

# Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 der Gemeinde Koserow „Ferienwohnanlage“; Hauptstraße 6

Übersichtsplan - M. 1:1000

Planzeichnung (Teil A) - M. 1:250

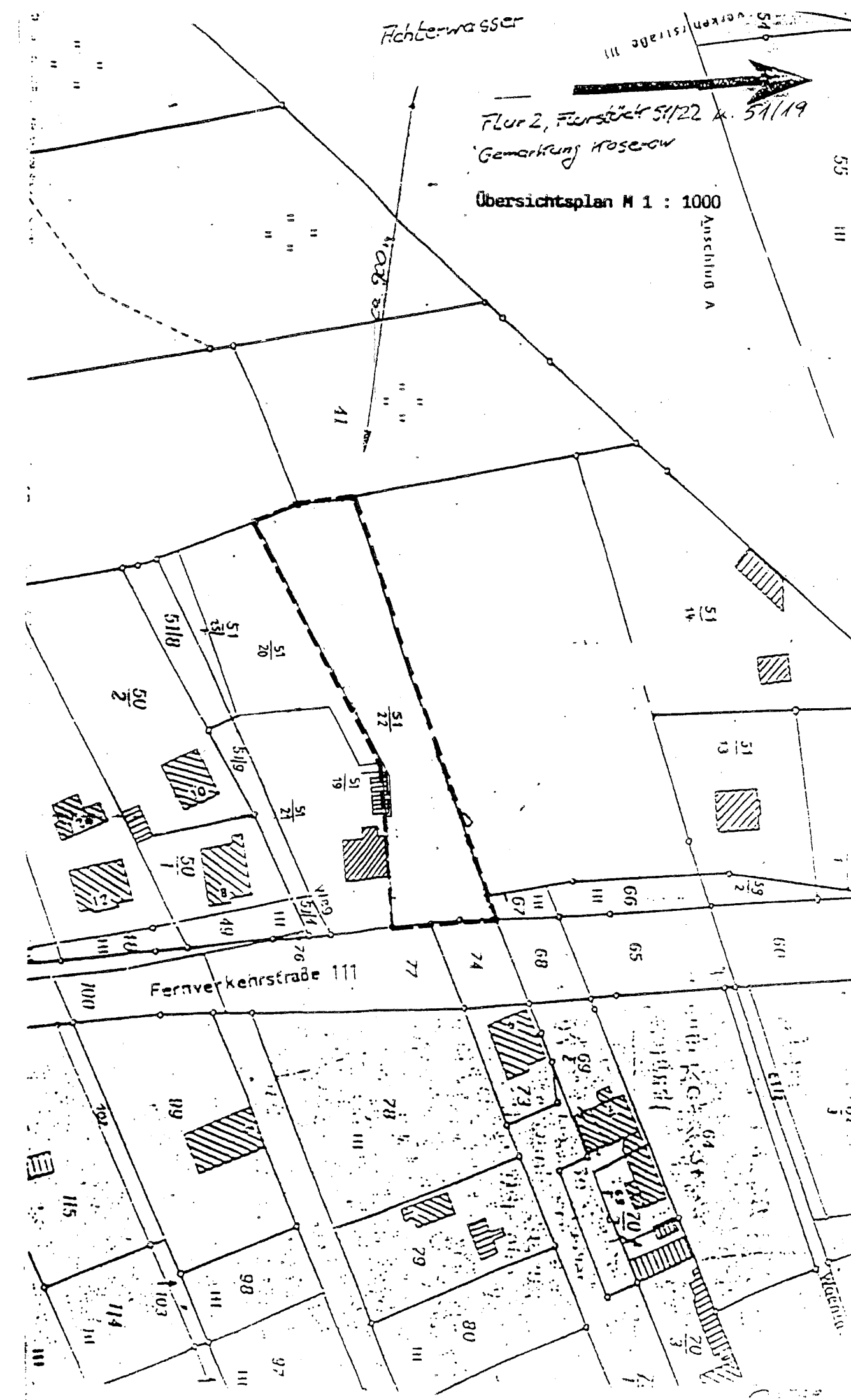
## Satzung DER GEMEINDE KOSEROW ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 3 für das Gebiet der Gemarkung Koserow, Flur 2, Flurstück 51/22 & 51/19

### „Ferienwohnanlage“ Hauptstraße 6

Aufgrund des § 7 Abs. 3 BauGB - Maßnahmen G vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom 14.06.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferienwohnanlage“ für das Gebiet Gemarkung Koserow, Flur 2, Flurstück 51/22 & 51/19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 14.06.1997 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung Koserow und am 22.06.1997 im ...
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.06.1997 das Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.06.1997 bis zum 12.07.1997 während folgenden Zeiten die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.06.1997 in ... (Zeitung oder amtliche Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 14.06.1997 bis zum 12.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 14.06.1997 wird als richtig dargestellt, bescheinigt hinsichtlich der lagedrigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.



### Text (Teil B) textliche Festsetzungen

#### Einführung und Ausweisbilanzierung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 der Gemeinde Koserow „Ferienwohnanlage“, Hauptstraße 6

#### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i. V. m. § 8 u. 8a - c BNatSchG

- Auf der Fläche des Gehölzstreifens entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (gem. Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- Innerehalb des Baugbietes sind 12 Stück Einzelbäume (gem. Pflanzliste; Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1,10m Höhe, 3x verpflanzt, mit Ballen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die Baumscheibe umfaßt mindestens eine Fläche von 10m².
- Sämtliche innerhalb der Verkehrsmittel befindliche Bäume sind durch Baumbügel zu schützen. Es ist ein Befahren der Wurzelbereiche (z.B. durch Hochborde) zu verhindern. Beim Tangieren der Baumaßnahmen mit den Wurzelbereichen der Bestandsbäume (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind während der Maßnahmen Wurzelvorhänge und dauerhafte Wurzelbrücken einzubauen).
- Auf einer Fläche von 446m² ist Landschaftsrassen RSM 2.3 Gebrauchsrassen-Spielrasen anzusetzen.
- Bei geschlossenen Außenwandformationen über 30m² ist eine Fassadenbegrenzung (gem. Pflanzliste) durchzuführen.
- Sämtliche Anpflanzungen sind entsprechend der DIN 18916 bzw. 18919 fachgerecht auszuführen und zu pflegen.
- Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 die RAS-LG 4 sowie die Baumschutzsatzung des Landes OVP (Amtliches Mitteilungsblatt 28.03.94) anzuhalten. Zur Durchführung der Baumaßnahmen sind keine Baumfällungen geplant und erforderlich.

#### 2. Bauweise (Örtliche Bauvorschriften)

- Vorgarten Grundstücksanpflanzungen zum Straßenraum erfolgen über Strauchanpflanzungen.
- Abfallbehälter Bewegliche Abfallbehälter sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mind. Höhe 1,20m zu verdecken oder ins Gelände zu integrieren.
- Sämtliche Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasen-, Drainflurpflaster, Schotterrasen) auszubauen.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien

- Art der baulichen Nutzung:  
SO Sondergebiet Ferienhausgebiet (hinterer Grundstücksteil)  
SO Sondergebiet Ferienhausgebiet (vorderer Grundstücksteil)  
Zweckbestimmung: „Ferienwohnanlage“, Hauptstraße 6  
3 Ferienhäuser mit je 2 Ferienwohnungen

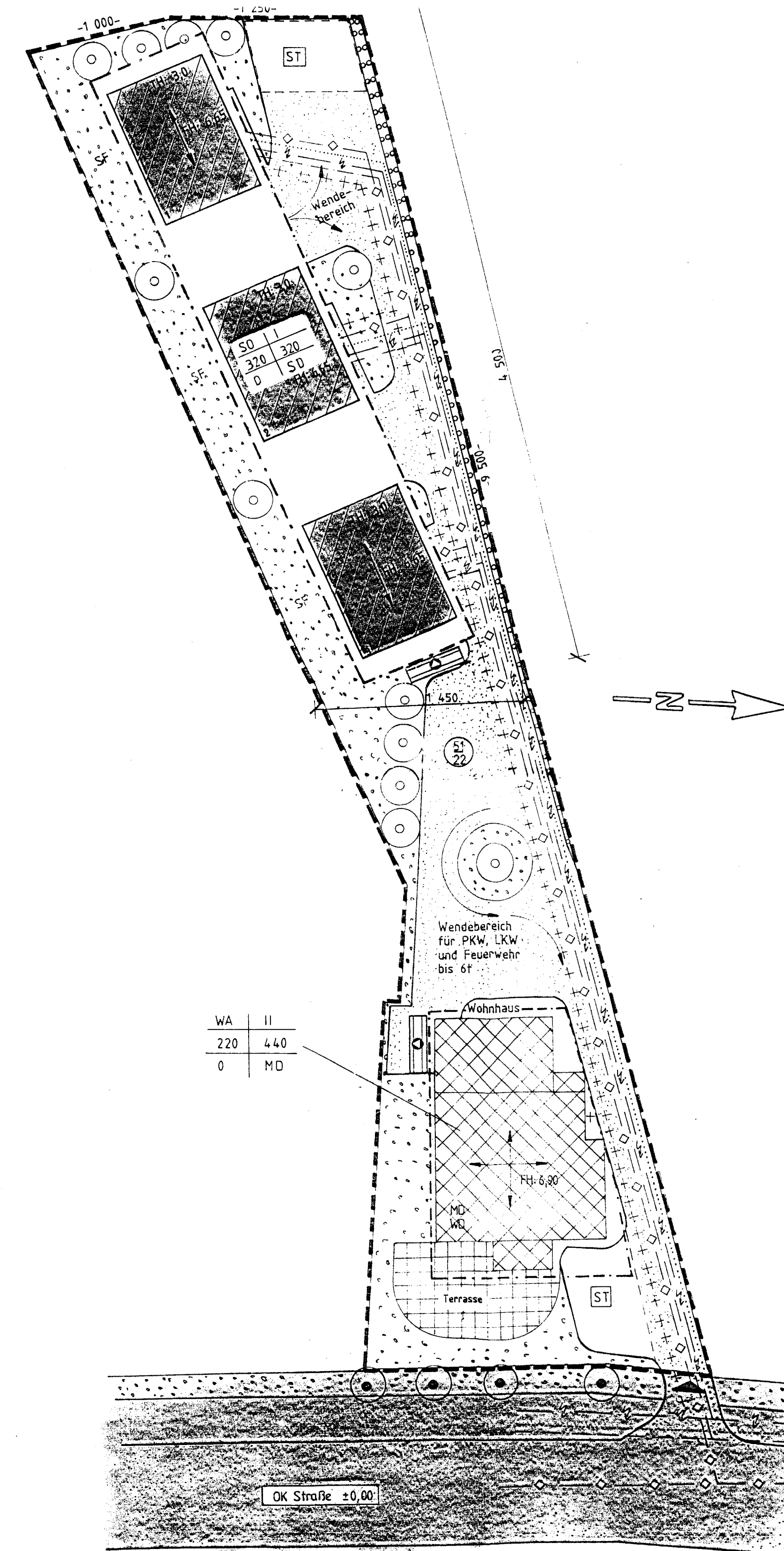
#### - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR<sub>max</sub> 320 m²  
(Neben der Hauptanlage auf dem Grundstück sind auch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen berücksichtigt.)  
Geschoßflächen GF<sub>max</sub> 320 m² (Vollgeschosse)  
(Die Geschosshöhe ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt worden. Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Anlagen sind nicht mit eingerechnet.)  
Anzahl der Vollgeschosse 1 mit ausgebautem Dachgeschoß  
Firsthöhe FH<sub>max</sub> = 6,65 m  
Traufhöhe TH<sub>max</sub> = 3,00 m  
bezogen auf Mitte Straße = + 0,00 (Hauptstraße)

#### WA Allgemeines Wohngebiet (vorderer Teil des Grundstückes)

Zweckbestimmung: Wohnhaus (Bestand)  
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung  
Grundfläche GR<sub>max</sub> 220 m²  
(Neben der Hauptanlage auf dem Grundstück sind auch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen berücksichtigt.)  
Geschoßflächen GF<sub>max</sub> 440 m²  
(Die Geschosshöhe ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt worden. Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Anlagen sind nicht mit eingerechnet.)  
Anzahl der Vollgeschosse 1 mit ausgebautem Dachgeschoß  
Firsthöhe FH<sub>max</sub> = 6,90 m  
Traufhöhe TH<sub>max</sub> = 3,20 m  
bezogen auf Mitte Straße = + 0,00 (Hauptstraße)

- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, wie z.B. Lagerschuppen, Geräteschuppen, überdachte und nichtüberdachte Terrassen, Freizeite, Pergolen, Einfriedungen, erdberührte Werbemittel, Stützmauern, Antennenanlagen u. Parabolspiegel sowie die der Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich von Sichtfäden überlagerten Grundstücksflächen dürfen die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- PKW-Stellplätze befinden sich auf den ausgewiesenen Flächen. Zwischen den Gebäuden werden Doppelcarports angeordnet.
- An der Hauptstraße ist der Bau eines Wohnhauses mit 5 Wohnungen in 2-geschossiger Bauweise (FH = 6,90 m) mit Mansarddach zulässig.



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
SO Sondergebiet § 10 BauNVO (4) Ferienhausgebiet (hinterer Grundstücksteil)  
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO (vorderer Grundstücksteil)  
Zweckbestimmung: Ferienhäuser mit 6 Ferienwohnungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GR<sub>max</sub> Maximale Grundfläche
- GF<sub>max</sub> Maximale Geschoßfläche
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche (m²)	Geschoßfläche (m²)
Bauweise	Dachform

### 3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- Abgrenzung der baulichen Nutzung

### 4. Verkehrsflächen

- private Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Fußwege
- Einfahrt

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

- Stellfläche für Müllbehälter und Recycling

### 6. Grünflächen

- private Grünflächen Zweckbestimmung: SF Sport und Freizeit
- öffentliche Grünflächen

### 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Abwasserleitung vorhanden
- Wasserleitung vorhanden
- Gasleitung vorhanden
- Erdkabel vorhanden
- Telekommunikation

### 8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträußern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzungen von Bäumen

### 9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des VEP
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: ST Stellplatz

- geplante bauliche Anlage
- Firststrichung
- unterbrochene Dachflächen
- SD Satteldach
- MD Mansarddach
- WD Walmdach
- Verkehrsführung im Wendebereich
- Bestand Wohnhaus
- Terrasse

### Örtliche Bauvorschriften

#### Gestaltung:

#### Satteldach, Walmdach oder Mansarddach

Dachneigung Oberdach bis 45°  
Unterdach bis 75°  
Ziegeleindeckung

Fassade: Putzfassade mit Stuck- oder Klinkerelementen  
Dachaufbauten sowie aus der Außenwand des Gebäudes vorspringende Vorbauten, die in den Dachraum hineinragen sind zulässig

Höhen:  
OK Straße (Mitte) + 0,00 m

Ingenieurbüro		Satzung über den VEP Nr. 3: Koserow	
Dipl.-Ing. D. Bremer	Hendel GmbH; Kantstr. 64; 14612 Falkensee	Projekt Nr.	Satzung mit Planzeichnung
Hauptstraße 68	17459 Koserow	Blatt Nr.	1
V.0469-02 / B.0469-02	1:250	Blatt Nr.	11.06.96
		Blatt Nr.	