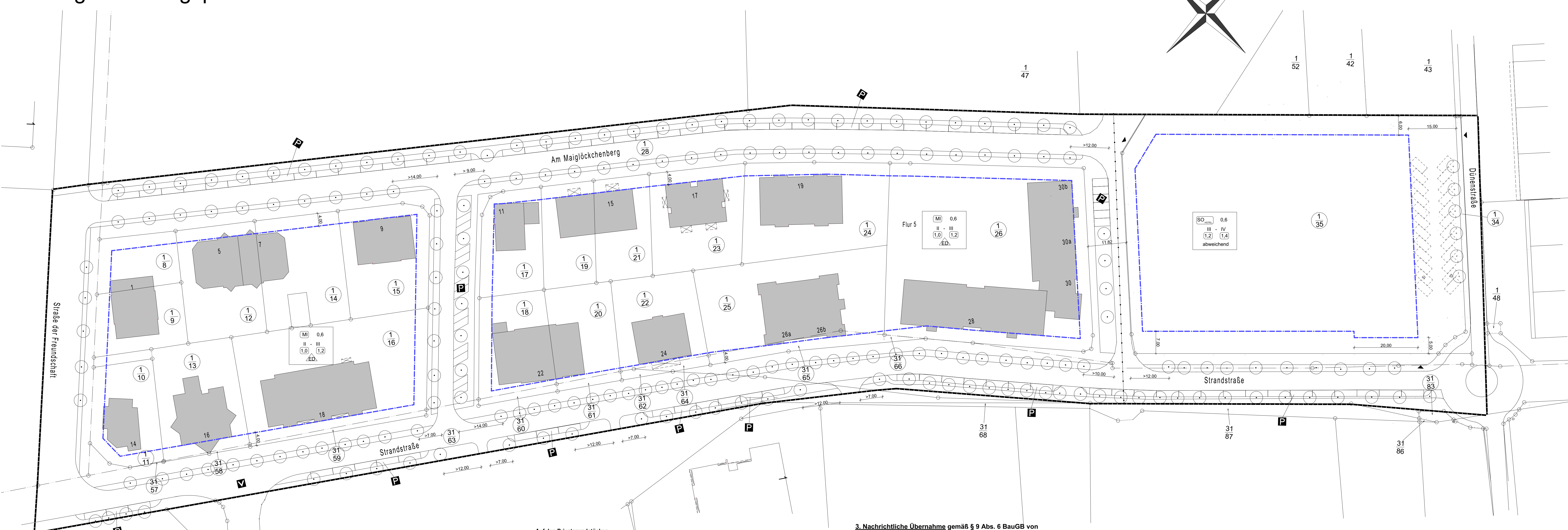
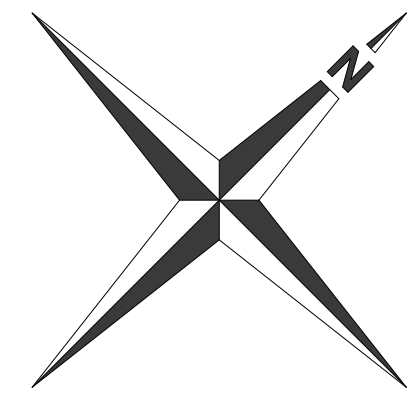


Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Strandstraße"

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:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2415), letzte Änderung vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 05.04.2017 (BGBl. I S. 1957)
4. 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)
5. Neunte 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)
6. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über grenzüberschreitende Anlagen - 4. BImSchV) vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)
7. 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
verkehrsberuhigter 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
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
Flurstücksgrenze
Bestehende Flurstücksnr. innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan
Bestehende Flurstücksnr. 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 § 6 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 Dünens- 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).

- Auf den Privatgrundstücken
- Im Bereich der 4 m tiefen Vorgärten sind diese, soweit sie nicht als Straßencafe oder offene Cafeterrasse genutzt sind, mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten, vor Ladengeschäften soll die Höhe 0,50 m nicht überschreiten.
- Der 10 m tiefe Vorgarten im Südosten des Geltungsbereichs (östlicher Bereich) ist durch einzelne Gruppen von Birken, der 18 m tiefe Vorgarten im Osten des Geltungsbereichs ist durch einzelne Gruppen von Siletschen und Birken zu gliedern.
- Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hin wird jeweils eine 2,50 m tiefe kleinkronige Gehölzzone festgesetzt.
- Baum- und Strauchpflanzungen sind im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Detaillierte Angaben z. B. zu Arten und Entwicklungsstufen sind dem Grünordnungsplan für den Geltungsbereich zu entnehmen.

- Kompensationsmaßnahme Restfläche
22 Bäume, Wahl entsprechend Artenliste auf Planzeichnung (mindestens 1 Stück pro Kleingrundstück)
a) Bereich der in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Straßen, Hotelanlage 20 Bäume (H. 3 x v. m. B., 14-16 cm StU), Hotelanlage 4 Quercus robur (E 3 x v. m. B., 14-16 cm StU), Hotelanlage 770 Sträucher entsprechend Empfehlung auf Planzeichnung, anteilmäßig (etwa 35) auf Kleingrundstücke verteilt
205 Sträucher entsprechend Empfehlung, Hotelanlage 410 m²

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 der Bauordnung)
A. 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.
B. Gestaltung der unbauüblichen Teile der bebauten Grundstücke (§ 83 Abs. 1 Nr. 4)
- Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Rasengitterplatten oder Betonsteinpflaster mit zwischen den Fahrspreuen 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 Kraftfahrzeuge, 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) auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen Hecken- oder Strauchpflanzungen vorgesehen, ist Vorrangsprache und Verständigung mit dem Nachbarn erforderlich.

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.
1.) Aus diesem Grunde ist der Beginn der Erdarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2.) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschen, 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.
3.) 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.
4.) 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.
Lärmimmissionsschutz
Die durch den LKW-Lieferverkehr und die Ein- und Ausfahrten von PKW durch den Parkverkehr im Bereich der Teilgaragezufahrt ausgehenden Lärmimmissionen dürfen in der Nachbarschaft die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionshöhen (gemäß 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm - vom 28.08.1998) nicht überschreiten.
Folgende Maßnahmen sind zum Lärmschutz umzusetzen:
- Einsatz von Abdeckungen der Regenrinne die lärmarm ausgebildet sind, z. B. verschraubt Gussblechplatten, die körperschalgedämmt gelagert sind. Sie dürfen akustisch nicht auffällig sein.
- Die Garagentore müssen dem heutigen Stand der Lärminderungs technik entsprechen, d.h. sie müssen körperschalgedämmt gelagert sein, die Türraumstöße sind mit einem weichen Material versehen sein (Gummri) etc.

Ostseebad Karlshagen

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

