

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 21 „Reines Wohngebiet nordöstlich der Mildstedter Straße“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias-Anders-Bohne von 05-2013



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Mindestmaß über HN	WR
Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß	OK FF über HN 1,70m TH über OK FF 3,75m GR über OK FF 9,80m
Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß über HN	GRZ 0,4
Grundflächenzahl als Höchstmaß	
Bauweise	o SD/SD mit Kw/WD bis 49° Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen der Wohngebäude

Baugebiete 1 bis 3

Baugebiet	WR	OK FF über HN	TH über OK FF	GH über HN
1	WR	1,70m	3,75m	9,80m
2	WR	1,70m	3,75m	9,80m
3	WR	1,70m	3,75m	9,80m

TEXT (TEIL B)

I. Planerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauO)
Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), (2) und (3) (4) BauVO. Entsprechend der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäude erfolgt die Unterteilung in die Baugebiete 1 bis 3.
(1) Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
(3) Zulässig sind Räume zur Anmietung von Freiberuflern gemäß § 13 BauVO.
(4) Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauVO zur Erhaltung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Fahrbetriebsgewerbes.
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.
(5) Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauO i. V. m. §§ 14 - 21 a BauVO)
(1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauVO 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 unterteilt wird,
mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
(2) Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Carports und Fahrbetrieben:
- für die Baugebiete 1 und 2 werden je Wohnfläche sowie für Freiberufler jeweils ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen,
- für die Baugebiet 3 wird ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² zugelassen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauVO)
(1) Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.
(2) Hausdachung, Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
(3) Einschränkungen für die Parzellen 3 bis 6:
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen sind nicht innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauVO von Bebauungen freizuhalten Flächen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauVO i. V. m. § 23 BauVO)
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
Baugebiet 1 400 m²
Baugebiet 2 700 m²
Baugebiet 3 1.100 m²

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauO)
(1) Zulässig sind nur nichtüberdachte Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig.
(2) Im Baugebiet 3 sind als überdachte Stellplätze ausschließlich Carports zulässig. Mindestens zwei und maximal vier Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauO)
(1) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nicht zulässig.
(2) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauVO werden zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauO)
(1) Baugebiet 1:
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
(2) Baugebiet 2:
Je Wohngebäude werden maximal zwei Dauerwohnungen zugelassen.
(3) Baugebiet 3:
Für das Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.

8. Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauO)
Innere der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche, die von Bebauungen freizuhalten ist, werden nichtüberdachte Stellplätze, Nebengebäude, Carports oder Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO nicht zugelassen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauO)
(1) Die Stellplätze, Zufahrten und der Erschließungsweg für die Parzellen 1 bis 3 sind in einer wasser- und luftschützenden Bauweise (z.B. Rasengrasschicht, Pflasterstein, Kies und Schluffdecken) auszuführen.
(2) Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind jegliche Bodenabgrübungen sowie Bodenauflösungen und Verdichtungen von Böden auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronenbereich der Bäume ist verboten. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handarbeit und nur in grabenlosen Verfahren durchzuführen.
(3) Für den zu erhaltenden Baumbestand sind fachgerechte Pflegemaßnahmen durch eine zertifizierteumpfungsfirma durchzuführen. Die fachgerechte Ausführung der Pflegearbeit durch einen zertifizierten Baumgutachter zu belegen und abzunehmen.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauO)
(1) Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind als Grünflächen auszubilden.
(2) Die Parzelle ist ein Baum der Pflanzenliste mit der Pflanzenzucht Hochstamm, zu verpflanzen. Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzen für Baumfällungen im Pflanzgebietbereich.
(3) Die durchwurzelbare Bodenschicht der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Vorbemerkungen für Baumschutzarbeiten" herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.
(4) Die Pflanzarbeiten sind im Einvernehmen mit dem DVWG-Regelwerk Arbeitsblatt W 101* und in Wasserzuchtbeständen bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt werden.
(5) Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachkante definiert.
(6) Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachneigungskante definiert.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1. BauO-M-V)
1.1. Fassade
(1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendschwerkere
- Glas, Holz und Glas - Metallkonstruktionen sowie
- Verkleidungen für untergeschobene Flächen
(2) Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.
(3) Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusetzen.
1.2. Dachneigung/Dachneigung
Die Festsetzungen der Nutzungspläne zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.
Dachneigung
(1) Für die Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:
- Hausdachung
- Metallblechdeckung aus verzinktem Stahl, Zink, Kupfer, Aluminium oder Edelstahl und
- Glas-Holz und Glas - Metallkonstruktionen für Anbauten und Wintergärten
(2) Unzulässig sind Walblechdeckungen und Erdeckungen mit Estrich- und Kassettenplatten.
Dachform, Dachneigung und Dachneigung
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dachneigung zu errichten.

1.3. Werbeanlagen und Warenanzeigen
(1) Werbeanlagen sind nur für die zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt. Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(2) Flächen auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder als freistehende Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.
(3) Warenanzeigen sind unzulässig.

1.4. Satellitenanlagen
Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.
2. Einfriedungen (§ 84 (1) 5. BauO-M-V)
Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdämmende Holzstämme, Metallgerüstbäume, lebende Hecken und bepflanzte Fechtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3. Abfallstreuhalter (§ 84 (1) 5. BauO-M-V)
Die Stellflächen für Abfallstreuhalter sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und durch Einfriedungen aus Holz, Klinkerziegel, Pflanzungen u. ä. so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauO-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) i. BauO-M-V mit einer Geldbuße bis zu 300.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG
(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2) Die Gebäudeoberfläche und die Rodung der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Bäumen Oktober bis Februar durchzuführen. Ausnahmen von den Baustellenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den Abfall vorgesehenen Gebäuden keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden.
(3) Der Nachweis hierzu ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig zur Kenntnis zu geben.

HINWEISE
1. Definieren der Trauf- und Gebäudehöhen
(1) Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachkante definiert.
(2) Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachneigungskante definiert.
2. Hinweise zum Trinkwasserschutz
Das Pflanzgebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz und innerhalb der rechtschützenden Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung Karlshagen (Kraßig/Waldow). Beschluss Nr. 17/27/14 vom 25.07.1974. Diese Trinkwasserschutzzone ist nicht abgegrenzt, so dass diese Schutzzone nach nicht rechtssicher ist. Sie werden jedoch empfohlen bei der Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht herangezogen, weil sie:
- die lokalen hydrologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,
- die aktuelle Situation in der Wasserversorgung Karlshagen besser berücksichtigen,
- auf der Grundlage anerkannter hydrologischer Methoden erstellt wurden.
Gemäß § 52 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) i. V. m. dem DVWG-Regelwerk Arbeitsblatt W 101* sind in Wasserzuchtbeständen bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt werden.
Für die Wasserversorgung Karlshagen liegt eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzone vor. Das Verfahren zur Festlegung dieser neu berechneten Schutzzone ist nicht abgeschlossen, so dass diese Schutzzone nach nicht rechtssicher ist. Sie werden jedoch empfohlen bei der Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht herangezogen, weil sie:
- die lokalen hydrologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,
- die aktuelle Situation in der Wasserversorgung Karlshagen besser berücksichtigen,
- auf der Grundlage anerkannter hydrologischer Methoden erstellt wurden.
Gemäß der Neuberechnung liegt das Bebauungsgebiet Nr. 21 außerhalb der neu berechneten Trinkwasserschutzzone.

3. Denkmalschutz

Baudenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kulturdenkmale berührt.
Bodendenkmalschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Pflanzgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Teil Funde im Pflanzgebiet 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 Bodendenkmalschutz anzuzeigen.
(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Höber, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Urnenschalen, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 M-V vom 04.01.1998 (GVBl. S. 1, 1998 S. 17 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 1 Abs. 1 DStSchG-M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund ist die Fundstelle mit gemäß § 1 Abs. 3 DStSchG-M-V unverzüglich geschützt zu erklären. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3) Dem § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DStSchG-M-V sind auch unter der Erdarbeiten, im Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archaische Fundstellen und bodenkundlich geschützte Bodendenkmale.

4. Hinweise zur Regenwassererfassung
(1) Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist vollständig auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
(2) Das anfallende Niederschlagswasser des Erschließungsweges für die Parzellen 4 bis 8 ist über eine Regenwasserleitung in den Graben 8, Ordnung = 50/109 zu entsorgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.
5. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchG-M-V
(1) Bäume mit einem Stammumfang > 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchG-M-V geschützt.
(2) Der Ersatz bei einer erforderlichen Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist im Baumschutzkompensationsfonds des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgende Ersatzvor:

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) Die Entwürfe gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LV Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

6. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rötlichblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kugel-Flötchenbaum
Cornus alba	Rot-Beere
Corylus avellana	Hainbuche
Ligustrum ovalifolium	Wormholz
Malus baccata	Waldäpfel
Malus in Sorbus	Apfeln in Sorbus
Prunus avium	Birne in Sorbus
Prunus spinosa	Heckenrose
Prunus spinosa	Birne in Sorbus
Sorbus aria	Mehlsäure
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

7. Externe Kompensationsmaßnahmen
(1) Auf der Parzelle 7 ist als Ersatz für die Fällung eines Baumes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Eiche (Aulus spaeifili) in der Pflanzenzucht Hochstamm, zu verpflanzen. Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(2) Auf der Parzelle 6 sind als Ersatz für die Fällung eines Baumes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht rezelebenden Pflanzensätze zwei Bäume nachfolgender Artenauswahl in der Pflanzenzucht Hochstamm, zu verpflanzen. Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rötlichblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kugel-Flötchenbaum
Cornus alba	Rot-Beere
Corylus avellana	Hainbuche
Ligustrum ovalifolium	Wormholz
Malus baccata	Waldäpfel
Malus in Sorbus	Apfeln in Sorbus
Prunus avium	Birne in Sorbus
Prunus spinosa	Heckenrose
Prunus spinosa	Birne in Sorbus
Sorbus aria	Mehlsäure
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

8. Liste der im Pflanzgebiet vorkommenden Bäume

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- höhe in m	Stammum- fang in cm	Schutzstatus	Erntefähig	Ersatz
1	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	5,0	125	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
2	Sand-Sirke	Betula pendula	6,0	94	ja	Fällung	Fällung
3	Sand-Sirke	Betula pendula	6,0	94	ja	Fällung	Fällung
4	Lärche	Larix decidua	6,0	94	ja	Fällung	Fällung
5	Vogel- Eiche	Quercus robur	7,0	94	ja	Fällung	Fällung
6	Feld- Eiche	Quercus robur	14,0	220	ja	Fällung	Fällung
7	Horn- Eiche	Quercus robur	8,0	125	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
8	Stiel- Eiche	Quercus robur	9,0	125	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
9	Stiel- Eiche	Quercus robur	10,0	125	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
10	Stiel- Eiche	Quercus robur	10,0	125	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
11	Stiel- Eiche	Quercus robur	9,0	220	ja	Fällung	Fällung
12	Stiel- Eiche	Quercus robur	8,0	188	ja	Fällung	Fällung
13	Stiel- Eiche	Quercus robur	8,0	188	ja	Fällung	Fällung
14	Stiel- Eiche	Quercus robur	10,0	220	ja	Fällung	Fällung
15	Stiel- Eiche	Quercus robur	9,0	188	ja	Fällung	Fällung
16	Stiel- Eiche	Quercus robur	12,0	157	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
17	Stiel- Eiche	Quercus robur	10,0	141	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
18	Stiel- Eiche	Quercus robur	16,0	235	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
19	Stiel- Eiche	Quercus robur	13,0	157	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
20	Stiel- Eiche	Quercus robur	10,0	283	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
21	Stiel- Eiche	Quercus robur	16,0	283	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
22	Stiel- Eiche	Quercus robur	12,0	157	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
23	Stiel- Eiche	Quercus robur	12,0	220	§ 18 NatSchG-M-V	ja	Fällung
24	Stiel- Eiche	Quercus robur	6,0	94	ja	Fällung	Fällung
25	Ahorn	Acer spec.	8,0	94	ja	Fällung	Fällung

EMPHÄNGELUNGSGRÜNDE

Aufgabe liegt i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetzblatt und Verordnung M-V vom 20.04.2006, Nr. 5, S. 102 ff.), sowie geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. April 2011 (GVBl. M-V S. 329) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Reines Wohngebiet nordöstlich der Mildstedter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE
1. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 26.09.2013 den Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Reines Wohngebiet nordöstlich der Mildstedter Straße“ (vormals Bebauungsplan Nr. 21 „Pension Fries“) beschlossen.
2. Die öffentliche Bekanntmachung des Fortführungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Nordsee“ am 23.10.2013 erfolgt.
3. Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
4. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
5. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
6. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
7. Der katastralmäßige Bestand am 03.03.2015 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der kartenmäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtswirksamen Flurkarte im Maßstab 1:25.000 keine Grenzansprüche können nicht dargestellt werden.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
8. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Zinnwitt (Mecklenburg/Vorpommern) geneo/2015
9. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
10. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 03.03.2015 per Beschluss die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 03.03.2015 geprüft.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
11. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
12. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
13. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
14. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
15. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
16. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
17. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
18. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
19. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
20. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
21. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
22. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 03.03.2015 genehmigt.
Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister
U. Hot
23. Der Bebauungsplan Nr. 21 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 03.03.2