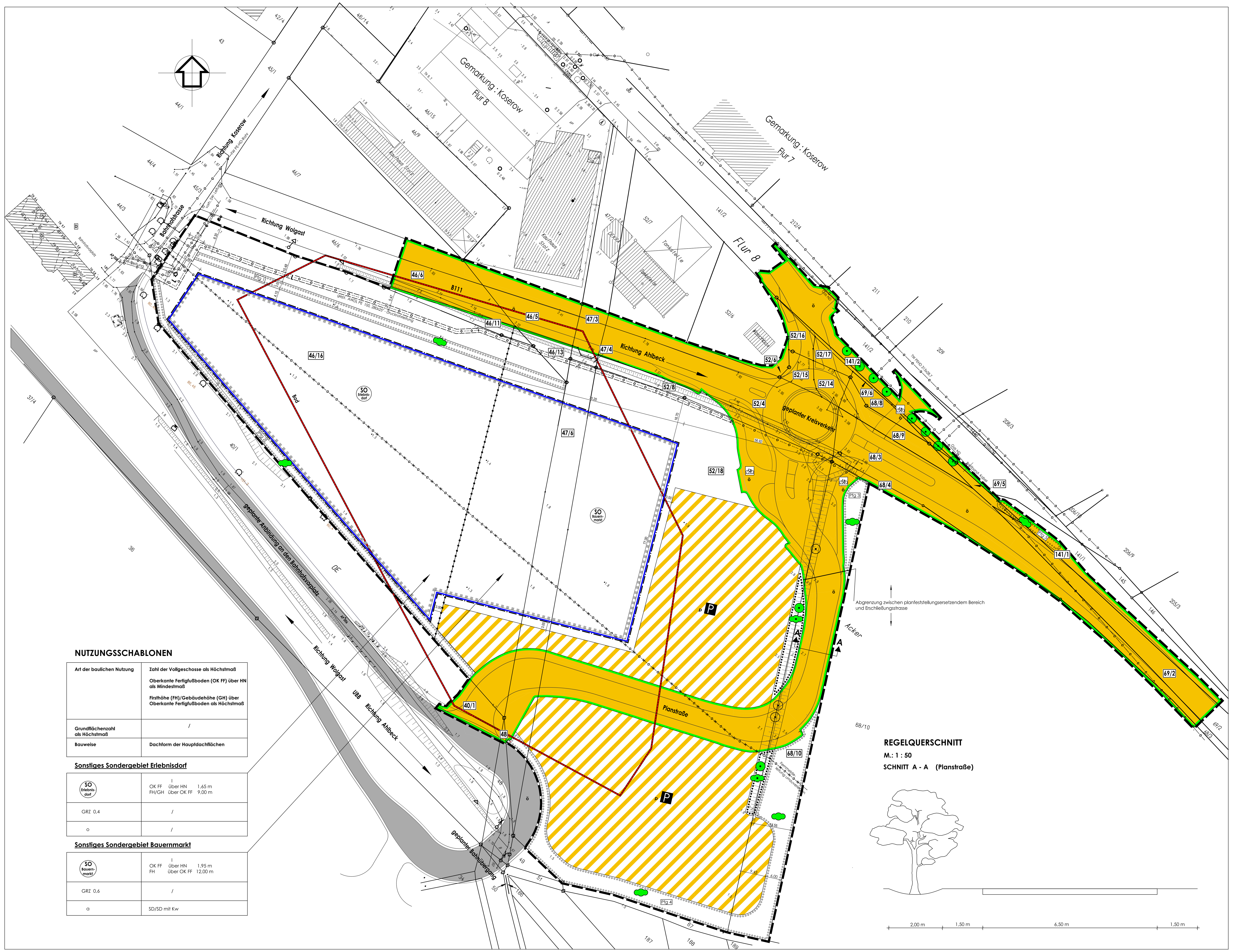
Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow über den Bebauungsplan Nr. 14 für
„Karls Erlebnis-Dorf Koserow"
zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne aus Zinnowitz von 06-2009/02-2011 und 02-2013

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom 24.06.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; Oberkante Fertigfußboden (OK FF) über HN als Mindestmaß; Firsthöhe (FH)/Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform der Hauptdachflächen

Sonstiges Sondergebiet Erlebnisdorf

SO Erlebnisdorf	I; OK FF über HN 1,65 m; FH/GH über OK FF 9,00 m
GRZ 0.4	/
o	/

Sonstiges Sondergebiet Bauernmarkt

SO Bauernmarkt	I; OK FF über HN 1,95 m; FH über OK FF 12,00 m
GRZ 0.6	/
a	SD/SD mit Kw

REGELQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße)

2,00 m | 1,50 m | 6,50 m | 1,50 m

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet „Karls Erlebnis - Dorf Koserow" gemäß § 11 (2) BauNVO.

Das Sonstige Sondergebiet „Karls Erlebnis - Dorf Koserow" soll vorwiegend der Errichtung eines Erlebnisbauernhofes mit angeschlossenem Bauernmarkt, Erlebnisgastronomie und Freizeiteinrichtungen dienen.
Der Schwerpunkt der Planung liegt in einem ganzheitlichen Tourismuskonzept mit verkaufs- und erlebnisorientierten Einrichtungen im Bereich Familientourismus als Schlechtwetterangebote und saisonverlängernde Maßnahmen.

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) wird das Plangebiet gegliedert in
1.1 das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt gemäß § 11 (2) BauNVO und
1.2 das Sonstige Sondergebiet Erlebnisdorf gemäß § 11 (2) BauNVO.

1.1 Sonstiges Sondergebiet Bauernmarkt
(1)
Das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt soll vorwiegend der Präsentation und Vermarktung überwiegend regionaler Produkte im Food und Non Food Bereich, der Anlage eines Indoorspielplatzes mit wissensorientierten Angeboten und der Einordnung thematisch orientierter Erlebnisgastronomie dienen.
(2)
Im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt ist maximal ein Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig:
- Präsentation und Vermarktung folgender Warensortimente
  Dabei sind folgende Maßgaben der Sortiments- und Größenstruktur einzuhalten:

Sortiment	zulässiger prozentualer Anteil an der Verkaufsraumfläche
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten, regionale Frischwaren wie Wurst, Käse und Backwaren	55 %
- Geschenkartikel, kunstgewerbliche Keramik, Artikel für Haus, Hof und Garten	35 %
- regionaltypische Souvenirs und Naturkosmetik	3 %
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt	4 %
- Bekleidung und Accessoires	3 %

  Die Summe der Verkaufsraumfläche darf 799 m² nicht überschreiten.
- Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren
- Ausstellungsflächen
- Indoorspielplatz „Tobeland"
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro- und Verwaltungsräume für die im Gebiet ansässigen Unternehmen
- Werbeanlagen
- Freianlagen und Spielplätze

(3)
Im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt ist ausnahmsweise eine Betreiberwohnung zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Erlebnisdorf
(1)
Das Sonstige Sondergebiet Erlebnisdorf soll vorwiegend dem touristisch geprägten generationsübergreifenden Freizeitvergnügen sowie der Herstellung und Vermarktung regionaler Produkte dienen.
(2)
Im Sonstige n Sondergebiet Erlebnisdorf sind zulässig:
- Freizeiteinrichtungen, insbesondere thematisch gestaltete Spielplätze
- Anlagen für die Haltung von Kleintieren und für das Gelegenheitsreiten
- Schank - und Speisewirtschaften
- Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren in unselbständigen Verkaufsstätten, ohne räumliche Trennung zwischen Verkauf und Produktion
- Ausstellungsgebäude für dörfliche Ausstellungsstücke
- Werbeanlagen

1.3 Ausschlüsse
Im gesamten Plangeb iet sind nicht zulässig:
- Verbrauchermärkte
- Food und Non Food Discounter
- Fachmärkte und Fachgeschäfte aller Art
- SB Warenhäuser
- Sonderpostenmärkte

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

(1)
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 , höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.
(2)
Ausnahmen zur Überschreitung der in den Baugebieten jeweils zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 6,0 m werden punktuell für die Errichtung einzelner Bauteile wie z. B. für Rutschentürme, Spielgeräte und Fahnen zugelassen.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a
Für das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt wird die abweichende Bauweise zugelassen.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

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

(1)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- Nebengebäude
- Nebenanlagen sowie
- Stellplätze und Zufahrten.

(2)
Einschränkung:
Längs der Bundesstraße 111 dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

5. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im Sonstigen Sondergebiet Erlebnisdorf zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

6. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Ein Carport wird lediglich im Zusammenhang mit der Erri chtung der Betreiberwohnung zugelassen.
(2)
Für den Fahrzeugpark zur Bewirtschaftung des Plangebietes ist die Anlage einer Remise zulässig.
(3)
Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

(1)
Für das Plangebiet ist nur eine Zu - bzw. Abfahrt zulässig.
Diese ist entsprechend der Vorgaben des Straßenbauamtes Stralsund für den Ausbau des Verkehrsknotens an der Bundesstraße 111 anzupassen.
(2)
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen sind unter Berücksichtigung der örtlichen Stellplatzsatzung Parkplatzflächen auszubilden.

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

Stellplätze sind in Teilflächen in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszuführen (z.B. Schotter).

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

(1)
Innerhalb der Anpflanzgebote Nr. 1 – 4 in den Baugebieten sind geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind mehrreihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste A zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Das Aufstellen von Zäunen und das Aufwallen der Flächen sind zum Schutze der Pflanzungen zulässig.
(2)
Innerhalb des Anpflanzgebotes Nr. 5 in der Verkehrsfläche der Bundesstrasse B 111 ist eine 3reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste A zu pflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen muss 1,00 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Das Aufstellen von Zäunen und das Aufwallen der Flächen sind zum Schutze der Pflanzungen zulässig.
(3)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße B 111 sind an den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen Betula pendula „Dalecarlica" (Schlitzblättrige Birke) anzupflanzen.
(4)
Innerhalb des Baugebietes SO Erlebnis-Dorf sind 28 Stk. Solitär-Bäume anzupflanzen. Für die Anpflanzung werden die Arten der nachstehenden Pflanzenliste B empfohlen.
(5)
Beidseitig der Planstraße sind 39 Stk. Alleebäume zu pflanzen. Im Abstand von jeweils mind. 8 m sind die Bäume einer Art gemäß der Pflanzenliste B anzupflanzen, freibleibende Sichtdreiecke sind dabei zu berücksichtigen.

(6)
Pflanzenliste A

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein -Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugotida	Rose
Rosa rugosa	Apfelrose
Cytisus -/Genista -Arten	Ginster -Arten
Rosa pimpinellifolia	Bimbernell -Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal -Weide
Philadelphus	Bauernjasmin
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Weigelie	Weigelia
Deutzia	Deutzie
Pinus -Arten	Kiefer -Arten

Pflanzenliste B

Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn
Pyrus calleryana	Chinesische Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Betual pendula	Birke
Salix alba	Silberweide
Sorbus intermedia	Schw. Mehlbeere
Tila tomentosa `Brabant´	Silber -Linde

(7)
Die festgesetzten Anpflanzgebote sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 mit Pflanzgut regionaler Herkunft (Norddeutsches Tiefland) zu realisieren.
Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang > 16/18 (Siedlungsbereich 18/20), bei Obstbäumen 10/12
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60 -100 cm.

Die Baumscheiben sind mit 12 m² unversiegeltem Wurzelraum auszuweisen.
Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege incl. Wässerungen zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) N r. 25 b BauGB)

Die Bäume und Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gemäß Pflanzenliste A zu ersetzen.

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

L
Auf den mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 (5)1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Mindesthöhen für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sind einzuhalten.
Sie betragen
- für das Sonstige Sondergebiet Bauernmarkt 1,95 m über HN und
- für das Sonstige Sondergebiet Erlebnisdorf 1,65 m über HN.

Hiervon kann abgesehen werden, wenn das Gebäude durch Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen vor dem Eindringen von Hochwasser geschützt werden kann.
(2)
Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 1,95 m über HN zu gewährleisten, wenn keine anderen Schutzmaßnahmen getroffen werden.
(3)
Bei den baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 1,95 m über HN zu gewährleisten.
(4)
Eine Unterkellerung der vorgesehenen Gebäude wird nicht zugelassen.
(5)
Die im Sonstigen Sondergebiet Bauernmarkt zulässige Betreiberwohnung ist nur im Obergeschoss des Gebäudes zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen
- Sichtmauerwerk
- Naturmateri alien
- durchsichtige Materialien

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind keine glasierten Materialien zulässig.

2. Stellplätze
(§ 86 (1) 4. und 86 (3) LBauO M -V)

Die in der Satzung der Gemeinde Koserow über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 09.02.2007 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 14 anzuwenden.
Hierbei ist der Stellplatzbedarf gemäß Anlage 1 zur Stellplatzsatzung zu ermitteln.

3. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M -V)

Zur Einfriedung sind nur zulässig:
- Holzzäune
- Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung
- Hecken
- Feldsteinmauern sowie
- Palisaden und Stützmauern zur Geländemodellierung

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 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

(1)
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Rodungsarbeiten an den Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen, um Verluste von besonders und streng geschützten Tierarten gemäß BNatSchG auszuschließen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE

1. Definitionen Firsthöhe/Gebäudehöhe

Als maximale Firsthöhe (FH) bei Satteldächern bzw. Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Bodendenkmalen gemäß § 9 (6) BauGB

(1)
Im Plangebiet befindet sich die archäologische Fundstätte Koserow Fundplatz 11. Diese ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmal.
Daher muss vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden.
Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
(2)
Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.
Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., .), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
   Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)
Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Belange der Baudenkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind unmittelbar angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 folgende Baudenkmale bekannt:

Koserow	Am Bahnhof/B 111	Bahnhof	Gemarkung Koserow 3453
Koserow	Am Bahnhof/B 111	Nebengebäude	Koserow 3453
Koserow	Am Bahnhof/B 111	Vorplatz	Koserow 3453

Unmittelbar angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" sind die in der Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

5. Hinweise zum gesetzlichen Gehölzschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG sind einzuhalten.
Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Fällantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des LK VPG, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Für die zur Fällung vorgesehenen Bäume ist der erforderliche Ersatz in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Koserow vom 18.05.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 10.06.2009 erfolgt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.03.2011 durchgeführt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Koserow hat am 21.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 10.05.2011 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. 14 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 Internet über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/koserow.php am 23.03.2011 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 31.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Koserow hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 15.04.2013 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Im Ergebnis der Abwägung sind die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 14 geändert worden.
Die Gemeindevertretung Koserow hat daher am 15.04.2013 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 von 03-2013 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 14 von 03-2013, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.05.2013 bis zum 05.06.2013 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 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. 14 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 24.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Der katastermäßige Bestand am 20.06.2013 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.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11.
Die Gemeindevertretung Koserow hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 24.06.2013 abschließend geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.2013 von der Gemeindevertretung Koserow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2013 gebilligt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die Bebauungsplansatzung Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 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 .... 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 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Bauernmarkt	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bauernmarkt	§ 11	BauNVO
SO Erlebnisdorf	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erlebnisdorf	§ 11	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen; Zweckbestimmung: ö öffentlich; Radweg		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: p privat; P Parkplatz		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 (1) 13**	**BauGB**
	Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen		
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet geplant		
Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 25 und § 9 (6)**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Anpflanzen: Bäume, Sträucher; Pfg 1-5 Pflanzgebote	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Erhalten: Bäume		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; Erhalten: Bäume, Sträucher	§ 9 (1) 25 b	BauGB
Sonstige Planzeichen			
L	Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (für schmale Flächen)	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 (5) 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

46/16	Flurstücksnummer		vorh. Flurstücksgrenzen
10.00	Vermaßung in Meter	1.8	Höhenangaben über HN
SD	Satteldach	SD mit Kw	Satteldach mit Krüppelwalm
	zu fällende Bäume		

Nachrichtlich

Bod	Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden	§ 9 (6)	BauGB

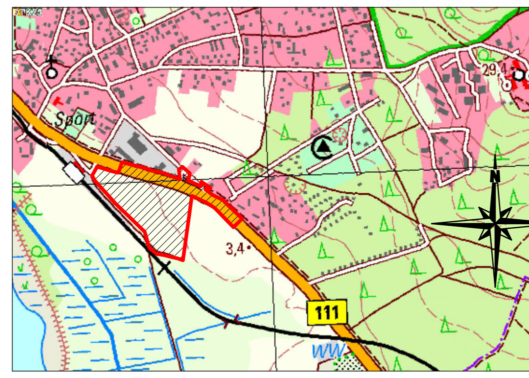
Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14

	vorhandene Flurgrenzen		vorh. Flurstücksgrenzen
187	Flurstücksnummer	1.8	Höhenangaben über HN
	geplante Verkehrsanbindungen		Böschung
Bod	Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden	AP 006	Festpunkt
			Zäune
	Bestand Gebäude, näher bezeichnet		Schacht
	Straßenbeleuchtung	D	Baudenkmal
	Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		Bäume
	Warnkreuz		Schaltkasten

STANDORTANGABEN

Land	**Mecklenburg - Vorpommern**
Landkreis	**Vorpommern- Greifswald**
Gemeinde	**Koserow**
Gemarkung	**Koserow**
Flur	**8**
Flurstücke	**40/1 teilweise, 46/5, 46/6 teilweise, 46/11, 46/13, 46/16, 47/3, 47/4, 47/6 teilweise, 48 teilweise, 52/4, 52/6 teilweise, 52/8, 52/14 bis 52/18 teilweise, 68/3 teilweise, 68/4, 68/8, 68/9, 68/10 teilweise, 69/2 teilweise, 69/5, 69/6, 141/1 teilweise und 141/2**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	06-2013	Hogh	Lange
geänderter Entwurf	03-2013	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	03-2011	Hogh	Lange
Vorentwurf	09-2010	Hogh	Lange

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow über den Bebauungsplan Nr. 14 für „Karls Erlebnis-Dorf Koserow" zwischen Bahnhof und Bundesstraße 111

UPEG

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

H/B = 890 / 1665 (1.48m²) Allplan 2011