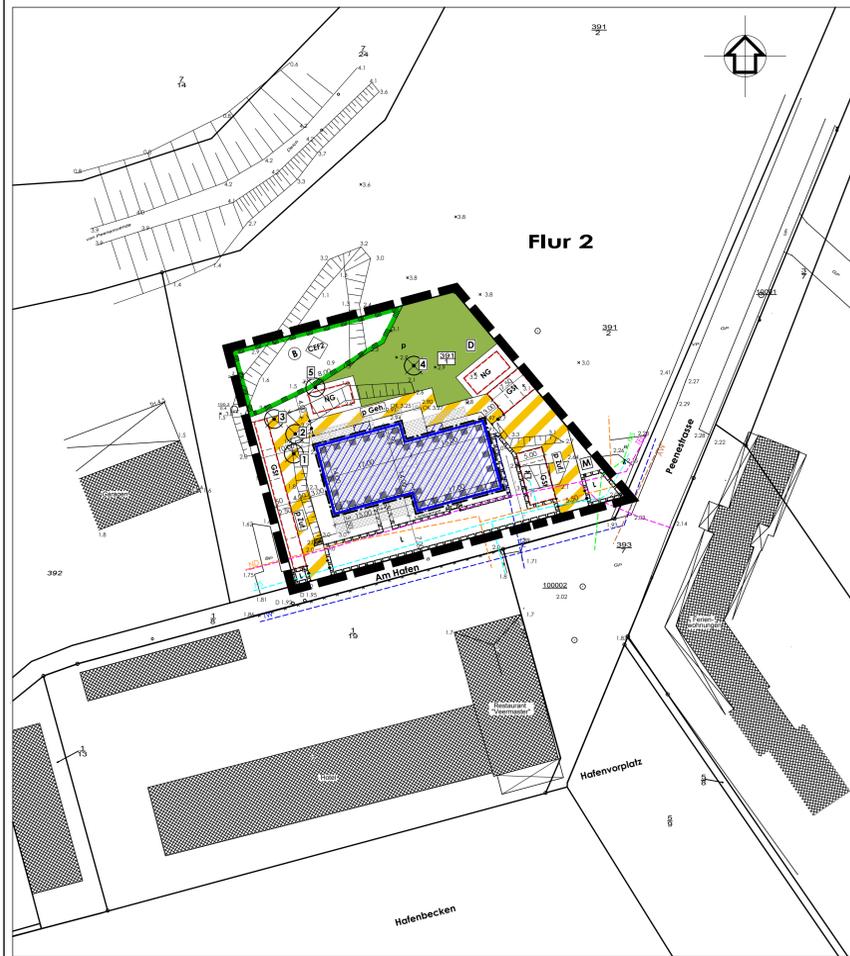


Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias-Anders-Böhne von 03-2015



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GH über NHN	§ 18	BauNVO
GRZ	§ 19	BauNVO
III	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
o	§ 22 (2)	BauNVO
o	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrflächen	§ 9 (1) 11	BauGB

	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
	private Grundstückszufahrt
	privater Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Gemeinschaftsstellfläche für Abfallbehälter (ohne Fächersymbol)	§ 9 (1) 12, 14	BauGB
--	---	----------------	-------

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	HS	Niederstrom	§ 9 (1) 13	BauGB
	MS	Mittelstrom		
	ND	Niederdruckleitung (Gas)		
	TW	Trinkwasser		
	AW	Abwasser		
	TEL	Telekom		

Grünflächen

	private Grünfläche	§ 9 (1) 15	BauGB
--	--------------------	------------	-------

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

	gesetzlich geschütztes Biotop	§ 9 (1) 20, 25	BauGB
--	-------------------------------	----------------	-------

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

	Einzeldenkmal-Gesamtanlage Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde	§ 9 (6)	BauGB
--	--	---------	-------

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/ Nebengebäude	§ 9 (1) 4	BauGB
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung der unterschiedlichen Verkehrsflächen	§ 16	BauNVO
	Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen
	Höhenangaben über NHN		vorhandene Treppe
	zu beseitigende Bäume		vorhandene Böschung
	geplantes Wohn- und Geschäftshaus		vorhandenes Kühlhaus
	CEF-Maßnahme 2		Vermessung in Meter
	vorhandene Schächte		Betonplatten
	Schaltkasten		

Nachrichtliche Darstellungen ohne Normcharakter außerhalb des Plangebietes

	Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen
	Höhenangaben über NHN		vorhandene Zäune
	vorhandene Gebäude näher bezeichnet		Deich
	vorhandene Schächte		Beton
	Verbundpflaster		Großpflaster
	Ausnahmepunkt		

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13a i.V.m. § 12 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 33) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom 20.12.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet ehemalige Fischhalle“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen am 03.03.2015 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.03.2015 erfolgt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 18.06.2015 den Beschluss zur Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 30 für das „Sondergebiet ehemalige Fischhalle“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Umwandlungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.07.2015 erfolgt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPG M-V beteiligt worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

4. Die Planung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Ausweisung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2 BauGB und Auforderung der von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3 BauGB durchgeführt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat am 17.12.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können und nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.01.2016 bekanntgemacht worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dort erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt; Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.12.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20.12.2018, von der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Karlshagen vom 20.12.2018 gebilligt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 20.01.2019 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 föhigkeit und Flächen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 ist mit Ablauf des 23.01.2019 in Kraft getreten.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

12. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Güteleistungen für Baumschulpläntzer“, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

13. Die mit Anpflanzangebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

14. Auf den mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

15. Die bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen (§ 9 (3) BauGB)
Mindestens 50 % der Erdgeschossfläche sind für Unterlagungen, wie z. B. eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder, nichtstörende gewerbliche Einrichtungen oder Räume für freie Berufe, vorzusehen.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzungen**
(§ 9 (1) BauGB)
(1) Zulässig ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.
(2) Folgende Hauptnutzungen sind zugelassen:
- maximal 10 Wohnungen als Dauerwohnungen und Ferienwohnungen
- mindestens 50 % der Wohnungen sind als Dauerwohnungen vorzusehen,
- eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder
- nichtstörende gewerbliche Einrichtungen, z. B. Verkaufseinrichtungen
- Räume für freie Berufe,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Flächen für den Verkehr und für Gemeinschaftsstellplätze
- Flächen und Anlagen für die Medien der Ver- und Entsorgung sowie
- Grün- und Freizeitanlagen.
(3) Übertragungen sind gastronomische Einrichtungen.
(4) **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 14 - 21 a BauNVO)
(1) Der erlaubte Überbauungsgrad des Grundstücks wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
(2) Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sind nicht zulässig.
(3) Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
Zulässig sind maximal zwei Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 30 m².
(4) **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
In Anwendung des § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden durch
- zwei Eingangsüberdachungen in einer Tiefe von jeweils maximal 2,00 m und
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
Einzelanforderungen:
Die Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
(5) **Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)
(1) Die nicht überdachten Stellplätze sind nur auf den gemäß Planzeichnung (Teil A) als Gemeinschaftsstellplätze (GSF) bezeichneten Flächen zulässig.
Carports und Garagen sind unzulässig.
(2) **Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
(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.
(3) **Grünflächen**
(§ 9 (1) 15 BauGB)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch mit Rasen, Strauch- und Staudenbeeten sowie Baumplantagen zu begrünen. Die Verwendung von gesundheitsbeschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfutzpflanzen, Seilbäume, Stacheln und Cockspines ist auszuschließen. In die Grünfläche sind Spielgeräte für Kinder und Mobiliar zu integrieren.
(4) **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 geschützten Biotop handelt es sich um ein Feldgehölz (OV 03735). Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.
(2) Das gesetzlich geschützte Biotop ist von den Müllablagern zu befreien und die Verklappung von Müll und Gartenabfällen auszuschließen. Das Alt- und Totholz ist im Baumbestand zu belassen, soweit für die angrenzenden Nutzungen keine Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert entsteht. Die Krautbüsche des Biotops sind einmal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Bei einem Rückgang der dominanten ritropischen Krautvegetationen kann die Mahd auf ein Intervall von 2 bis 3 Jahren reduziert werden.
(3) Das gesetzlich geschützte Biotop ist deutlich von den sich anschließenden Nutzungen abzugrenzen. Hierzu sind die an das Biotop grenzenden Böschungen mit Felsteinen zu befestigen bzw. die Biotopfläche durch Naturdüne (Weide, Haselnuss, etc.) zu markieren.
(4) **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
(1) In der privaten Grünfläche sind 4 Bäume gemäß Artenauswahl mit den Pflanzenqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei der zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfüllungen im Plangebiet.
Artenauswahlbaumplantagen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Weiß-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba (Kopfbirke)	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

(2) Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Güteleistungen für Baumschulpläntzer“, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen.
(3) **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die mit Anpflanzangebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(4) **Leitungsrechte**
(§ 9 (1) 21 BauGB)
Auf den mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.
(5) **Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen in Verbindung mit städtebaulichen Entwicklungszielen**
(§ 9 (3) BauGB)
Mindestens 50 % der Erdgeschossfläche sind für Unterlagungen, wie z. B. eine Kinderbetreuungseinrichtung für bis zu 10 Kinder, nichtstörende gewerbliche Einrichtungen oder Räume für freie Berufe, vorzusehen.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

II. Baurechtliche Festsetzungen

1. **Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen**
(§ 9 (1) BauGB)
i. V. m.
Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5) BauGB)
Im Kürenabschnitt Karlshagen am Peenestrom ist gemäß Richtlinie 2/5/2012 "Bemessungswasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Kürenabschnitt M-V mit einem BHW von 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.
Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 1,75 m und 3,45 m über NHN.
Daher sind zum Schutz vor Hochwasser folgende Maßnahmen umzusetzen:
Für die baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) ist unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen von Gewässer (Hochwasser, Seegang, Ebengang) die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,60 m NHN sicherzustellen.
(2) Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,60 m NHN ist einzuhalten.
(3) Bei der Errichtung elektrischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,60 m NHN zwingend zu beachten.
(4) Im gesamten Plangebiet sind Unterkellerungen unzulässig.

III. Baurechtliche Gestaltungsregeln

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 84 (1) 1. LbauO M-V)
1.1 **Fassaden**
(1) Die Fassadenoberflächen des Wohn- und Geschäftshauses sind in Putz auszuführen. Für untergeordnete Flächen sind auch andere Materialien wie Verblendmauerwerk, Naturholz und Glas zulässig.
(2) Für die Nebengebäude ist eine Holzfasade zulässig.
1.2 **Werbeanlagen und Warenautomaten**
(1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nur durch die Außenwand des Wohn- und Geschäftshauses im Erdgeschoss angebracht werden.
(2) Werbeanlagen dürfen Fassadengestaltungselemente nicht überschneiden oder überdecken. Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sind unzulässig.
(3) Beleuchtete Werbeanlagen mit gleitendem, beweglichem oder wechselndem Licht sind unzulässig.
(4) Warenautomaten sind unzulässig.
1.3 **Antennen und Satellitenanlagen**
Antennen und Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
2. **Einfriedigungen**
(§ 84 (1) 5. LbauO M-V)
(1) Entlang der Grundstücksgrenze zu Straße Am Hafen sind keine Einfriedigungen zulässig.
(2) Für die Einfriedigung entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind nur blickdurchlässige Holzdüne, Metallzitterzäune und Feldsteinmauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
3. **Abfallbehälter**
(§ 84 (1) 5. LbauO M-V)
Die Gemeinschaftsstellfläche für Abfallbehälter ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Symbol gekennzeichneten Fläche anzulegen und durch Einhausung aus Holz, Rankgitter, Pflanzungen u. d. zu abzusichern, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar ist.
4. **Ordnungswidrigkeiten**
(§ 84 LbauO M-V)
(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsregeln 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.

IV. Naturschutzrechtliche Regelungen

gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG
(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baummaßnahmen dürfen keine Hörs-, Wohn- oder Zuluftschäden der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2) Der Gebäudeabruch ist außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres, durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V1).
(3) Rodungen von Bäumen und Gebüsch sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres, durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V2).
(4) Als CEF-Maßnahme 1 ist der Verlust von Mehlschwalbennestern durch 4 Kunstnester für Mehlschwalben (2x Mehlschwalben-Einzelnest, 2x Mehlschwalben-Anbaugebiet Nr. 138 von SCHWEGLER), die an dem Gebäude Standortpromenade 4 in Karlshagen unter dem Dachvorsprung anzubringen sind, zu kompensieren. Die Ersatznester sind vor dem Abriss des Gebäudes bzw. vor Baubeginn bereitzustellen. Die Kosten für die CEF-Maßnahme 1 sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(5) Als CEF-Maßnahme 2 ist der Verlust eines Hausrotschwanzbrutplatzes durch einen Nischenbrutkasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kompensieren. Dieser ist vor dem Abriss des Gebäudes mit einem Marderschutz an einem geeigneten Baum anzubringen.
IV. **Gesetzlicher Gehölzschutz**
gemäß § 18 NatSchAG M-V
(1) Bäume mit einem Stammumfang > 100 mm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern - Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationsplan des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

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

(2) Als Ersatz für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist durch den Vorhabenträger für 3 Baumplantagen eine Ersatzpflanzung an die untere Naturschutzbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald zu leisten.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

V. Nachrichtliche Übernahme

Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB
Baudenkmale
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist Teil des Denkmals „Gebäude der Heeresversuchsanstalt und der Erprobungsstelle der Luftwaffe“. Es ist gemäß § 2 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V ein geschütztes Denkmal und gemäß § 4 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pflichtig zu behandeln.
Die Veränderung oder Änderung der bisherigen Nutzung von Baudenkmälern bedarf gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalspezifischen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Erhvermerherstellung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist erforderlich.
Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Menschen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hözer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, 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 Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

HINWEISE

Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes
(1) Während der Bauarbeiten darf das Deichgrundstück nicht durch Baufahrzeuge befahren bzw. zur Zwischenlagerung von Material verwendet werden (§ 74 LWVG).
(2) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem SLAU Vorpommern mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bekannt zu geben.
Durchführungsvertrag
Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.
Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) sind im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Mewenstraße 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), 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. 3796), anzuwenden.

STANDORTANGABEN

Gemarkung Karlshagen
Flur 2
Flurstück 391/1

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Karlshagen

NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl als Obergrenze
o	GRZ 0,75
Bauweise	Dachform
o	FD/FPD
GH über NHN 12,00 m	
OK FF über NHN 2,60 m	
Oberkante Fertigfußboden über NHN als Mindestmaß	
Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß	

Satzungsfassung

Satzungsfassung	12-2018	Hogh	Lange
-----------------	---------	------	-------

Entwurffassung

Entwurffassung	12-2
----------------	------