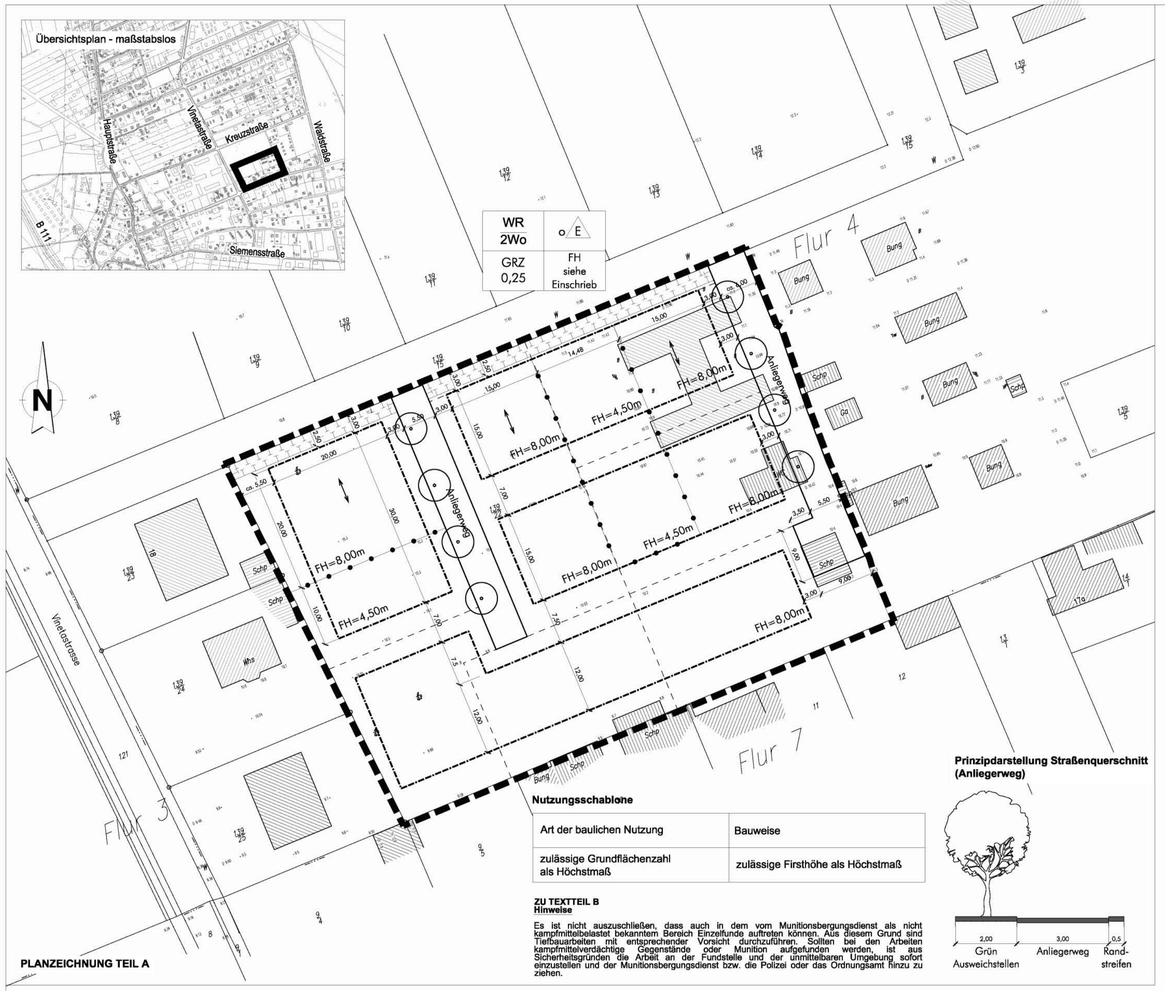
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße"



PLANZEICHNUNG TEIL A

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß	zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

ZU TEXTTEIL B
Hinweise

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in dem vom Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekanntem Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei oder das Ordnungsamt hinzu zu ziehen.

Prinzipdarstellung Straßenquerschnitt (Anliegerweg)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet

2Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß (Firsthöhe = Abstand zwischen der mittig an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante Fahrbahnhöhe, gemessen in der Straßenachse, und der obersten Dachbegrenzungskante)

Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung

Höhen in m über HN

Flurstücksnummer

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

Nr.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO)

In dem als Reines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet sind Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig nichtstörende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen werden Beherbergungsbetriebe.

Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauG,)

In dem als Reines Wohngebiet festgesetztem Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Nr. 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB)

3.1 Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen sind auch auf den Grundstücken zu versickern. Alle im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum und den öffentlich gewidmeten Grünflächen anfallenden Niederschlagsmengen sind auch auf diesen zu versickern.

3.2 Entlang der Planstraßen (Anliegerwege) sind je 4 Acer campestre (Feldahorn) als Hochstamm 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können, wenn es erforderlich ist, noch geringfügig verschoben werden (z.B. bei Grundstückszufahrten). Es ist ein Mindestabstand der Bäume von 10 m untereinander einzuhalten.

3.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Länge von insgesamt 77 m und auf einer Breite von 2,50 m eine Hecke auszubilden.
- Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, standortgerecht, heimisch
- Planzdichte Gehölze: GRoßsträucher 1/3 pro m², Normalsträucher 1 pro m², Bäume: 1 Baum = 50 m²
-Gehölzauswahlspektrum

Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose

3.4 Pro 200m² vollversiegelter Fläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder 25 m² Strauchfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein großkroniger Baum darf durch zwei kleinkronige ersetzt werden.

3.5 Die Pflanzqualität bei Bäumen gilt mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm mit Baumverankerung und Ballen.

3.6 Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt mind. 2x verpflanzt als barwurzelige Qualität.

3.7 Die Auswahl der Gehölze hat standortgerecht, siehe Pflanzenliste, zu erfolgen.

3.8 Artenauswahl für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken:
Die aufgeführten Pflanzen stellen lediglich eine Auswahl dar, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist darauf zu achten heimische oder naturnahe Pflanzen zu verwenden, um eine ökologische Durchgrünung zu erreichen.

Baumpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus cerasifera	Blutpflaume	Prunus serrulata	Zierkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche

Hochstämmige Obstgehölze sollten in Form altbewährter, regional bezogener Sorten gewählt werden

Geschnittene Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster		

Gehölze / Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

3.9 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 LBauO M-V)

1. Dach
1.1. Dachform

Für die Hauptwohngebäude mit der festgesetzten Firsthöhe 8,00 m sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwalme sind ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 38° und 50° liegen. Gebäude mit der festgesetzten Firsthöhe 4,50 m können davon abweichende Dachformen und -neigungen erhalten.

1.2. Dachaufbauten und -einschnitte

Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben dürfen eine maximale Breite von einem Drittel der dazugehörigen Traufseite aufweisen.

1.3. Farbgebung

Für die Dacheindeckung sind zulässig: Dachsteine in rotem oder anthrazitfarbigem Farbton oder Metalleindeckungen.

2. Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter

Die Abfallsammelhälter und die Heizöl-/Heizgasbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Holz- oder Rankgerüste abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht zu sehen sind.

3. Grundstückseinfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Zäune aus Holzlatten, Hecken aus Laubgehölzen oder Natursteinmauern zugelassen.

4. Verstöße gegen die gestalterische Festsetzungen

Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 1.-3. zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.09.2010 die Satzung der Gemeinde Koserow über den Bebauungsplan Nr. 15 'Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.10.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2009 durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB abgesehen.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

4. Billigung des Entwurfes
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am 26.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 07.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.04.2010 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 und die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2010 bis einschließlich 18.06.2010 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
donnerstags	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
freitags	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

6. Abwägungsergebnisse
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

7. Übereinstimmungsvermerk
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am ..... 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 geltend gemacht werden.

....
Ort, Datum (öff. best. Vermessungsingenieur)

8. Satzungsbeschluß
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am 13.09.2010 den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.09.2010 gebilligt.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

9. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

10. Bekanntmachung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 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 am 01.10.2010 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 tritt mit Ablauf des 01.10.2010 in Kraft.

Gemeinde Koserow, den ....
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Ostseebad Koserow
Amt Usedom Süd

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße"

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
01.10.2009	1:500	78 / 49	...\100708 B-Plan 15 Planzeichnung.dwg

Planstand:	02/2010	07/2010					