Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges“

für Baugebiet 2, eine Teilfläche aus Baugebiet 3 und eine Teilfläche des privaten Parkplatzes an der südwestlichen Plangebietsgrenze

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
mit Erstellung der Änderungsbereiche I bis 3

auf der Grundlage der Liegen- und Bürgersteigen des Vermessungsbüros A. Knoblauch aus Wolgast

M.: 1 : 500

Einrichtungsvorschriften
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2305) und nach § 8a der Landeshauptstadt Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt für M-V, GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2009 (GVOBl. M-V S. 364, 370) und § 11 Abs. 3 BauNVO vom 01.08.2010 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom 15.11.2010 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Ferienhausgebiet südlich des Steinberges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

SO — Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

GR — Grundfläche 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

ED — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO

Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**

Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 a BauGB
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung/Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzen: Bäume

sonstige Planzeichen

WA — Art Gem., Fläche und Lärmpegelbereiche zu grunden, Art der Erhaltung und Anpflanzung und die Anlagen o. bestehender Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer — 11/2
Höhenangaben über HN
Flurstücksgrenze — Verrohrung in Meter
vorhandene Gebäude, Bestandsgebäude
Dach über OK FB — Dachfirste über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
Traufe über OK FB — Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
First über OK FB — Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
SD — Satteldach
WM — Walmdach
KWD — Krüppelwalmdach
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Nachrichtlich — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 — § 9 (7) BauGB

NUTZUNGSSCHABLONEN

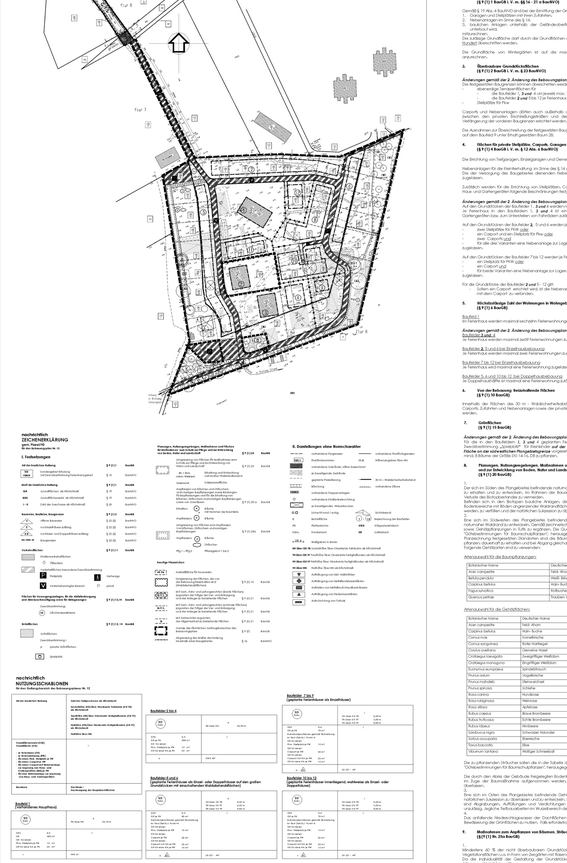
für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
auf der Grundlage der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) hervorgehoben.

Änderungsbereich 2

Artnachschlüssel		
	SW Ziffer OW FB	**0,50 m**
	FH Ziffer OW FB	**8,00 m**
	FW Ziffer OK FP	**10,00 m**
GR2	**0,32**	
GFZ	**0, m²**	
II		
	SD/KWD/WM 17° - 28°	

Änderungsbereich 3

SW Ziffer OW FB	**0,50 m**
TH Ziffer OK FP	**5,00 m**
FH Ziffer OK FP	**8,00 m**
I	
SD 22° - 49°	



nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
mit Erstellung der Änderungsbereiche I bis 3
auf der Grundlage des Liegen- und Bürgersteigen des Vermessungsbüros A. Knoblauch aus Wolgast
M.: 1 : 5000

nachrichtlich
ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

nachrichtlich
NUTZUNGSSCHABLONEN
für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Schablone 2.1a.1
Schablone 2.1a.2
Schablone 2.1b.1
Schablone 2.1b.2
Schablone 2.1c.1
Schablone 2.1c.2

TEXT (TEIL B)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 11-15 BauNVO)

Festgesetzt wird die Sonergebiet Ehrung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO.

Zulässig sind nur:
Ferienhäuser

Ausnahmsweise zulässig sind, Wohnwerbet 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 die Baugrundfläche lediglich unterkellert wird,
die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen **bis zu 50 vom Hundert** überschritten werden.

3. Überdachen Geschlechtlichen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Auf den Grundstücken der Baufelder **1, 2 und 3** sind nur folgende Gebäude zulässig:
- eingeschossige Ferienhäuser mit
  - die Baufelder **1, 2 und 3** mit jeweils max. 100 m²
  - die Baufelder **1 und 2** mit jeweils max. 2 Ferienhäuser und jeweils max. 20 m²
- Dachgeschoss für Pool

Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den privaten Stellverkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegen. Der gesetzlichen Verpflegung der vorderen Baugrenzen entnehmen.

Die Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen der Baufelder 6 und 7 gelten nicht für den auf dem Baufeld 7 im Bereich gesetzten Baum 26.

4. Höchstes Ein jedoch Dachgeschoss, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, 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.

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

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Auf den Grundstücken der Baufelder **1, 2 und 3** wenden/ver Dachgeschosse zugelassen.
Auf den Grundstücken der Baufelder **1, 2 und 3** wenden/ver Ferienhaus jeweils nur
- zwei Dachgeschosse für PHF oder
  - ein Carport und ein Dachgeschoss für Pool oder
  - ein Dachgeschoss
- für jeden Ferienhaus eine Nebenanlage zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten zugelassen.

Für die Grundstücke der Baufelder **2 und 3** – 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
Ferienhäuser werden maximal zwei/zehn Ferienwohnungen zugelassen.

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Baufeld 2 und 3
Ferienhäuser werden maximal zwei/ferienwohnungen zugelassen.

Baufeldes 2 und 3 dürfen Ferienhäuser
zu Ferienhäuser werden maximal zwei/ferienwohnungen zugelassen.

Baufeldes 2 und 3 dürfen Ferienhäuser
zu Ferienhäuser werden maximal zwei/ferienwohnungen zugelassen.

Baufeldes 2 und 3 dürfen 12 bei Dachgeschossnutzung
zu Ferienhäuser werden maximal drei/ferienwohnungen zugelassen.

Baufeldes 2 und 3 dürfen 12 bei Dachgeschossnutzung
zu Ferienhäuser werden maximal drei/ferienwohnungen zugelassen.

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

Innerhalb der Abstände des 30 m - Waldschutzbereichs dürfen - mit Ausnahme von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen keine Gebäudeteile oder Anlagen errichtet werden.

7. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Änderungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist eine Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung „Spielplatz“. Für Maßnahmen **auf der Fläche in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche ist die sich entwickelnde Vegetation** zulässig. Die Grünfläche ist gemäß der Planzeichnung (Teil A) mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

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

Die sich in Süden des Plangebietes befindende naturnahe Waldrand ist als besonders wertvoller Biotoptyp zu erhalten. Die Bäume sind vor der Bauausführung und jegliche Bodenbelastungen sind während der Bauausführung zu vermeiden.
Befinden sich in den Beständen Ruderale Kräuter, die entfernt werden müssen, sind die Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zu realisieren. Die Gehölzpflanzen sind gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und mindestens zu verfilzen und der notwendigen Qualitäten zu Gewerben.

Entlang der Grenzen des Plangebietes befindende naturnahe Waldrand ist als besonders wertvoller Biotoptyp zu erhalten. Gemäß Bestandsplan sind die Bestände mit Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen mindestens 2 x verpflanzt, mit Ballen oder Container, Stammumfang 10 - 12 cm sein. Die Pflanzung ist gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und die Bäume in der Pflanzung mindestens Pflanzen, Qualitäten, Stammumfang 10 - 12 cm, Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm, mit Ballen, Container