Satzung der Gemeinde KOSEROW Amt Insel Usedom Mitte Landkreis Ostvorpommern über den Bebauungsplan Nr. 1 " Kreuzstraße - Vinetastraße - Meinholdstraße "

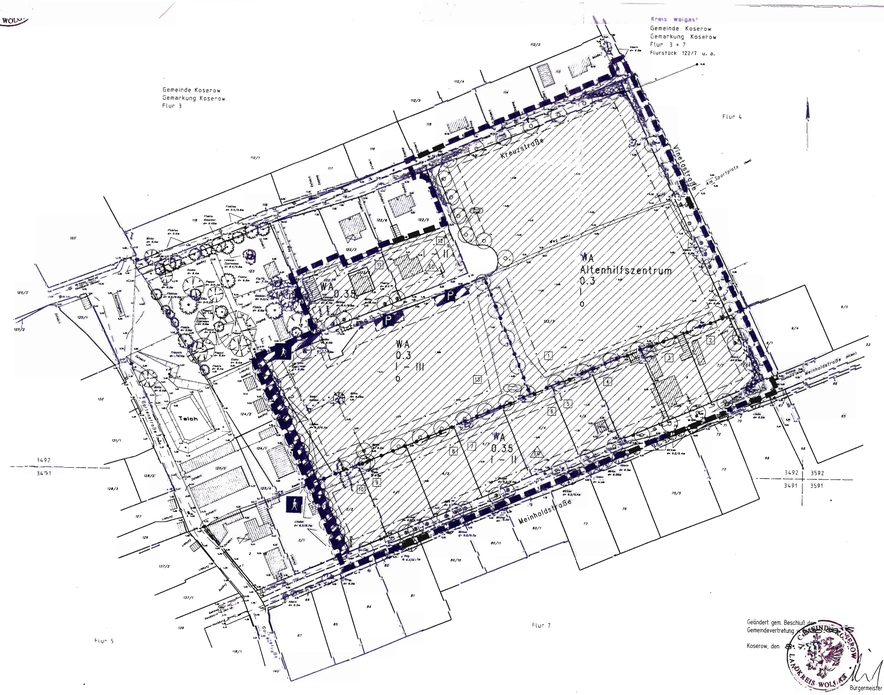
Für das Gebiet südlich der " Kreuzstraße ", westlich der " Vinetastraße ", nördlich der " Meinholdstraße " und östlich des Fußweges zwischen der " Kreuzstraße " und der " Meinholdstraße "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S.518, berichtigt S.612) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.1994 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg - Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 " Kreuzstraße - Vinetastraße - Meinholdstraße ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990 / 1993.

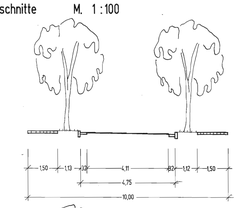
Planzeichnung Teil A

M. 1 : 1000

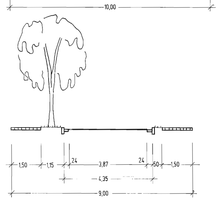


Straßenquerschnitte M. 1 : 100

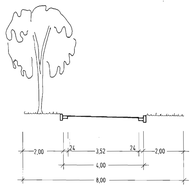
Meinholdstraße
Sammelstrasse
Trennungsprinzip
LKW / PKW
≤ 40 km/h



Vinetastraße
Anliegerstraße
Trennungsprinzip
LKW / PKW
≤ 40 km/h

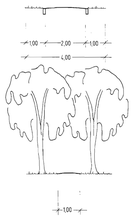


Kreuzstraße
Anliegerstraße
Mischungsprinzip
PKW / PKW
≤ 40 km/h



Stichweg S 1
Anliegerweg
Mischungsprinzip
PKW / Rad
≤ 40 km/h

Fußweg F 1



Geändert gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.09.1995

Koserow, den 08.09.95

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.1993.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.11.1993 bis zum 12.12.1993 erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 2(6a) Abs. 1 Ziffer 1 beteiligt worden.

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 18.04.1994 ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz - von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 18.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.05.1994 bis zum 25.05.1994 während folgender Zeiten Mo und Do 9[00] - 12[00] Uhr, Di 14[00] - 18[00] Uhr und Do 14[00] - 18[00] Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BauGB - Maßnahmengesetz - öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.04.1994 bis zum 03.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.09.1994 gebilligt.

Koserow, den 08.09.95

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 10.11.1994 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 1:1000 eine Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wolgast, den 10.11.1994

Dethloff
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB dem Innenminister des Landes Mecklenburg - Vorpommern mit Schreiben vom 03.07.95 zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 22.08.95 Az.: VII 3000-5-30.13 die Genehmigung - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Koserow, den 6.7.95

Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.8.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 22.09.95 Az.: VII 3000-5-30.13 bestätigt.

Koserow, den 27.9.95

Bürgermeister

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

Koserow, den 27.9.95

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 6.10.95 bis zum 6.10.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 6.10.95 in Kraft getreten.

Koserow, den 27.6.95

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Rechtsgrundlage

Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4	BauNVO
0.3	Grundflächenzahl, z. B. 0,3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I - III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzung, Ausgleichsmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a	BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b	BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5	BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- 122/7 Flurstücksbezeichnung
- bestehende Böschung
- A Grundstücksnummer
- 85° bestehende Höhenlinie über NN
- bestehende Böschung
- Sichtdreieck
- bestehender Kanalisationsschacht
- bestehende Straßenbeleuchtung
- künftig fortfallender Baum

Geändert gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.8.95

Koserow, den 6.7.95

Bürgermeister

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes, § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

1.1 WA
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 WA Altenhilfszentrum
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind nur altersgerechte Wohnungen mit den entsprechenden Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen zulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 12 und § 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, ausschließlich der dafür vorgesehenen Flächen gem. § 14 BauNVO, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Es ist für alle Erdgeschoßfußbodenhöhen ein Maß von 0,30 m bis 0,80 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

4. Zahl der zulässigen Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

4.1 Grundstücke 2 – 12
Das 1. Vollgeschoß darüber gilt Stufe VII geschoß ist nur in der Fläche über dem Erdgeschoß im Bereich des Daches zulässig.

4.2 Grundstück 13
Das 1. Vollgeschoß darüber gilt Stufe VII geschoß ist nur in der Fläche über dem Erdgeschoß im Bereich des Daches zulässig.

5. Geschoßfläche, § 9 Abs. 1 BauGB und § 20 BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nicht mitzurechnen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Bäume in den Straßenverkehrsflächen
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Bäume der nachfolgenden Arten mit einer Baumscheibe von min. 4 m² zu pflanzen und dauernd zu erhalten:
Winterlinde – Tilia cordata
Spitzahorn – Acer platanoides
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
wahlweise für alle Straßen und zusätzlich für die " Meinholdstraße " auch
Birke – Betula pendula.
Die Bäume sind min. als Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen und mit einem Dreibock zu sichern.
Weitere Baumschutzmaßnahmen, wie Baumschutzbügel, sind entsprechend der Baumsorte vorzunehmen.

6.2 Bäume auf den zukünftigen Grundstücken und Stellplätzen
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen und auf den Grundstücken und Stellplätzen sind Bäume in folgender Weise:
Grundstücke 1 + 13 : 1 Baum je angefangene 1000 m²
Grundstücke 2 – 12 : 1 Baum je Grundstück
Stellplätze : 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze
der nachfolgenden Arten mit einer Baumscheibe von min. 4 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten:
Winterlinde – Tilia cordata
Spitzahorn – Acer platanoides
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Birke – Betula pendula.
Die Bäume sind min. als Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen und mit einem Dreibock zu sichern.
Weitere Baumschutzmaßnahmen, wie Baumschutzbügel, sind entsprechend der Baumsorte vorzunehmen.

7. Erhaltung von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 und RAS – LG 4 zu schützen und dauernd zu erhalten.

8. Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzung, Ausgleichsmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zusätzlich zu den Festsetzungen nach Ziff. 6.2 mit nachfolgenden Gehölzen in Art, Menge und Qualität zu bepflanzen und dauernd zu erhalten:
Bäume
Rotdorn – Crataegus laevigata
Eberesche – Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere – Sorbus intermedia
Echte Mehlbeere – Sorbus aria
Hochstämme, 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 – 14 cm mit Pflicht gesichert.
Großsträucher:
Hasennuß – Corylus avellana
Kornelkirsche – Cornus mas
Blutroter Hartriegel – Cornus sanguinea
Sträucher 2 x verpflanzt, 1 Stück pro 3 m².
Normalsträucher:
Schneeball – Symphoricarpos albus
Tataren-Heckenkirsche – Lonicera tatarica
Schneeball – Viburnum opulus
Sträucher 2 x verpflanzt, 1 Stück pro 1 m².
Kleinsträucher:
Japanische Scheinquitte – Chaenomeles japonica
Mahonie – Mahonia aquifolium
Sträucher, 2 x verpflanzt, 2 Stück pro 1 m².
Bei Wichtp[illegible]anzungen verschiedener Gehölzarten sind mehrere Ki[illegible] (5 - 10 Stück) zu einer Gruppe zusammenzufassen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – sind nur in Schotterbauweise oder mit wassergebundener Decke zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

1. Außenwände

1.1 Es ist nur Putz, Holz und Glas zulässig.

1.2 Der Putz muß min. 50 % der Gesamtaußenwandfläche betragen.

1.3 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für freistehende Garagen und Nebenanlagen sowie die Altentagesstätte und Sozialstation.

2. Dächer

2.1 Grundstück 1
Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 23° bis 38° zulässig.

2.2 Grundstücke 2 - 13
Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 53° zulässig.

2.3 Nebendächer sind nur bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.

2.4 Dreempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachgeschoßfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

2.5 Die Ziffern 2.1 bis 2.4 gelten nicht für freistehende Garagen und Nebenanlagen sowie die Altentagesstätte und Sozialstation des Altenhilfszentrums.

2.6 Es ist nur eine Dacheindeckung mit roten Dachpfannen und Glas zulässig.

2.7 Die Ziffer 2.6 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

3. Solartechnik

Anlagen der Solartechnik sind in den Ziffern 1 und 2 zulässig.

4. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind bis zu einer Höhe von 10,00 m über der zulässigen Endgeschoßfußbodenhöhe zulässig.

5. Grundstückseinfriedigungen

5.1 Einfriedigungen sind nur an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

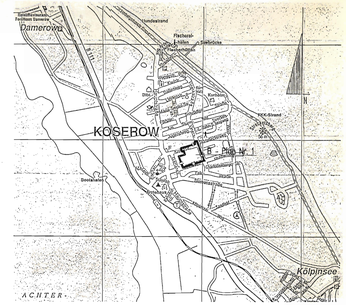
5.2 Die Ziffer 5.1 gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die hinter der Straßenfront des Gebäudes liegen.

6. Unbebaute Grundstücksflächen

6.1 Grundstücksflächen, die als Zufahrt, Gehweg, Kinderspielplätze oder Wäschetrockenplatz genutzt werden, sind in vollständig versickerungsfähiger Bauweise nicht zulässig.

6.2 Grundstücksflächen, die als Kfz - Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offenfugigem Pflaster, wassergebundener Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

Übersichtskarte M. 1 : 20.000



Bearbeitet:

ingenieurgesellschaft nord
ign
wattmannweg 1 - 24837 schleswig - 0 46 21 / 46 01
stengstr. 2 - 17192 waren/müritz - 0 39 91 / 43 75 -

Waren, den 18.04.1994 / 20.09.1994

Satzung der Gemeinde
KOSEROW
(Landkreis Ostvorpommern)
über den Bebauungsplan Nr. 1
" Kreuzstraße - Vinetastraße - Meinholdstraße "