Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 28 für das „Wohngebiet südwestlich der Hauptstraße" und nördlich des Ferienhausgebietes „Lütte Ruh"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 04-2013

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Mindestmaß Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF) als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform / Dachneigung

WR	I OK FF über HN 2,40 m TH über OK FF 3,75 m GH über OK FF 9,50 m
GRZ 0,3	/
o (E)	SD/SD mit Kw/WD 32° bis 49°

TEXT (TEIL B)

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 dient ausschließlich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Zulässig sind Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO.

(4) 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.

(5) Ferienwohnungen sind unzulässig.

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

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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 unterbaut wird,

mitzurechnen.

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1) Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(2) Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den privaten Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 800 m² festgesetzt.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(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.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

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.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1) Die gemäß zeichnerischer Darstellung unter Erhaltungsgebot stehenden Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. In der Erhaltungsfläche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie jegliche Formen der Versiegelung nicht zulässig. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen auszuschließen.

(2) Die unter Erhaltungsgebot stehende Fläche ist während der Bautätigkeiten mittels eines fest stehenden Bauzaunes abzugrenzen.

(3) Für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht vermeidbaren Baumfällungen sind insgesamt 18 Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1) Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,55 m über NHN (entspricht 2,40 m HN) ist einzuhalten.

(2) Für Wohngebäude ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW/Außenküste) = 2,90 m NHN) sicherzustellen.

(3) In den Obergeschossen der Wohngebäude sind jeweils Räumlichkeiten für den Schutz von Personen im Sturmflutfall vorzusehen.

(4) Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassade

(1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

(2) Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

(3) Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart

Dachform/Dachneigung

(1) Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.

Dacheindeckung

(2) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Ziegel und Dachsteine in rot, anthrazit oder braun
- Glaskonstruktionen

(3) Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Dachform/Dachneigung/Dacheindeckungsart

(4) Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind nur für die ausnahmsweise zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt. Sie sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

(2) Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.

3. Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den privaten Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO 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) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Belange zum Trinkwasserschutz

(1) Das Bebauungsplangebiet Nr. 28 befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Karlshagen(1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LWaG MV (Wassergesetz des Landes MV) weiterhin gültig und hat weiter Bestandskraft.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, dass 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 tragbar.

Für die Wasserfassung Karlshagen liegt eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen vor.

Das Verfahren zur Festsetzung dieser neu berechneten Schutzzonen ist nicht abgeschlossen, so dass diese Schutzzonen 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 des Bebauungsplanes Nr. 28 außerhalb der neu beantragten Trinkwasserschutzzonen. Die ursprünglich in der Ortslage Karlshagen betriebenen Förderbrunnen werden seit 1990 nicht mehr betrieben und wurden fachgerecht geschlossen. Daher sind in diesem Bereich künftig keine Trinkwasserschutzzonen mehr erforderlich.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV* kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzonen geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Resultierend aus den oben dargestellten Sachverhalten wird seitens der unteren Wasserbehörde ausreichend Ermessensspielraum gesehen, um dem Vorhabenträger für die Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV in Aussicht zustellen.

(2) Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuberechneten Trinkwasserschutzzonen kann derzeit noch nicht vorausgesagt werden, da eine Reihe von verfahrensrechtlichen Schritten bis hin zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung notwendig sind.

Dies bedeutet, dass das dem Planvorhaben entgegenstehende Recht - Lage in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II – vor Bekanntmachung der Satzung auszuräumen ist.

Bis zum Erlass der neuen Rechtsverordnung kann die Satzung somit nicht rechtskräftig werden. Der Bebauungsplan Nr. 28 verfügt aber mit dem Satzungsbeschluss über eine Planreife nach § 33 BauGB.

Dies bedeutet, dass für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II beantragt werden muss, deren Befürwortung durch die untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde.

VI. 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 Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2) Baumfällungen sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Ausnahmen von den Bauzeitenregelungen sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Artenschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den Gebäuden bzw. zu fällenden Bäumen keine Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden. Der Nachweis ist zeitnah zu den Bautätigkeiten bzw. Fällungen zu erbringen.

HINWEISE

1. Hinweise zum Hochwasserschutz

Gemäß der Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom 2,90 m NHN
Karlshagen / Peenestrom 2,60 m NHN

Das zu überplanende Gebiet weist ein Höhenniveau von 2,35 m bis 3,05 m über NHN auf.

Die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedoms eine Beeinflussung des B-Plangebietes durch einströmendes Wasser nicht gänzlich auszuschließen. Des Weiteren ist auch aus Richtung des Peenestroms eine Gefährdung möglich. Der Bereich Karlshagen wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesschutzdeich „Karlshagen" gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,60 m NHN kehren kann.

Kurzfristig ist mit der Errichtung entsprechender Schutzbauwerke im Norden und der Ertüchtigung des Deiches Karlshagen nicht zu rechnen.

Die Grundstückseigentümerin hat sich eigenverantwortlich, abweichend von den Empfehlungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zur Minimierung des Gefährdungspotenzials, für die Festlegung der unter Punkt I.12 benannten baulichen Sicherungsmaßnahmen entschieden.

2. Definition 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 Dachhaut definiert.

(2) Als maximale Gebäudehöhe (GH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

3. Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Derzeit ist für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde hat der Erschließungsträger im Vorfeld der Erschließung mit der bauausführenden Firma eine Belehrung über das Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln durchführen.

4. Hinweise der Denkmalpflege

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 Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV 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 Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

5. Gesetzlicher Geh ölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

(1) Die Liste der im Geltungsbereich des Plangebietes vorkommenden Bäume sowie die Darstellung des Schutzstatus sind als Anlage der Begründung beigefügt.

(2) Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des§ 13a i.V.m. § 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das „Wohngebiet südwestlich der Hauptstraße" und nördlich des Ferienhausgebietes „Lütte Ruh" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 25.04.2013 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 22.05.2013 erfolgt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

3. 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) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 15.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2014 bis zum 14.07.2014 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 28 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 07.06.2014 bekanntgemacht worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

6. Aufgrund eines formellen Fehlers bezüglich der nicht eingehaltenen Mindestfrist von einer Woche zwischen ortsüblicher Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Beginn der Auslegung musste die öffentliche Auslage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 28 von 02-2014 wiederholt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 von 02-2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, hat daher erneut in der Zeit vom 25.07.2014 bis zum 26.08.2014 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 ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 28 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 16.07.2014 bekanntgemacht worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

7. Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 05.02.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05.02.15
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung Karlshagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 05.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 28 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 05.03.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 gebilligt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. MRZ. 2015
Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 05.05.2015, Az.: 02430-15-40 mit einer Maßgabe und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 20. MAI 2015
Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 28 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 28 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 .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 28 ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
P	privat		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20, 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 b	BauGB
Erhalten:	Bäume mit Nummer der Baumliste und Darstellung Kronentraufe einschl. 1,5 m Sicherheitsabstand		
Sonstige Planzeichen			
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21	BauGB
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.28	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

218/12	Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen
① - ② 1045 m²	Bezeichnung der angedachten Parzellen mit Flächenangabe		angedachte Parzellierung
		10,00	Vermaßung in Meter
2,8	Höhenangaben über HN		vorhandene Zäune
⊗	zu beseitigende Bäume		vorhandene Nebengebäude
SD	Satteldach	SD mit KW	Satteldach mit Krüppelwalm
WD	Walmdach	D 18,58	Schächte

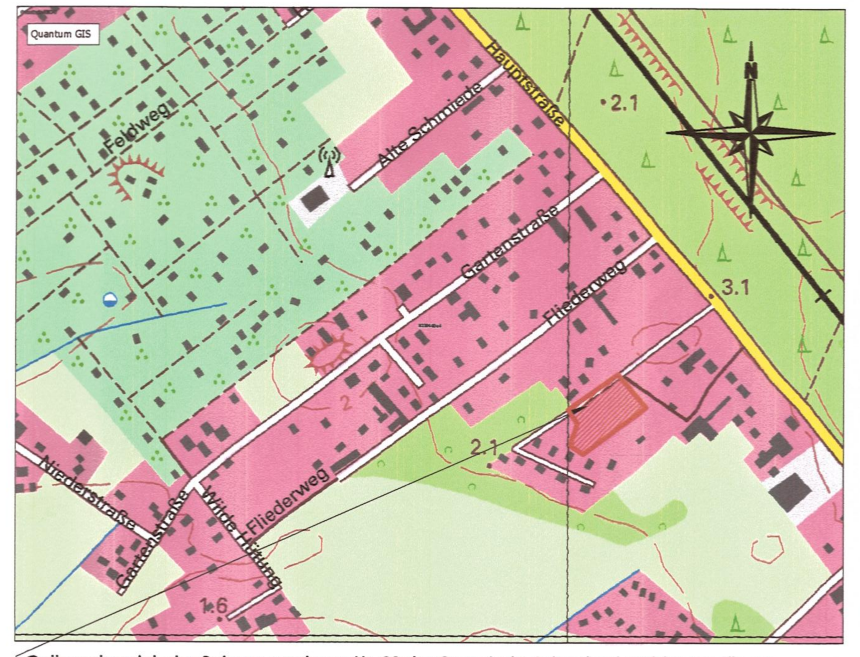
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

218/32	Flurstücksbezeichnung		vorh. Flurstücksgrenzen
2,5	Höhenangaben über HN		vorhandene Zäune
	vorhandene Gebäude		Wendeanlage

STANDORTANGABEN

Gemarkung Karlshagen
Flur 2
Flurstück 218/12 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Ostseebad Karlshagen für das „Wohngebiet südwestlich der Hauptstraße" und nördlich des Ferienhausgebietes „Lütte Ruh"

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	01-2015	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	02-2014	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt: Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 28 für das „Wohngebiet südwestlich der Hauptstraße" und nördlich des Ferienhausgebietes „Lütte Ruh"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 580 / 1450 (0.84m²) Allplan 2014