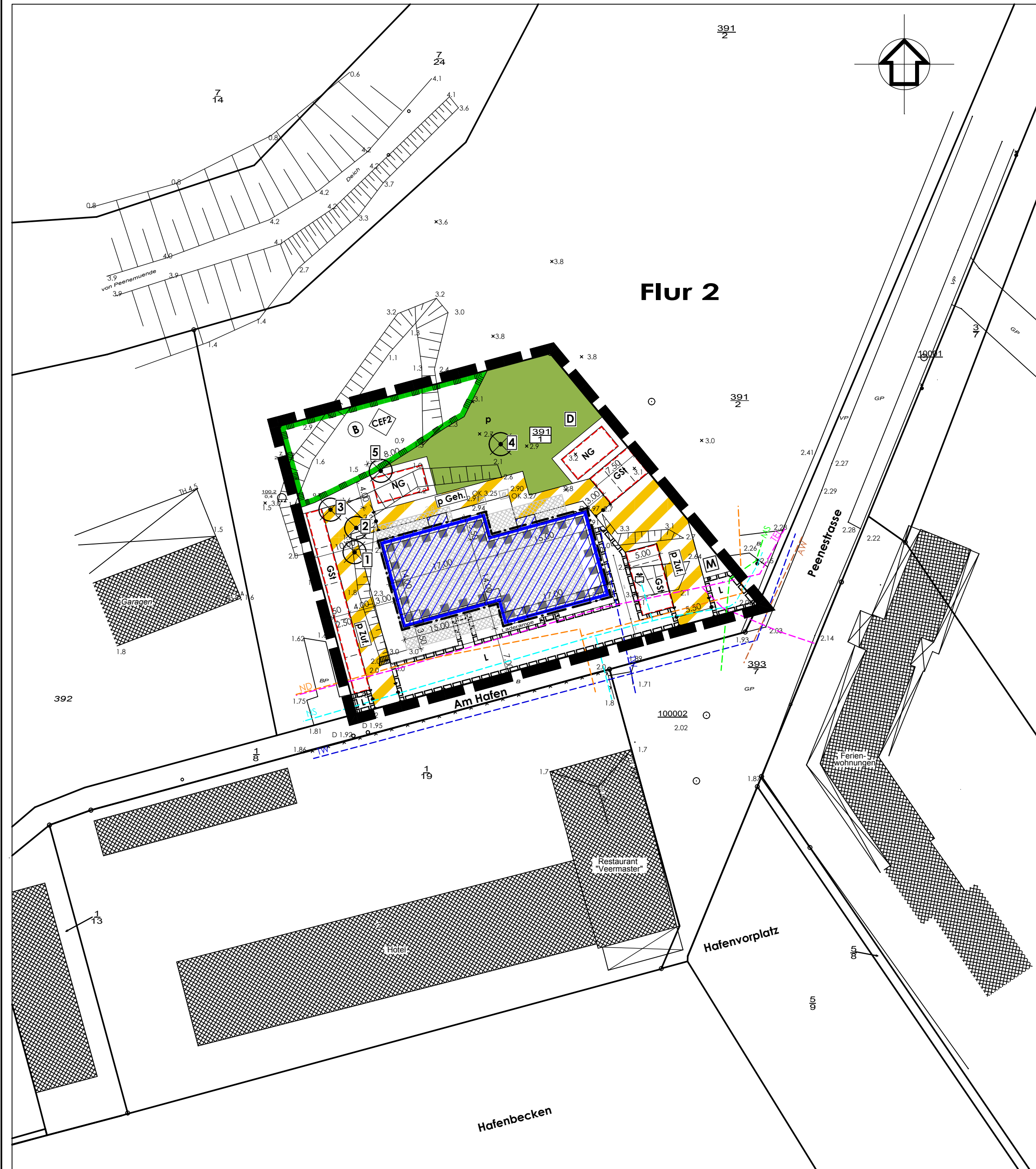


Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohn- und Geschäftshaus am Standort des ehemaligen Kühlhauses am Hafen“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M: 1 : 500

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



NUTZUNGSSCHABLONE

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

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GH über NNH	§ 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	§ 9 (1) 11	BauGB
privater Gehweg		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) 12, 14	BauGB
M	§ 9 (1) 12, 14	BauGB
Abfallbehälter		
Fischerei		

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

Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
p	§ 9 (1) 15	BauGB
private Grünfläche		

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25	BauGB
B	§ 9 (1) 20, 25	BauGB
gesetzlich geschütztes Biotop		

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	§ 9 (6)	BauGB
D	§ 9 (6)	BauGB
Einzeldenkmal, Gesamtanlage Heeresversuchsanstalt und Erprobungsstelle der Luftwaffe Peenemünde		

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter		
Flurstücksbezeichnung	vorh. Flurstücksgrenzen	
Höhenangaben über NNH	vorhandene Treppe	
zu beseitigende Bäume	vorhandene Böschung	
geplantes Wohn- und Geschäftshaus	vorhandenes Kühlhaus	
CEP Maßnahme 2	Vermessung in Meter	
vorhandene Schächte	Betonplatten	
Schaltkasten		

Nachrichtliche Darstellungen ohne Normcharakter außerhalb des Plangebietes		
Flurstücksbezeichnung	vorh. Flurstücksgrenzen	
Höhenangaben über NNH	vorhandene Zäune	
vorhandene Gebäude näher bezeichnet	Deich	
vorhandene Schächte	Beton	
Verbundpflaster	Großpflaster	
Anahmepunkt		

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 § 8a der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBoM-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 Anweisung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
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 § 13 (2) BauGB und Aufzählung der von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) BauGB durchgeführt.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

5. 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

6. 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorzubringen sind 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

7. Die von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dort erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurstückskarte vorliegt; Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Ostseebad Karlshagen (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 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

12. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m nicht unterschreiten, Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Güteleistungen für Baumschulplanzler“, 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 Gehölzanzapflanzungen 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

(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) Übertragene sind gastronomische Einrichtungen.

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

(1) Der erlaubte Überbauungsgrad des Grundstücks wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und 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.
Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sind nicht zulässig.

(2) 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.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

3. **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
1. zwei Eingangsüberdachungen in einer Tiefe von jeweils maximal 2,00 m und
2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
Eingangsüberdachung:
Die Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

4. **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.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

5. **Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**
(1) Nebenanlagen für die Kleinierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2) Die der Versorgung des Baugelbietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

6. **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 Pflanzentee, Seebalg, Stechdorn und Götterdorn ist auszuschließen. In die Grünfläche sind Spielgeräte für Kinder und Mobiliar zu integrieren.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

7. **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 Müllablagernungen 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 nährtoleranten 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.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

8. **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 gleichzeitg zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfüllungen im Plangebiet.
Artenauswahlbaumfüllungen:

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

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

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

9. **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.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

10. **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 Gehölzanzapflanzungen vorgenommen werden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

11. **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

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 Vorhabenführer für 3 Baumfüllungen eine Ersatzpflanzung an die untere Naturschutzbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern-Greifswald zu leisten.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

12. **Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**
Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)
Im Kürenabschnitt Karlshagen am Peenestrom ist gemäß Richtlinie 25/2012 „Bemessungswasserstand“ und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Kürenabschnitt M-V mit einem BHW von 2,60 m NNH (entspricht 2,45 m HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den in 1,75 m Höhe einwirkenden Seegang.
Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 1,75 m und 3,45 m über NNH.
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, Ebngang) die Standsicherheit gegenüber dem Bemessungshochwasser von 2,60 m NNH sicherzustellen.
(2) Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,60 m NNH ist einzuhalten.
(3) Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,60 m NNH zwingend zu beachten.
(4) Im gesamten Plangebiet sind Unterkellerungen unzulässig.

13. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB**
1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1. LBoM 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 Fassadengehäusen nicht überschneiden oder überdecken. Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen mit gleitem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig. Warenautomaten sind unzulässig.
1.3 **Antennen und Satellitenanlagen**
Antennen und Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
2. **Einflughöhen (§ 84 (1) 5. LBoM M-V)**
(1) Entlang der Grundstücksgrenze zu Straße Am Hafen sind keine Einflughöhen zulässig.
(2) Für die Einflughöhe entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind nur blickdurchlässige Holzdüne, Metallzitterdüne und Feldsteinmauern sowie lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
3. **Abfallbehälter (§ 84 (1) 5. LBoM M-V)**
Die Gemeinschaftsstellfläche für Abfallbehälter ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Symbol gekennzeichneten Fläche anzulegen und durch Einbauung aus Holz, Rankgitter, Pflanzungen u. Gitter zu abzuschirmen, das diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar ist.
4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBoM 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) LBoM M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

14. **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 Ziffernströten 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 V2).
(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 CEP-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 Strandpromenade 4 in Karlshagen unter dem Dachvorsprung anzubringen sind, zu kompensieren. Die Einzelnester sind vor dem Abriss des Gebäudes bzw. vor Baubeginn bereitzustellen. Die Kosten für die CEP-Maßnahme 1 sind durch den Vorhabenführer zu tragen.
(5) Als CEP-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.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

15. **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 Baumschutzkompensationsverbot 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 Vorhabenführer für 3 Baumfüllungen eine Ersatzpflanzung an die untere Naturschutzbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern-Greifswald zu leisten.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

V. Nachrichtliche Übernahme Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB

Baudenkmal
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 § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pflichtig zu behandeln.
Die Veränderung oder Änderung der bisherigen Nutzung von Baudenkmalen bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmaltreuen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Erhvermerherstellung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist erforderlich.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

Bodendenkmal
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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Häuser, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

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.<