Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
„Wohngebiet an der Försterei“
südlich der Peenestraße

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann von 06-2012

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 13 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) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Karlshagen vom 08.10.2015 folgende Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Ostseepark Dünenland Karlshagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NUTZUNGSSCHABLONEN

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 der Hauptdachflächen der Wohngebäude

Baugebiete 1 und 2 Mehrfamilienhäuser
gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27
Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 betr. der zulässigen Dachneigung ist in ***Fettdruck, Kursivschrift, unterstrichen*** hervorgehoben.

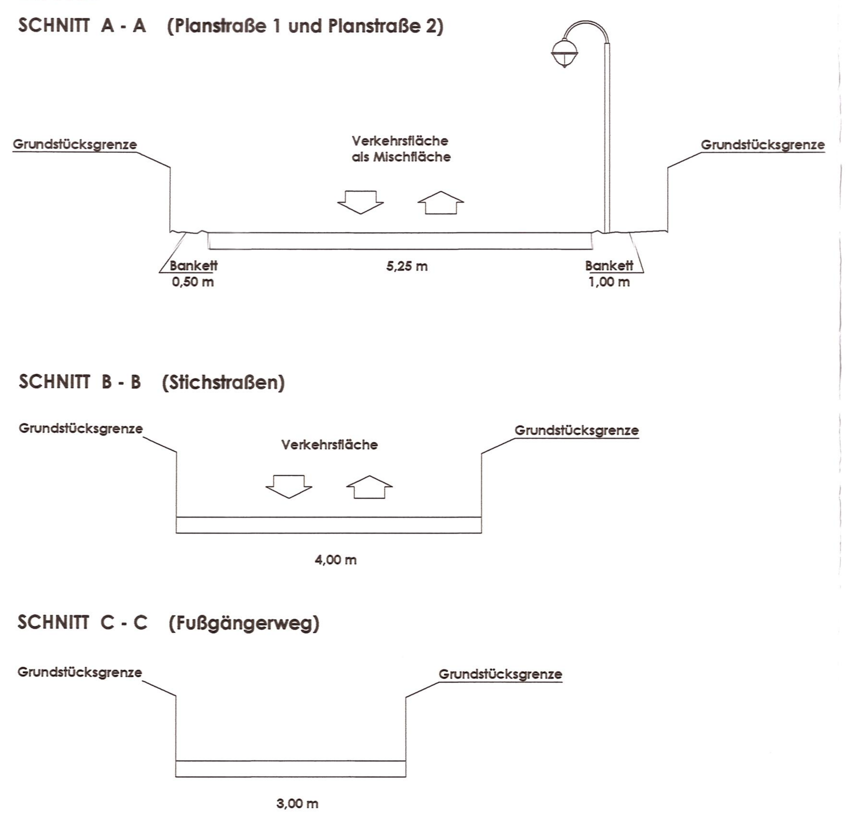
WR	II OK FF über HN 2,00 m TH über OK FF 6,80 m GH über OK FF 11,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/SD mit Kw/WD ***22°*** bis 49°

Baugebiet 3 Einfamilienhäuser

WR	I OK FF über HN 2,00 m TH über OK FF 3,75 m GH über OK FF 9,50 m
GRZ 0,4	/
o E	SD/SD mit Kw/WD 32° bis 49°

STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 50



TEXT (TEIL B)

gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27
Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist in *Fettdruck, Kursivschrift, unterstrichen* hervorgehoben.

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.
Entsprechend der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude erfolgte die Unterteilung in die Baugebiete 1 bis 3.
(1)
Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind Wohngebäude.
(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.
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 zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern:
- Für die im Baugebiet 1 geplanten Mehrfamilienhäuser wird je Mehrfamilienhaus ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² zugelassen.
- Für das im Baugebiet 2 geplante Mehrfamilienhaus wird ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 40 m² zugelassen.
- Für die im Baugebiet 3 geplanten Einzelhäuser sowie für Freiberufler wird jeweils ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

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 öffentlichen 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 wie folgt festgesetzt:
Baugebiet 1 1.200 m²
Baugebiet 2 950 m²
Baugebiet 3 500 m²

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

(1)
Garagen sind nur im Baugebiet 3 zulässig.
(2)
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)

(1)
Baugebiet 1
Je Wohngebäude werden maximal sechs Dauerwohnungen zugelassen.
(2)
Baugebiet 2
Für das Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.
(3)
Baugebiet 3
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

8. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesene Fläche ist fachgerecht gärtnerisch zu gestalten und mit Spielgeräten auszustatten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen, wie Pfaffenhütchen, Seidelbast und Goldregen ist auszuschließen.

9. 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)
Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.
(3)
Die gemäß zeichnerischer Darstellung unter Erhaltungsgebot stehenden Bestandsbäume sind zu erhalten und vor Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenaufschüttungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosem Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen
(4)
Sind unter Einhaltung der Regelungen des Baumschutzes Baumfällungen erforderlich, sind für die zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Der Ersatz orientiert sich am Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) und sieht folgende Kompensation vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Sind Fällungen von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten gesetzlich geschützten Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen.

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

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
An den entlang der Planstraßen festgesetzten Standorten sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 2 m verschoben werden. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Entlang der Planstraßen und Wege sind Bäume derselben Art zu pflanzen.
(3)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.
(4)
Auf der mit Pflanzgebot 1 (Pfg1) gekennzeichneten Fläche ist eine 3- reihige Strauchhecke zu pflanzen. Mindestens 70 % der Fläche sind mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Vorhandene erhaltenswerte Gehölzbestände sind in die Bepflanzung einzubinden. In Bereichen der unter Erhaltungsgebot stehenden Einzelbäume ist die Heckenpflanzung zu unterbrechen und die Bäume in Freistellung zu belassen.
(5)
Auf der mit Pflanzgebot 2 (Pfg2) gekennzeichneten Fläche ist eine 3- reihige reich strukturierte Hecke mit Überhältern anzuordnen. In der mittleren Pflanzreihe ist je 6 m ein Hochstamm der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Mindestens 70 % der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 und 3 zu bepflanzen. Vorhandene erhaltenswerte Gehölzbestände sind in die Bepflanzung einzubinden.

11. 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 Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen und Wege sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

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 den Nutzungsschablonen festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,15 m über NHN (entspricht 2,00 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.

<u>13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u>
<u>(§ 9(1) 21 BauGB)</u>

<u>Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Führung einer Regenwassernotüberlaufleitung zu belastenden Flächen der Flurstücke 390/34 und 390/35 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.</u>

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Dachneigung
(1)
Die Festsetzungen zur 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 öffentlichen 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. 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 Zufluchtsstätten 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.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen 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 innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
(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 Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE

1. Hinweise zum Hochwasserschutz

Aufgrund neuer Erkenntnisse werden die Bemessungshochwasserstände für die gesamte deutsche Ostseeküste (M-V und Schleswig-Holstein) neu abgestimmt. Danach setzt sich der Bemessungshochwasserstand (BHW) aus dem Hochwasserstand mit definierter Eintrittswahrscheinlichkeit (ein Ereignis welches im statistischen Mittel einmal in 200 Jahren auftritt – HW_{200}) zuzüglich langfristiger Wasserstandsänderungen (zur Berücksichtigung der klimawandelinduzierten Beschleunigung des Meeresspiegelanstiegs wird ein Klimazuschlag in Höhe von 0,5 m bis zum Jahr 2100 angesetzt) zusammen. Hieraus resultieren folgende Bemessungshochwasserstände:

Außenküste Usedom 2,90 m NHN*
Peenestrom (Karlshagen) 2,60 m NHN
Peenestrom (Peenemünde) 2,70 m NHN

* NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm über dem vorher verwendeten HN- Niveau (2,90 m NHN entspricht somit 2,75 m HN).

Die angegebenen Wasserstände stellen einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Das Plangebiet weist entsprechend Lage- und Höhenplan ein Höhenniveau zwischen 1,6 m HN und 2,6 m HN auf.
Das B-Plangebiet ist somit bei sehr schweren Sturmflutereignissen überflutungsgefährdet. Zum einen auf Grund des noch fehlenden Ringschlusses zwischen dem vorhandenen Deich Karlshagen und der vorhandenen Düne Peenemünde - Zinnowitz, der einen Wassereinstrom vom Norden der Insel zur Folge hat. Zum anderen genügt gegenwärtig nur der nördliche Deichabschnitt des Deichs Karlshagen etwa bis südlich des Hafens Karlshagen den Anforderungen des Sturmflutschutzes, da die Kronenhöhe in einigen Deichabschnitten südlich der Ortslage mit 2,25 m über NHN unterhalb des BHWs (Karlshagen) liegt. Unter Beachtung eines Mindestfreibords von 0,50 m, ist die Sicherheit bis zu einem Wasserstand von max. 1,75 m NHN gegeben.

Das Vorhaben Sturmflutschutz Nordusedom - Riegeldeich Peenemünde sieht die Realisierung des o.g. Ringschlusses vor. Das erforderliche Planfeststellungsverfahren wurde eingeleitet. Der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Sturmflutschutzanlagen ist derzeit unbestimmt.
Unter den gegebenen Voraussetzungen ist durch die Bauherren eigenverantwortlich und im eigenen Ermessen die vorhandene Überflutungsgefährdung durch Schutzmaßnahmen (permanente und/oder temporäre Schutzmaßnahmen) auszuschließen.

Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotenzials wurden im Text (Teil B) I. Punkt 12 Schutzmaßnahmen festgelegt.

2. Hinweise zum Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Diese Trinkwasserschutzzonen sind gemäß § 136 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV*) weiterhin gültig und haben weiter Bestandskraft.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG*) i. V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101* sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden.

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 der o. g. Bereich außerhalb der neu beantragten Trinkwasserschutzzonen.

Auflagen der Unteren Wasserbehörde:
Die <u>Errichtung</u> des Löschwasserbrunnens (Abteufen einer Bohrung) ist vor Beginn der Arbeiten gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG*) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Für den <u>Betrieb</u> des Löschwasserbrunnens (Entnahme von Grundwasser) ist gemäß §§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

3. 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.

4. 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.

5. 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 Plangeltungsbereiches sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

6. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die zu erhaltenden Gehölzflächen sowie Einzelbaumbestände durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

7. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

(1)
Die Liste der im Geltungsbereich des Plangebietes vorkommenden gesetzlich geschützten Bäume ist 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.

8. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

<u>Pflanzliste 1</u>: Einzelbäume im Planbereich mit standörtlicher Festsetzung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides i.S.	Spitz- Ahorn i.S.
Alnus x spaethii	Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

<u>Pflanzliste 2</u>: Sträucher in Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirsch- Pflaume
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen- Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rubus caesius	Blaue Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

<u>Pflanzliste 3</u>: Bäume in Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Quercus robur	Stiel- Eiche

9. Hinweise der Denkmalpflege

<u>Baudenkmale</u>
Das Plangebiet grenzt an das denkmalgeschützte Forsthaus Karlshagen.
(Gemarkung Karlshagen, Flur 2, Flurstück 390/1)
Das Einvernehmen mit den denkmalpflegerischen Belangen ist im Verfahren herzustellen.

<u>Bodendenkmale</u>
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.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlshagen vom 05.03.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 25.03.2015 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

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

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat am 18.06.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.07.2015 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 06.10.15 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: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den 06.10.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Karlshagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 08.10.2015 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 08.10.2015 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom 08.10.2015 gebilligt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

10.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 14. OKT. 2015
Der Bürgermeister

11.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 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 21.10.2015 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 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist mit Ablauf des 21.10.2015 in Kraft getreten.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 02. NOV. 2015
Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

Gemarkung	Karlshagen
Flur	2
Flurstücke	390/20 bis 390/24, 390/33 teilweise, 390/34 und 390/35 und 390/28 teilweise

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

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, II — 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 — Fußgängerweg
P — Parkfläche — ö — öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB
Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 25 BauGB
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhalten: Bäume
Anpflanzen: Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
Zweckbestimmung:
Anpflanzen: Bäume, Sträucher
Pfg1 — Pflanzgebot 1
Pfg2 — Pflanzgebot 2

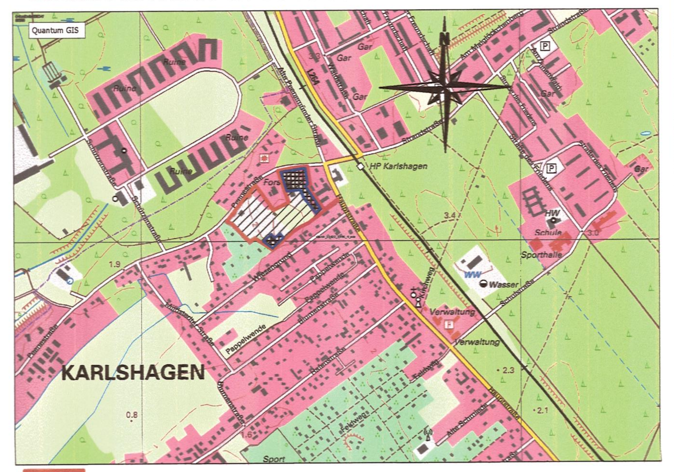
Sonstige Planzeichen
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Führung einer Regenwassernot-Überlaufleitung zu belastende Fläche — § 9 (1) 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 — § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 — § 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 BauNVO
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — § 9 (5) 1 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

390/20 — Flurstücksnummer — vorh. Flurstücksgrenzen
① - ㉞ 597 m² — Bezeichnung der Parzellen mit Flächenangabe — 1 - 3 Bezeichnung der Baugebiete
SD Kw — Satteldach mit Krüppelwalm — Abgrenzung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung
SD — Satteldach — WD Walmdach
17 — Höhenangaben über HN — 3,00 Vermaßung in Meter
vorhandene Schächte — vorhandene Zäune
zu beseitigende Schuppen und Garage — zu beseitigende Zäune
B — Beton — vorhandene Böschung
PB — Plattenbeton — Baumfällungen

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27
390/5 — Flurstücksnummer — vorh. Flurstücksgrenzen
22 — Höhenangaben über HN — vorhandene Schächte
vorhandene Nebengebäude — vorhandene Wohngebäude
Sichtdreiecke — vorhandene Zäune
Lö — Löschwasserbrunnen — D Gebäude unter Denkmalschutz
angrenzende Verkehrsflächen — Anbindungen an die Peenestraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Bebauungsplangebiet Nr. 27 für das "Wohngebiet an der Försterei" südlich der Peenestraße
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

				Maßstab:
Satzungsfassung	10-2015	Hogh	Lange	1 : 500
Entwurfsfassung	05-2015	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohngebiet an der Försterei“
südlich der Peenestraße

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

UPEG