

# GEMEINDE KARLSHAGEN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8

### "ALLGEMEINES WOHNGEBIET IM WIESENGRUND ZWISCHEN PEENE- UND HAFENSTRASSE"

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**PLANFESTSETZUNGEN** § 9/1-4 BauGB

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse	§ 16/2/3 BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
<b>GR 150m²</b>	Grundfläche mit max. zulässiger Flächenangabe	§ 16/2/1 BauNVO
<b>Bauweise</b>		§ 9/1/2 BauGB
<b>o</b>	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 22/4 BauNVO
<b>o</b>	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22/2 BauNVO
<b>o</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22/2 BauNVO
<b>SD</b>	Satteldach zulässig	
<b>WK/KWD</b>	Warm-/ Krüppelwalmdach zulässig	
<b>Verkehrsfäche</b>		§ 9/1/11 BauGB
<b>o</b>	Straßenverkehrsfächen	
<b>o</b>	Straßengrenzungsfläche	
<b>o</b>	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	
<b>M</b>	Mischverkehrsfäche (verkehrsberuhigter Bereich)	
<b>o</b>	Hauptverkehrs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9/1/13 BauGB
<b>o</b>	unterirdische Leitung	
<b>VR</b>	zu verrohrender Graben	
<b>Grünflächen</b>		§ 9/1/15 BauGB
<b>VG</b>	öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün	
<b>P</b>	private Grünflächen	
<b>o</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
<b>o</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A-E - Teilflächen)	
<b>o</b>	Entwicklungsgebot Feuchtwiese	

<b>o</b>	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
<b>o</b>	Erhaltungsgebot für Sträucher	
<b>o</b>	Anpflanzungsgebot für Bäume	
<b>o</b>	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>o</b>	Sonstige Pflanzzeichen	
<b>o</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
<b>o</b>	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9/1/21 BauGB
<b>o</b>	unterirdische Leitungen	
<b>R</b>	Regenwasser	
<b>S</b>	Schmutzwasser	
<b>o</b>	Wasserflächen/ Wasserwirtschaft	§ 9/1/16 BauGB
<b>o</b>	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
<b>B</b>	Binnengraben	
<b>V</b>	Vorfürer	
<b>o</b>	Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone III)	

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** § 9/6 BauGB

**Hauptversorgungs-/Hauptabwasserleitungen** § 9/1/13 BauGB

**Wasserflächen/ Wasserwirtschaft** § 9/1/16 BauGB

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**Grüßbestand**

**Flurstücksgrenze**

**Flurstücknummer**

**Gräben (mit Böschungskanten)**

**o** vorhandener Baum

**o** zu entfernender Baum

**o** vorhandener Schacht

**o** Sichtdreieck

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Grundfläche	
zulässige Dachformen		
zulässige Hausformen		

**VERMERK:**

1. Das Gebiet der Gemeinde Karlshagen und somit auch das B-Baugebiet ist teilweise hochwassergefährdet. Die Gefährdung aus dem Bereich Peenestrom wird kurzfristig durch die Schließung der Deichlücke am Hafen Karlshagen gemindert. Das notwendige Schutzbauwerk zwischen Peenemündung und Ostseebereich ist mittelfristig geplant; erste Planungen hierzu sind eingeleitet.

2. Der im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Pappelbestand ist als "Wald" eingestuft. Für die geplante Bebauung im südlichen Abschnitt des Wiesengrundes (Bereich nördlich des Binnengrabens 107) ist eine Ausnahmgenehmigung nach § 20 Satz 2 WaldG M-V nicht in Aussicht gestellt worden. Für die betreffenden Waldflächen ist eine Umwandlung vorgesehen.

Kartengrundlage:  
Lageplan des Vermessungsbüro Scholwin vom November 1998

**Bemerkung zum Verlauf der Trinkwasserschutzzone:**

Die Übernahme erfolgte aus Kartengrundlagen im M 1:10.000, der Verlauf ist in den M 1:500 übertragen worden (ungefähiger Verlauf)

**Bemerkung zu den Flurstücksgrenzen:**

Die vorgedungenen Grenzzeichen wurden in diesen Lageplan eingearbeitet und durch vorhandenes Risierwerk ergänzt. Bei nicht vorhandenem Risierwerk wurden Masse aus der Flurkarte 1:2500 ermittelt. Die Flurstücksgrenzen sind nicht amtlich bestätigt.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9/1/1 BauGB
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden folgende nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:  
Nr.3 - Anlagen für Verwertung  
Nr.4 - Gartenbaubetriebe  
Nr.5 - Tankstellen
- Die Sackhöhe der Gebäude darf 0,5m zum Niveau der geplanten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Sackhöhe wird das Maß OK Niveau geplante Straße bis OK Erdgeschossfußboden definiert.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** § 9/1/2 BauGB
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen südlich des Regenwasserrommers werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur dann zugelassen, wenn der Brutto-Rauminhalt von 15m³ nicht überschritten wird. (§23 Abs.5 BauNVO)
  - Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO ist der Bau von Garagen und Nebenanlagen an den Erschließungsstraßen vor der Baulücke des Hauptgebüdes unzulässig.
- GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** § 9/1/3 BauGB
  - In Anpassung an die vorhandenen Grundstücksgrößen in der Nachbarschaft zum Plangebiet werden im Allgemeinen Wohngebiet für Einzelhausbebauungen nur Grundstücke > 200m² zugelassen, bei einer Doppelhausbebauung darf die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte 400m² nicht unterschreiten.
- ZAHLE DER WOHNUNGEN** § 9/1/6 BauGB
  - Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist nur 1 WE und zusätzlich eine Ferienwohnung zulässig.
- ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** § 9/1/11 BauGB
  - Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen erst 25cm hinter der Grundstücksgrenze erfolgen.
  - Die Grundstückseinfriedungen im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und den befestigten Straßenverkehrsfächen sind durch den Grundstückbesitzer eigenverantwortlich herzustellen und abzusichern; die Entwässerung hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.
- VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ** § 9/1/16 BauGB
  - Im gesamten Plangebiet ist die Anlage von Kellerschächten unzulässig. Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß der Aufenthalt von Menschen im Dachgeschoß möglich ist.
- MASSENAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON GRÜNLÄNDEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9/1/20 BauGB
  - Die als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellten Größen sind einschließlich der angrenzenden, mit A,B,C,D und E gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach folgenden Kriterien naturnah umzugestalten:  
Die Bösungen, die an die mit A,B,C,D und E gekennzeichneten Flächen grenzen, werden unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes abgeflacht und unregelmäßig gestaltet.  
Auf der äußeren Böschung des Binnengrabens 108 wird der Gehölzbestand durch das Anpflanzen einheimischer Bäume und Sträucher wie:  
Alnus glutinosa Schwarzerle Salix alba Silberweide  
Betula pendula Sandelholz Salix purpurea Überweide  
Fraxinus excelsior Esche Salix cinerea Grauweide  
Quercus robur Stieleiche Salix rosmarinifolia Rosmarinweide  
Rhamnus frangula Faulbaum Salix fragilis Bruchweide  
ergänzt. (Pflanzqualität leichte Heister und leichte Sträucher)  
Die nördliche Böschung des Binnengrabens 107 ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (s.o.)  
Beide Böschungen des Grabens V 50/2 zwischen Straße A und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, die innere Böschung des Binnengrabens 108 und die Südböschung des Binnengrabens 107 werden durch gezielte Sukzession zu ausdauernden Kletterpflanzen entwickelt; Gehölzpflanzungen sind hier nicht zulässig.
  - Zur Befestigung von Wegen und Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.
  - Der im Rahmen des Baugeschäftes anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen, damit kein Boden zu Abfall wird.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 98 Abs.4 Lbau M-V**
- Dächer Hauptgebäude**  
Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 35°-45° in harter Bedachung mit unpolierten Steilen in den Farben rot bis braun und anthrazit und Reabdächer.
  - Außenwände Hauptgebäude**  
Zulässig sind helle Putzfassaden, Fachwerkfassaden und Klinkerfassaden (Mauerwerk/Verblendmauerwerk). Klinkerwandflächen sind nur in den Tönen rot/rotbraun, rotgelb bis gelb und weiß zulässig.
  - Nebenanlagen**  
Gärten und Nebengebäude dürfen an den Erschließungsstraßen nicht vor der Baulücke des Hauptgebüdes angeordnet werden; sondern in Pflucht zum Hauptgebäude oder zurückgesetzt.  
Vor dem Haus sind Lager- und Arbeitsflächen unzulässig, Flüssigkeitsbehälter und Gas-tanks dürfen oberirdisch im Vorgarten nicht aufgestellt werden.
  - Einfriedigungen**  
An öffentlichen Wegen und Straßen sind Einfriedigungen maximal bis in eine Höhe von 1,00m aus Holz und Maschendraht in Verbindung mit Hecken bzw. Strauchpflanzungen zulässig. Betonmauern sind unzulässig.  
Bei Einsatz freistehender Hecken als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum darf die natürliche Höhe 1,00m nicht überschreiten. Die maximale Höhe gepflanzter Hecken als Abgrenzung der Vorgärten darf ebenfalls nur 1,00m betragen.



## PLANZEICHNUNG (Teil A)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.07.1998. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.08.1998 bis 24.08.1998.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. (Plananzeige vom 02.09.1998)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 23.07.1998 durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.1 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Schreiben vom 05.05.1999)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.05.1999 bis zum 25.06.1999 in der Amtsverwaltung Karlshagen während folgender Zeiten:  
Montag bis Freitag von 8.00 - 11.30 Uhr  
Montag bis Mittwoch von 13.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag von 13.00 - 18.00 Uhr  
nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auslegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung groß eingetragene Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.1999 und 09.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.12.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.12.1999 gebilligt.
- Der Bebauungsplan ist zur Genehmigung eingereicht worden. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan auf Grund eines Verfahrensfehlers zurückgezogen und durch Wiederholung der Auslegung den Fehler geholt. Der Bebauungsplan hat vom 19.08.2000 bis 05.07.2000 erneut öffentlich ausliegen. Am 31.08.2000 hat die Gemeindevertretung den ergänzenden Satzungsbeschluss gefasst.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.08.2000, Az.418/1999, mit Nebenbestimmungen und Hinweiserteil.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. .... bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.08.2000 im Amtsblatt "NEUES VON DER PEENEMÜNDUNG" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S.30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.08.2000 in Kraft getreten.



**GEMEINDE KARLSHAGEN**  
LANDKREIS OSTVORPOMMERN

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.8 KARLSHAGEN**  
"ALLGEMEINES WOHNGEBIET IM WIESENGRUND ZWISCHEN PEENE- UND HAFENSTRASSE" mit Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B)

AAS GmbH Neubrandenburg  
architekten-stadtplaner-berater/ingenieure  
-Waldsch-Str.01, Postfach 400129  
17022 Neubrandenburg  
Telefon: 0395/581020  
Telefax: 0395/5810215

Verfasser:  
Dipl.-Ing. R. Heise, Architekt  
Dipl.-Ing. U. Schirrmann, Landschaftsarchitektin  
17022 Neubrandenburg  
Planungsstand: 09.12.1999, ergänzt am 23.07.2000