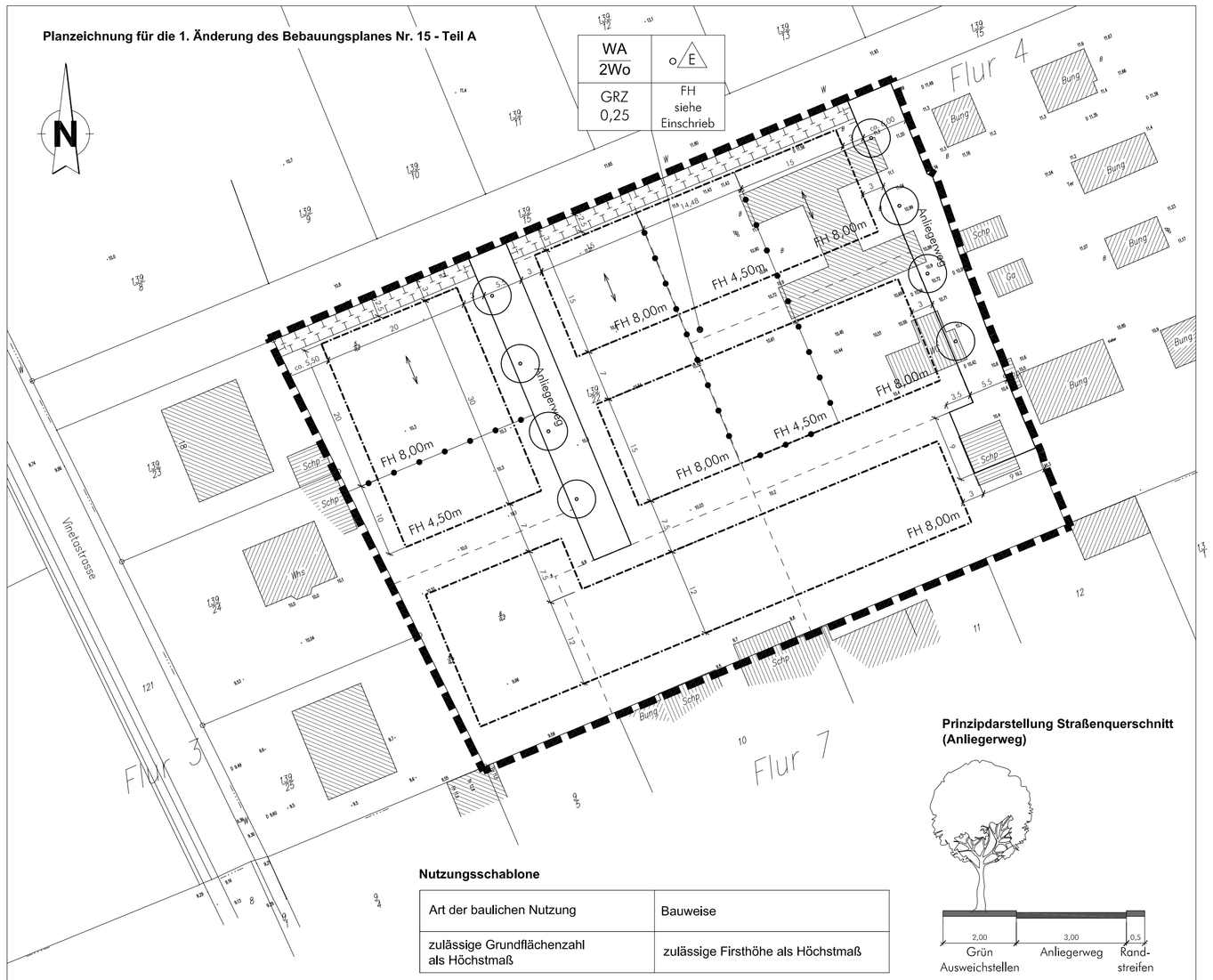
# Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Wohnbebauung 2. Reihe zwischen Vinetastraße und Waldstraße, südlich der Kreuzstraße"

**Planzeichnung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 - Teil A**




**Prinzipdarstellung Straßenquerschnitt (Anliegerweg)**




**Nutzungsschablone**

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

WA — allgemeines 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

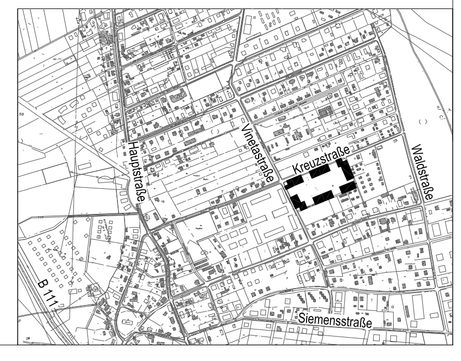
Baugrenze

Firstrichtung

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung




Übersichtsplan - maßstabslos

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nachrichtlich)

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

WA — allgemeines 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 ursprünglichen 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, § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)

(1) Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Nr. 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen (2Wo) je Wohngebäude zulässig. Davon ist mindestens eine Wohnung als Dauerwohnung zu nutzen, die andere kann auch als Ferienwohnung genutzt werden.

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.

**TEXT TEIL B (nachrichtlich)**

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
- Pflanzdichte 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 (nachrichtlich)
(§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 § 13 in Verb. mit §10 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 die Satzung der Gemeinde Koserow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.01.2010 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2011 durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

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

4. Billigung des Entwurfes
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am 31.01.2010 dem Entwurf der 1. Änderung 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 30.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad 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 15.03.2011auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und die Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2011 bis einschließlich 04.05.2011 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 Ostseebad Koserow, den ..... .....
(Der Bürgermeister)

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

Gemeinde Ostseebad 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 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

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

8. Satzungsbeschluß
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

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

9. Ausfertigung
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird hiermit ausgefertigt.

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

10. Bekanntmachung
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 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 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 tritt mit Ablauf des in Kraft.

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

## Gemeinde Ostseebad Koserow
### Amt Usedom Süd

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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: |
|---|---|---|---|
| 10.12.2010 | 1:500 | 78 / 49 | ...\120103 1. Änderung B-Plan 15.dwg |

| Planstand: | 12.05.2011 | 29.08.2011 | 03.01.2012 |
|---|---|---|---|