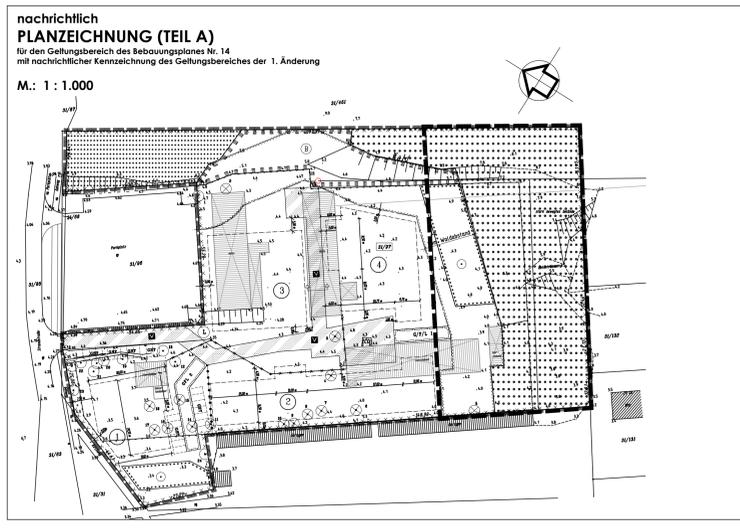
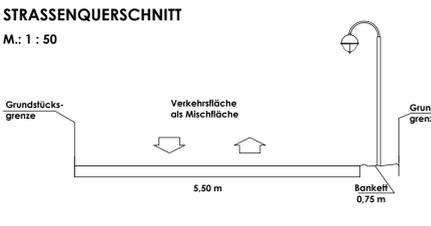


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Seniorenzentrum Karlshagen“ - östlich der Strandstraße -



**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Firsthöhe (FH) über NN
WR	II	FH über NN 12,50 m
GRZ 0,4	/	/
o	SD bis 15°	/



**TEXT (TEIL B)**  
für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

**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) Das Gebiet soll ausschließlich dem altersgerechten Wohnen für ältere Menschen dienen und mit den notwendigen Betreuungseinrichtungen ausgestattet werden.  
(2) Zutässig sind:  
1. altersgerechte Wohngebäude für ältere Menschen  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
3. Hierzu gehören insbesondere Räumlichkeiten für den Betreiber und den Pflegepersonal zur Betreuung der Bewohner sowie Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen (Physiotherapie und Arztpraxis)  
(3) Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von  
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.  
(4) Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. **Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 o BauNVO)**  
(1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von  
1. Carports 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 für die Ver- und Entorgung sowie zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:  
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebengebäude zulässig, die in der Gesamtsumme eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nur überschritten werden durch:  
- Stellplätze und Nebenanlagen  
- Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m  
- Treppentritte, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von maximal 1,50 m  
- Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m und  
- Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3,00 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m

4. **Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Ober- und unterirdische Garagen sowie Carports sind unzulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
(1) Nebenanlagen für die Kleinhaltung 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.

6. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. dem Waldabstand (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldschuttsabstandes dürfen - mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen und Nebengebäuden - keine baulichen Anlagen errichtet werden.

7. **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
Die in die Waldumwandlung einbezogene Waldfläche ist als private Parkanlage mit Großbaumbestand umzugestalten, die von den Senioren als Ruhezone und Treffpunkt genutzt werden kann. Die Gestaltung der Parkanlage hat unter Berücksichtigung der Gestaltungsform und des vorhandenen Großbaumbestandes zu erfolgen.

8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**  
(1) Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.  
(2) Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist zur Versickerung in das Bankett abzuleiten.

9. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 o BauGB)**  
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mindestens 25 % der Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszuweisen. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche ist mindestens 1 Laubbäum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

10. **Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)**  
(1) Der Großbaumbestand der Parkanlage ist zu erhalten und im Zuge der Bauaktivitäten von Beeinträchtigungen zu schützen. Die Parkanlage ist mittels eines feststehenden Bauzuges abzugrenzen, wobei der annehmbare Wurzelbereich für die von Bepflanzungen freizuhaltenden Areale maßgebend ist.  
(2) Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume auf den Grundstücken sind für Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

11. **Geh-, Fahr- und Leihungsrechte (§ 9 (1) 25 b BauGB)**  
Auf den mit Leihungsrecht zugunsten der E.ON edis AG zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Geh- oder Fahrwege vorgenommen werden.

**II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1. BauO M-V)**

1.1 **Fassade**  
(1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:  
- glatter Putz oder feiner Strukturputz  
- Klinker als Gestaltungselement  
- Betonverkleidungen  
- Holz  
- Glas und  
- Emaille  
(2) Für Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 **Dacheindeckung**  
(1) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:  
- Flachdacheindeckung in Holz-  
- Glaskonstruktionen  
(2) Für die Eindeckung von Nebenanlagen dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.

1.3 **Werbeanlagen/Warenautomaten**  
(1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Zusammenhang mit Betreuungsangeboten zugelassen.  
Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Schild nicht überschreiten.  
(2) Warenautomaten sind unzulässig.

2. **Einblendungen (§ 84 (1) 5. BauO M-V)**  
(1) Für die äußere Einblendung des Grundstücks sind nur blickdurchlässige Holzräume und Metallgittertüren und lebende Hecken zulässig.  
(2) Für Einblendungen innerhalb des Gebietes sind nur lebende Hecken und bepflanzte Feldsteinmauern zulässig.

3. **Abfallmüllbehälter (§ 84 (1) 5. BauO M-V)**  
Die Stellflächen für Abfallmüllbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksränder anzuordnen und durch Einbauten aus Holz, Beton, Rankengitter, Pflanzungen u. d. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

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

**III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 NatSchG**  
(1) Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nat-, Bau-, Wohn- oder Zufuchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 NatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tieren entnommen, beschädigt oder zerstört werden.  
(2) Die Rodung des Gehölzbestandes ist außerhalb der Brutzeiten der Vögel (i. März bis 30. September) durchzuführen.

**IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**  
(1) Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.  
(2) Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.  
(3) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu verankern.

**HINWEISE**

1. **Belange der Bodenkulturlage**  
(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkulturlage anzuzeigen.  
(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenründe (Lehungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Treppentritte, Holzkonstruktionen, Stellerreste, Umfassungsmauern, Mäuren u. d.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 04.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 f.), 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 Grundstückseigentümer oder zulässige Bezogen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändert Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
(3) Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, im Gestein oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodenkulturlage zu berücksichtigen.

2. **Belange des Munitionsbergungsdienstes**  
Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen.  
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sonderung des Grundstückes vorzunehmen.  
Im Rahmen der Erschließung ist deshalb der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.  
Zur Bauaufbereitung ist eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.  
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggf. notwendige Sonderungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.  
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Sprengfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist der Sicherheitsdienst der Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzusetzen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Die Polizei ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.  
(2) Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.  
(3) Das Ersatzfortemiss wird durch Abriss- und Entleerungsmaßnahmen und Überlassen der Flächen einer natürlichen Sukzession im Bereich der ehemaligen technischen Dienstzone innerhalb der Liegenschaft Peenemünde auf Teilflächen des Flurstücks 1/35 der Flur 4, Gemarkung Peenemünde, begeben. In Bereichen der ehemaligen Dienstzone sind zudem durch Bodenmodellierungen Senken zu schaffen, die eine funktionale Bedeutung als temporäre Kleingewässer übernehmen und somit der biologischen Vielfalt des Standortes förderlich sind.

4. **Hinweise zum Trinkwasserschutz**  
Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Karlshagen (Kreislag Wolgast, Beschluss Nr. 17/2/74 vom 22.07.1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 i.V.m. MV weiterführend gelagert und hat einen Bestandkraft.  
Gemäß § 22 i.V.m. Verbindung mit dem DWG-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht zulässig.  
Für die Wasserfassung Karlshagen liegt eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzone vor. Das Verfahren zur Festsetzung dieser neu berechneten Schutzzone ist nicht abgeschlossen, so dass diese Schutzzone noch nicht rechtskräftig sind. Sie werden jedoch ergänzend bei der Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht herangezogen, weil sie:  
- die lokalen hydrogeologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,  
- die aktuelle Situation in der Wasserfassung Karlshagen besser berücksichtigen,  
- auf der Grundlage anerkannter hydrogeologischer Methoden erstellt wurden.  
Gemäß der Neuberechnung liegt das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 außerhalb der neu berechneten Trinkwasserschutzzone II vor Bekanntmachung der Satzung auszuräumen ist. Bis zum Erlass der neuen Rechtsverordnung kann die Satzung somit nicht rechtskräftig werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt über die Bekanntmachung der Satzung auszuräumen 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 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

**Erneuerungsgrundlage**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes, vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 309) sowie durch Änderungen aus: Gesetz, Landesverordnung M-V vom 18.04.2006, Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 366, 379) und § 11 Abs. 3 NatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 25.01.2012 und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Seniorenzentrum Karlshagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 01.11.2010. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet zu erreichen über [www.amtsuebernahmepost.de](http://www.amtsuebernahmepost.de) über den Link „Ortsrecht“ am 11.11.2010 erfolgt.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.08.2011 durchgeführt worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.08.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung freigelegt.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.08.2011 durchgeführt worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 24.01.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igezeichneten Darstellung der Grenzpunkte ggf. der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtswirksamen Flurstück in Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Anklam (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 25.01.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wurde am 25.01.2012 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 25.01.2012 genehmigt.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am ..... Az. .... mit ..... erteilt. Die ..... wurden erteilt.  
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiernit ausgesetzt.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht 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 Internet zu erreichen über [www.amtsuebernahmepost.de](http://www.amtsuebernahmepost.de) über den Link „Ortsrecht“ am ..... 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
gem. PlanV90

**I. Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

WR Reines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB  
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 (1) 1 BauGB  
II Zahl der Geschosse als Höchstmaß § 19 BauNVO  
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB  
o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO  
Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

**Verkehrflächen**

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberechtigter Bereich  
öffentlich § 9 (1) 15 BauGB

**Grünflächen**

Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
privat  
Parkanlage mit Großbaumbestand

**Sonstige Planzeichen**

Mit Leihungsrechten zugunsten der E.ON edis AG zu belastende Flächen (für schmale Flächen) § 9 (1) 2 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 § 9 (7) BauGB  
Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) 4 BauGB  
Umgrünung von Flächen, deren Boden erheblich mit unumweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorh. Flurstücksgrenzen § 1/502 Flurstücksnummer  
Höhennangaben über NN § 1/502 vorhandene Zäune  
vorhandene Böschungen § 1/100 Maßangaben in Meter  
SD Satteldach § 6 Bezeichnung der Baufelder

**III. Nachrichtliche Übernahme**

30 m Waldabstandsgränze



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Seniorenzentrum Karlshagen“ östlich der Strandstraße

Satzungsfassung	01-2012	Hogh	Lange	
Entwurfzufassung	06-2011	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500 1 : 1000
Vorentwurfsfassung	04-2011	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das „Seniorenzentrum Karlshagen“ - östlich der Strandstraße -			
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Tassenheide Tel: (03837) 260-0, Fax: (03837) 26026			

