SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS "FERIENHAUSGEBIET SÜDLICH DES STEINBERGES"

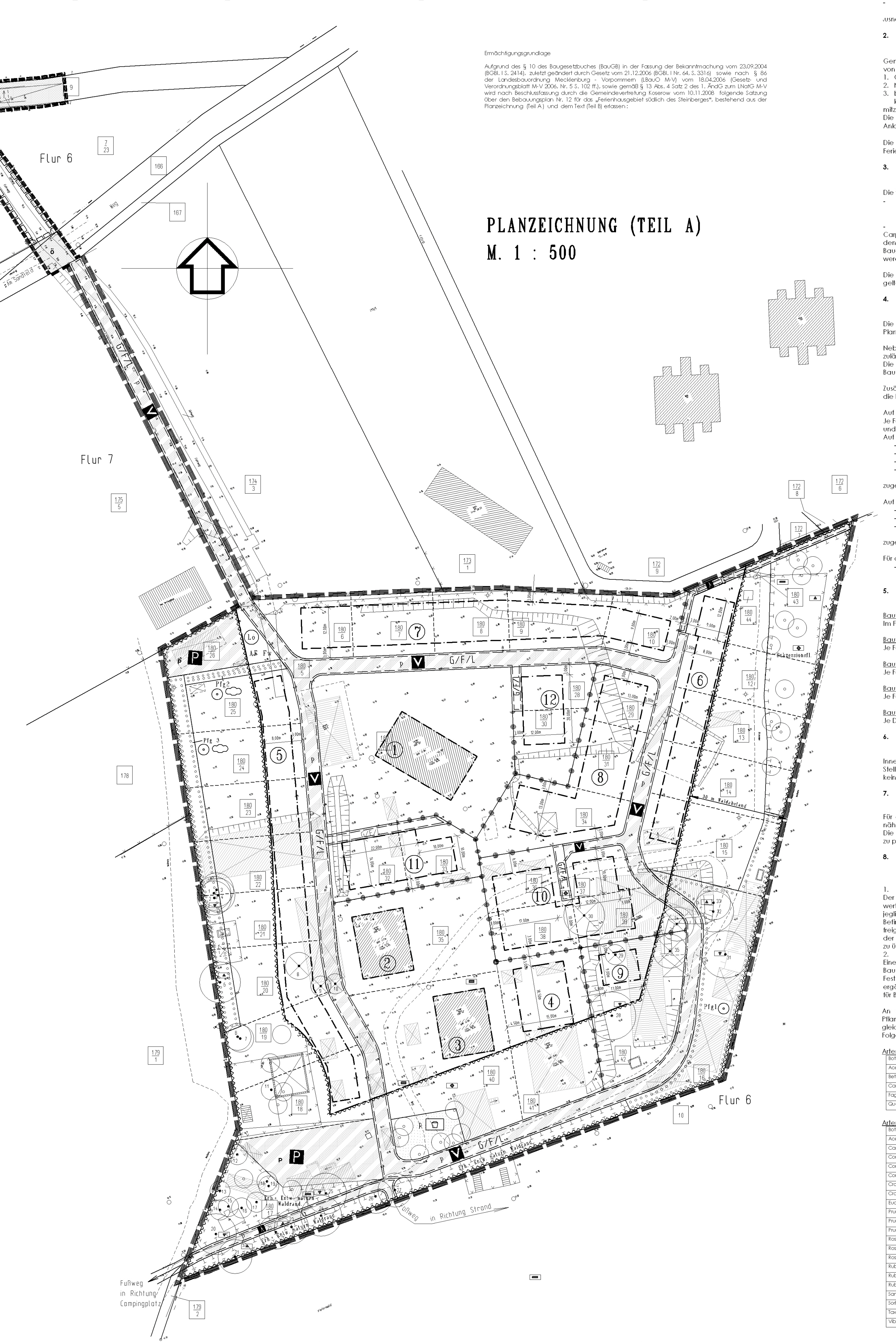
-ehemalige Ferieneinrichtung VEB Bau- und Montagekombinat Kohle und Energie Cottbus-

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom 10.11.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. 1 : 500



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß Firsthöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß Firsthöhe über HN
Grundflächenzahl (GRZ) Grundfläche (GR) • je Ferienhaus (FH) • je Ferienwohnung (FW) • für einen Pkw- Stellplatz je FW • für einen Carport je FW • für einen Carport mit Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (NA) je FW • für eine Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten (NA) je FW als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

Baufeld 1
(vorhandenes Haupthaus)

SO Ferien	II FH über HN 25,10 m
GRZ 0,3 GR 400 m² GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 15 m² GR für eine NA je FH 25 m²	/
o	KWD 42°

Baufelder 2 bis 4
(vorhandene drei gleichgroße Ferienhäuser)

SO Ferien	II FH über HN 22,90 m
GRZ 0,3 GR je FH 280 m² GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 15 m² GR für eine NA je FH 25 m²	/
o	KWD 42°

Baufelder 5 und 6
(geplante Ferienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser auf den großen Grundstücken mit einzuhaltenden Waldabstandsflächen)

SO Ferien	II SH über OK FB 0,50 m TH über OK FF 3,50 m FH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,3 GR je FH 80 m² Individualpositionen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4: GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 15 m² GR für einen Carport je FW 20 m² GR für einen Carport mit NA je FW 25 m² GR für eine NA je FW 15 m²	/
o ED	SD 22° - 49°

Baufelder 7 bis 9
(geplante Ferienhäuser als Einzelhäuser)

SO Ferien	I SH über OK FB 0,50 m TH über OK FF 3,50 m FH über OK FF 8,00 m
GRZ 0,4 GR je FH 70 m² Individualpositionen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4: GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 15 m² GR für einen Carport je FW 20 m² GR für einen Carport mit NA je FW 25 m² GR für eine NA je FW 15 m²	/
o E	SD 22° - 49°

Baufelder 10 bis 12
(geplante Ferienhäuser innenliegend, wahlweise als Einzel- oder Doppelhäuser)

SO Ferien	I SH über OK FB 0,50 m TH über OK FF 3,50 m FH über OK FF 8,00 m
GRZ 0,4 GR je FH 70 m² Individualpositionen gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4: GR für einen Pkw- Stellplatz je FW 15 m² GR für einen Carport je FW 20 m² GR für einen Carport mit NA je FW 25 m² GR für eine NA je FW 15 m²	/
o ED	SD 22° - 49°

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Zulässig sind nur:
- Ferienhäuser

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit als Hausmeisterwohnung.

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

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.

Die Grundfläche von Wintergärten ist auf die maximal überbaubare Grundfläche je Ferienhaus anzurechnen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können überschritten werden durch:
- ebenerdige Terrassenflächen für
  - die Baufelder 1 - 4 um jeweils max. 100 m²
  - die Baufelder 5 bis 12 je Ferienhaus um jeweils max. 20 m²
- Stellplätze für Pkw

Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den privaten Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen errichtet werden.

Die Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen der Baufelder 4 und 9 gelten nicht für den auf dem Baufeld 9 unter Erhalt gesetzten Baum 28.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Tiefgaragen, Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im Plangebiet nicht zulässig.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Zusätzlich werden für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen für die Lagerung von Haus- und Gartengeräten folgende Beschränkungen festgesetzt:

Auf den Grundstücken der Baufelder 1 bis 4 werden nur Stellplätze zugelassen.
Je Ferienhaus in den Baufeldern 1 bis 4 ist eine Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten bzw. zum Unterstellen von Fahrrädern zulässig.
Auf den Grundstücken der Baufelder 5 und 6 werden je Ferienhaus jeweils nur
- zwei Stellplätze für PKW oder
- ein Carport und ein Stellplatz für Pkw oder
- zwei Carports und
- für alle drei Varianten eine Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten

zugelassen.

Auf den Grundstücken der Baufelder 7 bis 12 werden je Ferienhaus jeweils nur
- ein Stellplatz für PKW oder
- ein Carport und
- für beide Varianten eine Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten

zugelassen.

Für die Grundstücke der Baufelder 5 - 12 gilt:
- Sofern ein Carport errichtet wird, ist die Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten mit dem Carport zu verbinden.

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

Baufeld 1
Im Ferienhaus werden maximal sechzehn Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 2 bis 4
Je Ferienhaus werden maximal zwölf Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 5 und 6 bei Einzelhausbebauung
Je Ferienhaus werden maximal zwei Ferienwohnungen zugelassen.

Baufelder 7 bis 12 bei Einzelhausbebauung
Je Ferienhaus wird maximal eine Ferienwohnung zugelassen.

Baufelder 5, 6 und 10 bis 12 bei Doppelhausbebauung
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen - mit Ausnahme von Stellplätzen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen sowie der privaten Parkplätze - keine baulichen Anlagen, errichtet werden.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Für die in den Baufeldern 1 - 4 geplanten Ferienwohnungen ist eine Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung „Spielplatz" für Kleinkinder auf der Parzelle 3 vorgesehen. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und mind. 8 Bäume der Größe StU 14-16, DB zu pflanzen.

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

1.
Der sich im Süden des Plangebietes befindende naturnahe Waldrand ist als besonders wertvoller Biotoptyp zu erhalten und zu entwickeln. Im Rahmen der Bauausführung sind jegliche Beeinträchtigungen und Verluste des Biotopbestandes zu vermeiden.
Befinden sich in den Biotopen bauliche Anlagen, die entfernt werden müssen, sind die freigelegten Bodenbereiche mit Böden angrenzender Waldrandflächen, die im Zuge der Baumaßnahme aufgenommen werden, zu verfüllen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
2.
Eine sich im Südwesten des Plangebietes befindende Vegetationsfläche mit Baumbeständen ist als naturnaher Waldrand zu entwickeln. Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist die Fläche mit Baumpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen in Tuffs zu ergänzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind die Bäume in der Pflanzqualität HSt, 3xv, DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Artenauswahl für die Baumpflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben- Eiche

Artenauswahl für die Gehölzflächen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld- Ahorn	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Cornus mas	Kornelkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, v, o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Euonymus europaeus	Spindelstrauch	Str, v, o.B. 100-150
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str, v, o.B. 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str, v, o.B. 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Str, v, o.B. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Taxus baccata	Eibe	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, v, o.B. 100-150

Die zu pflanzenden Sträucher sollen die in der Tabelle dargestellten Mindestqualitäten aufweisen und den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Die durch den Abriss der Gebäude freigelegten Bodenbereiche sind mit Böden gleichartiger Biotope, die im Zuge der Baumaßnahme aufgenommen werden, zu verfüllen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3.
Eine sich im Osten des Plangebietes befindende Gehölzfläche in der Ausprägung als Vorwald ist einer natürlichen Sukzession zu überlassen und zu entwickeln. Bei der Bauausführung auf den Privatgrundstücken sind Abgrabungen, Auffüllungen und Verdichtungen des Bodens im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig. Jegliche Tiefbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung auszuführen.
4.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Falls erforderlich, sind Sickerschächte vorzusehen.

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

1.
Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung als Vegetationsflächen u.a. in Form von Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen anzulegen.
Da die Individualität der Gestaltung der Grundstücke bewahrt bleiben soll, sind Festsetzungen zur Artenauswahl nicht gewollt.

2.
Auf den privaten Grundstücken wird bezogen auf je 600 m² angefangene Grundstücksfläche die Pflanzung eines klein- bzw. mittelkronigen Baumes der Pflanzqualität HSt, 3xv., DB, StU 16/18 festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, auf denen gemäß zeichnerischer Festsetzung bereits Baumpflanzungen vorgegeben werden. Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Betula utilis 'Dorenboos'	Himalaja Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Nothofagus antarctica	Scheinbuche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelrobinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feldulma

3.
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pfg 1 (Pflanzgebot 1) gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzfläche untenstehender Arten zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist in die Pflanzungen einzubinden.
Die Pflanzung erfolgt in einem Raster von 2 m Reihenabstand und 1 m Pflanzenabstand.

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld- Ahorn	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Cornus mas	Kornelkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, v, o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Euonymus europaeus	Spindelstrauch	Str, v, o.B. 100-150
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str, v, o.B. 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str, v, o.B. 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Str, v, o.B. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Syringa vulgaris.	Flieder	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Taxus baccata	Eibe	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, v, o.B. 100-150

4.
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pfg 2 (Pflanzgebot 2) gekennzeichneten Fläche ist zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen eine 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 80 % der Fläche sind je nach Exposition, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien mit Gehölzen folgender Artenauswahl zu bepflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, v, o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Euonymus europaeus	Spindelstrauch	Str, v, o.B. 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str, v, o.B. 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str, v, o.B. 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Str, v, o.B. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Taxus baccata	Eibe	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, v, o.B. 100-150
Syringa vulgaris.	Flieder	Hei, 3xv, m.B. 125-150

5.
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Pfg 3 (Pflanzgebot 3) gekennzeichneten Fläche ist zur Erreichung eines naturnahen, stufenreichen Überganges zu den Waldflächen eine 5 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Saumbereich ist einer natürlichen Sukzession zu überlassen. 80 % der Fläche sind je nach Exposition, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien mit Gehölzen folgender Artenauswahl zu bepflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feld- Ahorn	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Betula pendula	Weiß- Birke	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Betula pendula	Weiß- Birke	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Carpinus betulus	Hain- Buche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, v, o.B. 100-150
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, v, o.B. 100-150
Euonymus europaeus	Spindelstrauch	Str, v, o.B. 100-150
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str, v, o.B. 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str, v, o.B. 100-150
Quercus petrae	Trauben- Eiche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Quercus robur	Stieleiche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Rosa canina	Hundsrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str, v, o.B. 60-100
Rosa villosa	Apfelrose	Str, v, o.B. 60-100
Rubus caesius	Blaue Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus fruticosus	Echte Brombeere	Str, v, o.B. 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	Str, v, o.B. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder	Str, v, o.B. 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 3xv, m.B. 125-150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, v, o.B. 100-150

6.
Auf den Gemeinschaftsstellplätzen ist je 5 Parkplätze ein mittelkroniger Baum mit der Pflanzqualität HSt, 3xv., DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Folgende Gehölzarten kommen zur Anwendung:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Robinia pseudoacacia	Robinie
Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus coluna	Baumhasel
Betula pendula	Weiß- Birke
Betula utilis 'Dorenboos'	Himalaja Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feldulma

7.
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung dargestellten 22 Baumpflanzungen sind zu gestalterischen Zwecken zu pflanzen und fungieren als Ausgleichspflanzungen für zu fällende Bäume, die dem gesetzlichen Gehölzschutz nach §26a LNatG M-V bzw. der Eingriffsregelung des Landes M-V unterliegen. Die Ersatzpflanzungen der Pflanzqualitäten HSt, 3xv., DB, StU 16/18 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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 im Plangebiet gemäß zeichnerischer Festsetzung zum Erhalt vorgesehenen Bäume sind insbesondere während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Ablagerungen, Befahren mit Baufahrzeugen und Verdichtungen der Böden zu schützen. Besondere Aufmerksamkeit ist dem vorhandenen Baumbestand im nahen Bereich zu den Gebäuden, die im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden, erforderlich.

2.
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase durch einen feststehenden Bauzaun zu sichern.

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

G/F/L
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

G
Auf den mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände der Ferienhäuser, Carports und Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten sind nur zulässig:
- weißer Putz, mit weiß abgetönter heller Putz und warme farbige Putztöne
- Klinker
- Giebelverbretterungen
- Naturholzverkleidungen
- Fachwerk
- Glaskonstruktionen

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachneigung, Dacheindeckung

Für Carports werden Flachdächer, für Wintergärten und Nebenanlagen zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten wird eine Dachneigung bereits ab 5° zugelassen.

Für die Dacheindeckung der Ferienhäuser sind nur zulässig:
- Betondachsteine und Ziegel in anthrazit und rot
- Rohreindeckung, wenn die Abstände entsprechend § 31 LBauO M-V auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden

Doppelhäuser sind jeweils in identischer Dacheindeckung auszuführen.

Für untergeordnete Dachflächen der Ferienhäuser sind zusätzlich zulässig:
- Gründächer
- Zink
- Glaskonstruktionen

Für die Eindeckung von Carports und Nebenanlagen werden zusätzlich Bitumendachbahnen und Ethernitwelltafeln zugelassen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen dürfen ausschließlich als nicht selbstleuchtende Schilder an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild und Grundstück nicht überschreiten.
Zusätzlich zugelassen wird ein gemeinsamer Aufsteller am Eingang zum Plangebiet in einer Größe von maximal 1,00 m².
Warenautomaten sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und dürfen die Firsthöhe der Ferienhäuser nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Als Einfriedungen sind nur zulässig:

- blickdurchlässige Zäune aus Holz
- grüner Maschendrahtzaun mit vorgesetzter Begrünung
- Hecken
- Feldsteinmauern

Die inneren Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Die äußere Einfriedung des Plangebietes ist bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Bei der Anlage der Hecken sind die unter dem Abschnitt „Hinweise" aufgeführten Arten der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen.

Abschirmungen von Terrassen sind zugelassen, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Bei Doppelhäusern dürfen die Abschirmungen an der Grenze zwischen den Doppelhaushälften errichtet werden.

3. Abfallsammelbehälter /Heizgas- und Heizölbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter und die Heizgas- und Heizölbehälter sind auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
Für den Verlust von Lebensstätten nach § 42 BNatSchG besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet ist eine Ausnahmegenehmigung des LUNG M-V erforderlich.
Alle bestehenden und zu errichtenden Gebäude sind durch die Integration von geeigneten Quartieren bzw. Nistplätzen fledermaus- bzw. nischenbrüterfreundlich zu gestalten.

2.
Abbruch- bzw. Rekonstruktionsarbeiten sind nur innerhalb eines Zeitraumes vom 20. September bis zum 15. März vorzunehmen. Zuvor ist eine Kontrolle auf Vorkommen von möglichen Fledermausquartieren durchzuführen.

3.
Im Bereich des Plangebietes ist laut tabellarischer Auflistung das Anbringen bzw. Aufstellen von Nisthilfen unterschiedlicher Arten und Anzahl vorgesehen. Die konkrete Lage der Ersatzquartiere-/ Niststätten ist in Abstimmung mit dem Kompetenzzentrum für Naturschutz und Umweltbeobachtung festzulegen. Die Nisthilfen sind bei Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in der kein Brutgeschäft stattfindet, gleichartig zu ersetzen.

Anzahl	Art der Nisthilfe
5	Holzbeton-Fledermauskästen
3	Holzbeton-Nistkästen für Höhlenbrüter
5	Holzbeton-Nistkästen für Halbhöhlenbrüter
1	Schwalbenhaus (ca. 50 Brutplätze)

Auswahl an Fledermausquartieren
Fassadenröhre 1FR (Schwegler) – zum Einbau in Fassaden
Winterquartier 1WI (Schwegler) – zum Einbau in Fassaden
Winterquartier 1WQ (Schwegler) – zur Anbringung an Wänden
Fassadenquartier 1FQ (Schwegler) – zur Anbringung an Wänden
Einlaufblende 1FE mit Rückwand (Schwegler) – zum Einbau in Dämmschichten von Fassaden
Einbaustein Typ 27 (Schwegler) – zum Einbau in Fassaden
Großraumeinbaustein (Strobel) – zum Einbau in Fassaden
Spaltenquartier als Giebelverkleidung (nach Baubuch Fledermäuse)
Spaltenquartier hinter der Attika (nach Baubuch Fledermäuse)
Spaltenquartier hinter Kaminverkleidung (nach Baubuch Fledermäuse)

Auswahl an Vogelnistplätzen
Sperlingskoloniehaus 1SP (Schwegler) – zum Einbau in Fassaden
Niststein Typ 24, 25 oder 26 (Schwegler) – zum Einbau in Fassaden
Fassaden-Einbaukasten 1HE (Schwegler) – zum Einbau in Fassaden

4.
Die Annahme der Ersatzquartiere ist ein Jahr nach Errichtung bzw. Einbau durch einen Fachplaner Fledermausschutz zu kontrollieren und in Form eines Erfolgsberichtes zum 15. September des nachfolgenden Jahres dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu übergeben.

5.
Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenanlagen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme werden Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T- Lampen (gelbes Licht) empfohlen.

6.
Auf den gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen sollen Totholzhaufen von 6 Raummetern, zusammengesetzt aus alten 50 % Baumstubben, 20 % größeren Ästen und 30 % kleineren Zweigen heimischer Baumarten (vorzugsweise Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Quercus petraea und Quercus robur) aufgeschichtet werden.

7.
Die Stellplätze und Carports sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaß-nahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart.

HINWEISE

1. Definition der Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

2. Definition der Traufhöhe

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

3. Definition der Firsthöhe

Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

4. Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

5. Liste der vorhandenen Bäume

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stamm-umfang in cm	Kronen-Ø in m	Schutzstatus (für den Ersatz gilt der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007)
1	Hänge- Birke	Betula pendula	126	10	§26a LNatG M-V
2	Hänge- Birke	Betula pendula	126	10	§26a LNatG M-V
3	Hänge- Birke	Betula pendula	126	10	§26a LNatG M-V
4	Hänge- Birke	Betula pendula	157	10	§26a LNatG M-V
5	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	141	12	§26a LNatG M-V
6	Hänge- Birke	Betula pendula	126	8	§26a LNatG M-V
7	Hänge- Birke	Betula pendula	126	8	§26a LNatG M-V
8	Gemeine Fichte	Picea abies	126	8	§26a LNatG M-V
9	Gemeine Fichte	Picea abies	126	3	§26a LNatG M-V
10	Gemeine Fichte	Picea abies	126	6	§26a LNatG M-V
11	Hänge- Birke	Betula pendula	63	6	Eingriffsregelung
12	Gemeine Fichte	Picea abies	110	6	§26a LNatG M-V
13	Gemeine Fichte	Picea abies	63	6	Eingriffsregelung
14	Gemeine Fichte	Picea abies	94	6	Eingriffsregelung
15	Gemeine Fichte	Picea abies	94	6	Eingriffsregelung
16	Gemeine Fichte	Picea abies	94	6	Eingriffsregelung
17	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	94	6	Eingriffsregelung
18	Hänge- Birke	Betula pendula	110	6	§26a LNatG M-V
19	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	157	6	§26a LNatG M-V
20	Rot- Buche	Fagus sylvatica	220	12	§26a LNatG M-V
21	Stiel- Eiche	Quercus robur	126	10	§26a LNatG M-V
22	Stiel- Eiche	Quercus robur	110	10	§26a LNatG M-V
23	Stiel- Eiche	Quercus robur	79	10	Eingriffsregelung
24	Stiel- Eiche	Quercus robur	126	12	§26a LNatG M-V
25	Gemeine Fichte	Picea abies	188	12	§26a LNatG M-V
26	Stiel- Eiche	Quercus robur	110	10	§26a LNatG M-V
27	Stiel- Eiche	Quercus robur	110	10	§26a LNatG M-V
28	Rot- Buche	Fagus sylvatica	377	14	§26a LNatG M-V
29	Wild- Pflaume	Prunus spec.	110	6	§26a LNatG M-V
30	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	188	12	§26a LNatG M-V
31	Blut- Buche	Fagus sylvatica	283	14	§26a LNatG M-V
32	Blut- Buche	Fagus sylvatica	192	12	§26a LNatG M-V
33	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	126	10	§26a LNatG M-V
34	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	126	10	§26a LNatG M-V
35	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	126	10	§26a LNatG M-V

6. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Da innerhalb des Plangebietes das gesamte Erfordernis an Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden kann, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches erforderlich. Es verbleibt ein Kompensationsumfang von **17 169 KFÄ.**
Entsprechend einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde wurde zum vollständigen Ausgleich des Kompensationserfordernisses die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese auf einer ehemaligen Ackerfläche mit Aushagerung des Standortes und einem gesicherten Pflegemanagement in einer Größenordnung von **0,85 ha** in einem privaten Ökopool in der Gemeinde Stolpe, Gemarkung Gummlin, Flur 1, Flurstück 332 vereinbart.

7. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die in der Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 09.02.2008 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 12 in vollem Umfang bindend.
Insbesondere sind die Festlegungen gemäß Punkt 1.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung umzusetzen, die für Ferienhäuser jeweils 1 Stellplatz je Ferienwohnung vorschreiben.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Koserow vom 25.08.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 16.09.2006.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.02.2007 durchgeführt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Koserow hat am 31.01.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges" mit Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
haben in der Zeit vom 26.02.2007 bis zum 27.03.2007 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 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,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 12 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 13.02.2007 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Koserow hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 21.05./25.06.2007 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.05./25.06.2007 von der Gemeindevertretung Koserow als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges" einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Koserow vom 21.05./25.06.2007 gebilligt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.07.2007 ausgefertigt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges" 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 „Usedomer Amtsblatt" am 24.07.2007 - ortsüblich 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 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 24.07.2007 in Kraft getreten.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes M-V vom 21.05.2008 wurde die Satzung über Bebauungsplan Nr. 12 für unwirksam erklärt.
Zur Behebung der im Urteil des Oberverwaltungsgerichtes M-V festgestellten Mängel hat die Gemeinde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB durchgeführt.
Die Gemeindevertretung Koserow hat daher am 01.09.2008 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges" mit Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
haben in der Zeit vom 15.09.2008 bis zum 17.10.2008 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 12 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 03.09.2008 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von den Planänderungen betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Koserow hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 10.11.2008 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.11.2008 von der Gemeindevertretung Koserow erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges" einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Koserow vom 10.11. 2008 gebilligt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ....2008 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 .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wolgast (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges" 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 „Usedomer Amtsblatt" am 26.11.2008 - ortsüblich 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 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 26.11.2008 in Kraft getreten.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
SO FERIEN	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GR	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
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
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
–·–	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
▨	Straßenverkehrsflächen		
ö	Öffentlich		
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
P	Parkplatz		
🚶	Gehwege		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
p	privat		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§ 9 (1) 12,14	BauGB
	Zweckbestimmung:		
Lö	Löschwasserzisterne		
Grünflächen		§ 9 (1) 15	BauGB
▨	Grünflächen		
	Zweckbestimmung :		
p	private Grünflächen		
	Spielplatz		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20	BauGB
Erh. + Entw. naturn. Waldrand.	Erhaltung und Entwicklung naturnaher Waldrandbereich		
Sukzessionsfl.	Sukzessionsfläche		
	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	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Erhalten: ⊙ 28	Bäume mit Nummer der Baumliste		
Anpflanzen: ⊙	Bäume		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a	BauGB
Anpflanzen: ⊙	Bäume		
	Sträucher		
Pfg 1 – Pfg 3	Pflanzgebot 1 bis 3		
Sonstige Planzeichen			
AF Fw	Aufstellfläche für Feuerwehr		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstandsflächen)	§ 9 (1) 10	BauGB
G/F/L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (breite Flächen) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
G/F/L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (schmale Flächen) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
G	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

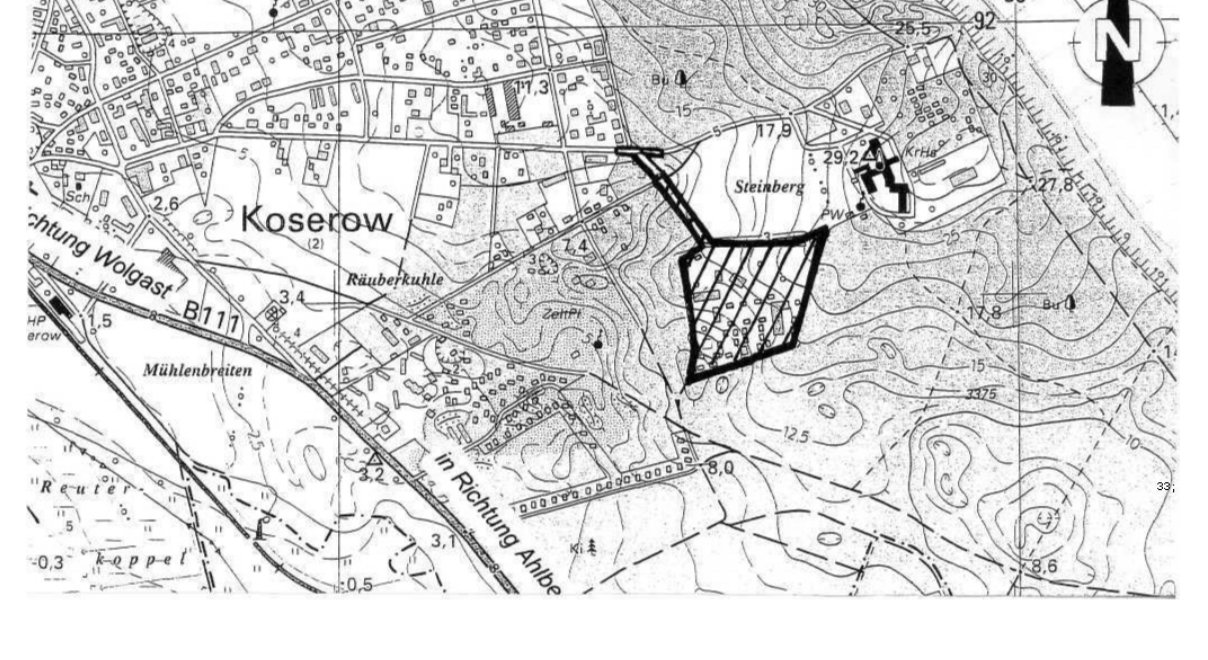
— ···	vorhandene Flurgrenzen	——	vorhandene Flurstücksgrenzen
180/1	Flurstücksnummer	11.2	Höhenangaben über HN
▨	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet		
☒	zu beseitigende Gebäude		
- - -	geplante Parzellierung	— —	30 m – Waldsicherheitsabstand
	Böschung		vorhandene Zäune
	vorhandene Treppenanlagen		
☼	vorhandene Straßenbeleuchtung		
☒	zu beseitigendes Wasserbecken		
○ □	Schacht rund / eckig		Sichtdreieck
B	Betonfläche	1 - 12	Bezeichnung der Baufelder
PB	Plattenbeton	KWD	Krüppelwalmdach
Fdm.	Fundament	SD	Satteldach
3,00 m	Maßgaben in Meter		
SH über OK FB	Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß		
TH über OK FF	Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß		
FH über OK FF	Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß		
FH über HN	Firsthöhe über HN als Höchstmaß		
▼	Aufhängung von Nist- Halbhöhlen		
◆	Aufhängung von Nisthilfen/Meisenkästen		
▬	Aufstellen von Nisthilfen/Schwalbenhäusern		
▲	Aufhängung von Fledermauskästen		
▬	Aufschichtung von Totholz		

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Koserow
Gemarkung	Koserow
Flur	7
Flurstücke	134 teilweise, 164/9, 165 teilweise, 166 teilweise, 167 teilweise 180/5 bis 180/10 und 180/12 bis 180/44
Flur	6
Flurstück	9 teilweise (Sichtdreieck an der Siemensstraße)

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10.000



erneute Satzungsfassung	11-2008	Hogh	Lange
geänderte Entwurfsfassung	09-2008	Hogh	Lange
Satzungsfassung	06-2007	Schulz	Lange
Entwurfsfassung	01-2007	Schulz	Lange
Vorentwurf in Vorbereitung des Scoping- Termins	09-2006	Schulz	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab:
1 : 500

UPEG

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow über den
Bebauungsplan Nr 12 für das "Ferienhausgebiet südlich des Steinberges"
-ehemalige Ferieneinrichtung VEB Bau- und Montagekombinat
Kohle und Energie Cottbus-

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

H/B = 860 / 1985 (1.71m²)

Allplan 2008