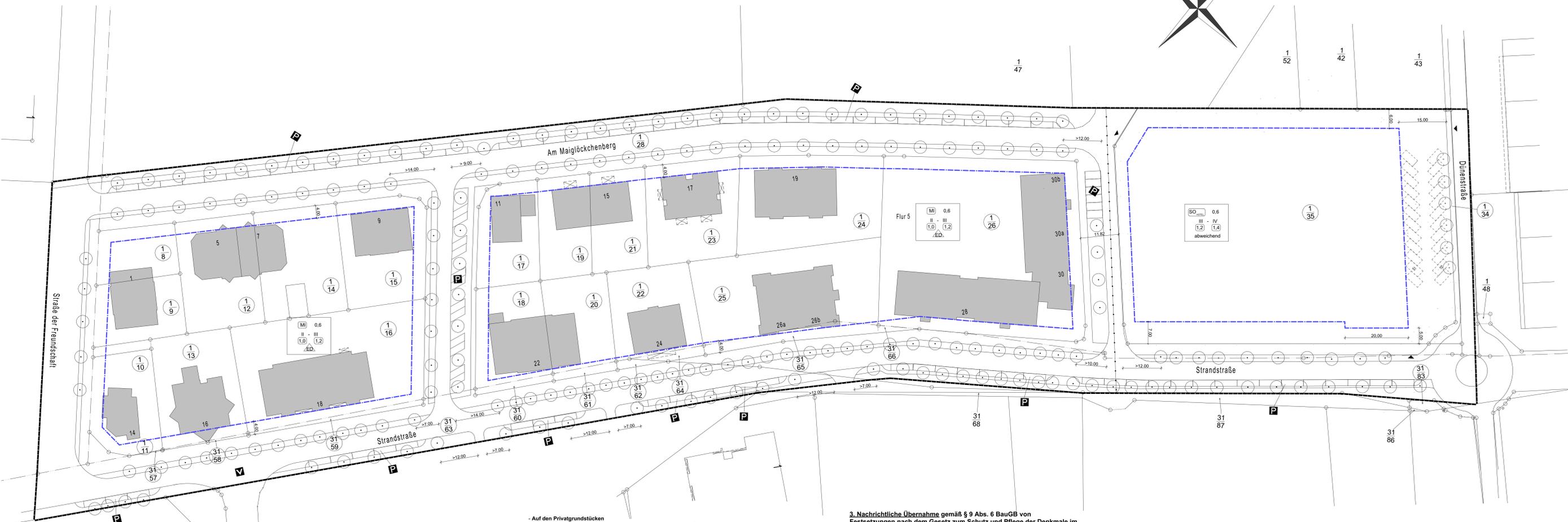


Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Strandstraße"

Planzeichnung (Teil A)
M 1: 500



Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Karlshagen vom xx.xx.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.1 "Strandstraße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

- Der Bebauungsplan basiert u.a. auf folgenden Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2415), letzte Änderung vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanSatzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 05.04.2017 (BGBl. I S. 1957)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2019 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
 - Neuere Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über das Genehmigungsverfahren - 9. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1992 (BGBl. S. 1001), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
 - Vierde Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über grenzüberschreitende Anlagen - 4. BImSchV) vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Planzeichen

Art und Maß der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
III-IV Vollgeschossige 3-4
GRZ 0,6 Grundflächenzahl 0,6
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl 1,2

überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
private Stellplätze
öffentliche Stellplätze
verkehrsberührender Bereich
Einfahrt / Zugang

Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
vorhandener Baum
Anpflanzung von Bäumen

sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücknummer innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan
Bestehende Flurstücknummer außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan
Bestehendes Gebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise

B. TEXT In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1(BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

- Sondergebiet "Hotel" gemäß § 1 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 2 BauNVO
- Nutzungseinschränkungen
- Von dem laut § 6 Abs. 2 und 3 im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4) sind gemäß § 1 Abs. 9 nur dann zulässig, wenn sie sich nach der Zahl der Vollgeschosse in die Architektur des Baugebiets einfügen, also ohne eingeschossige Gebäude (Halle) auskommen.
- In den Erdgeschoss sind Wohnungen und Ferienwohnungen nicht zulässig
- In den (im Regelfall mit einem Pflanzgebot belegten) 4m tiefen Vorgartenzonen der Strandstraße sind gemäß § 1 Abs. 9 neben offenen Cafeterrassen ausnahmsweise auch eingeschossige, überdachte, wintergartenmäßig verglaste Cafeterrassen (Schank- und Speisewirtschaften) als bauliche Anlagen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

- Es wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan die Grundflächenzahl festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse, weil ohne ihre Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte. Darüberhinaus: wird gemäß § 16 Abs. 2 die Geschossflächenzahl festgesetzt.
- Gemäß § 16 Abs. 4 wird für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein Mindest- und Höchstmaß zugleich festgesetzt, an das jeweils ein entsprechendes Höchstmaß für die Geschossflächenzahl geknüpft ist
- Geschlossene Cafeterrassen in der Vorgartenzone sollen gemäß § 16 Abs. 5 nur eingeschossig sein.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und BauNVO)

- Im Baugebiet sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Gesamtlänge 50 m nicht überschreiten darf. Hieron abweichend darf im östlichen Teilbereich (Baublock Dünener-Ecke Strandstraße gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Gesamtlänge von 50 m auch überschritten werden.
- (abweichende Bauweise)
- Verkehrsflächen
- Für die Sicherung der nach EAE 85 freizuhaltenden Sichtfelder an den Knotenpunkten, die sich im Geltungsbereich jeweils ausschließlich auf Fahrbahn und Verkehrsgrünstreifen erstrecken (Anfahrtsicht), siehe die Festsetzungen im Folgepunkt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter a) bb) und c).

- Verkehrsflächen

- Für die Sicherung der nach EAE 85 freizuhaltenden Sichtfelder an den Knotenpunkten, die sich im Geltungsbereich jeweils ausschließlich auf Fahrbahn und Verkehrsgrünstreifen erstrecken (Anfahrtsicht), siehe die Festsetzungen im Folgepunkt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter a) bb) und c).

- Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im öffentlichen Straßenraum
- a) Bereich der in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Straßen, aa) - Im Bereich der Strandstraße auf den Grünstreifen je eine aus Rotdornbäumen bestehende Baumreihe anzupflanzen, bei denen der Abstand der Einzelbäume untereinander 7,0 bis 7,60 m betragen soll.
- Kompensationsmaßnahme Waldfläche
- Der Ausgleich als wiederherstellbares Biotop besteht in Form einer Neuanpflanzung auf einer Fläche von mindestens 1,48 ha. Als Kompensation für die optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in folgenden aufgeführten Ersatzmaßnahmen die Neuanpflanzung von Bäumen entlang der Straße Am Mäiglöckchenberg und der Strandstraße, die das B-Plangebiet eingrenzen, in Form von Alleebäumen als optische Auflockerung durchzuführen.
- Im öffentlichen Straßenraum
- a) Bereich der in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Straßen
- aa) - Im Bereich der Strandstraße ist auf den Grünstreifen je eine aus Rotdornbäumen bestehende Baumreihe anzupflanzen, bei der der Abstand der Einzelbäume untereinander 7,0 m bis 7,60 m betragen soll.
- Im Bereich der hierzu parallel laufenden Straße im Norden des Baugebietes sollen die Baumreihen aus Kugelakazienbäumen bestehen.
- bb) Zwischen den Bäumen sollen in beiden Straßen Bodendecker von max. 50 cm Höhe, und zwar im Bereich des westlichen und des östlichen Baugebietes (Baublock) des Geltungsbereichs: Cotoneaster dardensis, im Bereich des mittleren: Johanniskraut, gepflanzt werden.
- Bereich der beiden mittleren Querstraßen
- Im Bereich der südwestlichen Querstraße sind im Grünstreifen mit Schrägmarkierung Schwedische Melbieren anzuflanzen, in den Zwischenräumen einzelne Sträucher sowie Johanniskraut als Bodendecker.
- c) Zum Nachweis der Wahrung der Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind in der Planzeichnung die jeweils ersten Bäume der Gehölzreihen in Mündungsbereichen durch Maßangaben verbindlich festgesetzt
- Kompensationsmaßnahme Restfläche
- Im öffentlichen Bereich sind mindestens folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:
- 89 Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (H. 3 x v. m. B. 12-14 cm StU) 800 m²
- 52 Robinia pseudoacacia 'Umbracifera' (H. 3 x v. m. B. 12-14 cm StU) 620 m²
- 5 Acer campestre (H. 3 x v. m. B. 12-14 cm StU) 50 m²
- 16 Sorbus intermedia (H. 3 x v. m. B. 12-14 cm StU) 180 m²
- 7 Sorbus aucuparia (H. 3 x v. m. B. 12-14 cm StU) 70 m²

3. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB von Festsetzungen nach dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 23 und 28. Dezember 1993, S. 975 ff) zu Schutz und Erhaltung von Bodendenkmälern

Im Geltungsbereich sind aus archäologischer Sicht Funde möglich, die unter die Schutzbestimmung fallen.

- Aus diesem Grunde ist der Beginn der Erdarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umanscherben, Steinsetzungen, Skeletreste u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß für die Durchführung der Maßnahme gem. § 4 Abs. 1 DSchG M-V die vorherige schriftliche Zustimmung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege- als Träger öffentlicher Belange- erforderlich ist.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 der Bauordnung)

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1) Im Geltungsbereich sind außer flachgeneigten Dächern (15°) in beliebiger Form nur Walmdächer (7-22°) zulässig. Im Sondergebiet "Hotel" sind auch Flachdächer mit Begrünung oder Bekiesung zulässig. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel von naturrotter bis dunkelgrauer Farbe, Röhrendeckung und graues Titan Zinkblech zulässig. Der Fassadenanstrich ist weiß, als Material für die Fassaden wird Putz und gestrichenes Holz festgesetzt. Klinker kann als Teilgestaltungselement verwendet werden. Die Fassaden der in den Vorgärten zulässigen überdachten Straßencafeterrassen sind wintergartenmäßig zu verglasten. Darüberhinaus sind verglaste Loggien/Wintergärten anderer Nutzung aus ortsgestalterischen Gründen zur Straße hin zu orientieren.
- Gestaltung der unbauüblichen Teile der bebauten Grundstücke (§ 83 Abs. 1 Nr. 4) Gestaltung der Stellplätze Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasengitterplatten oder Betonsteinpflaster mit zwischen den Fahrsperren liegenden Rasenstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzulegen oder in Verbundpflaster auszuführen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen ist anzustreben. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt in Abweichung von § 9 Abs. 1 BauO auch für die Vorgärten, hiervon ausgenommen sind allein offene Cafeterrassen, (geschlossene) Straßencafes, die Stellplätze für das geparkte Hotel, die Grundstückszufahrten sowie die Zugänge und Schaufensterbereiche der Läden.
- Die detaillierte Gestaltung der Freireiche inklusive der einzusetzenden Pflanzarten sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Strandstraße" sowie dem dazugehörigen Erläuterungsbericht zu entnehmen.
- Einfriedungen der Vorgärten sind nicht zulässig.
- Sind im rückwärtigen Grundstücksbereich (außer für die rückwärtigen) auf der seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken- oder Strauchpflanzungen vorgesehen, ist Vorrangsprache und Verständigung mit dem Nachbarn erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 17.12.2015 den Beschluss zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Strandstraße" gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" am 20.01.2016 erfolgt. Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- 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) 3. BauGB und Aufforderung der von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt. Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat am 13.06.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 30.07.2016 bis zum 31.08.2016 während folgender Zeiten Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanSatzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1992 (BGBl. I S. 1001), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) und § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am xx.xx.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Der letztendliche Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverwehliche Fixkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht angelehrt werden. Anklam (Mecklenburg/Vorpommern), den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am xx.2018 von der Gemeindevertretung Karlshagen beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlshagen vom xx.xx.2018 gefasst. Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt. Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 xx.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erwerbszweckansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GOBl. M-V S. 77), hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Strandstraße" hat mit Ablauf des xx.xx.2018 Kraft gewirkt. Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den Der Bürgermeister

Ostseebad Karlshagen

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr.1 "Strandstraße"



Plangrundlage: auf der Grundlage der Liegenschaftskarte

	Architekturbüro Hoer & Partner 04551 Bad Lausick Tel. 03434 21220 mail: info@gh-h.de	Auftraggeber: Lowenwer Immobilienmanagement Gewerbestr. 53 14471 Potsdam	Maßstab: 1:500 Datum: 27.05.2018
	© JAHK Projekt 2018, Fachbereich Ostseebad, Planung 2, Grundbesitz Bestand Flurstück, Bestand Plan 1219-10-221, B-Plan 10		