SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 FÜR DAS „WOHN- UND FERIENHAUSGEBIET AM KÖLPINSEER WEG“

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8: Flurstücke 206/23 teilw., 206/24 bis 206/28, 206/29 teilw., 207/5 teilw., 207/6 teilw., 207/15 teilw. der Flur 7, Gemarkung Koserow

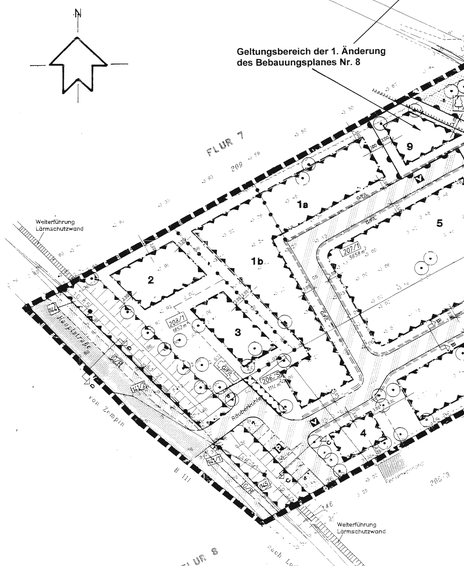
Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2002 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. S. 102 ff.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Koserow vom 31.01.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

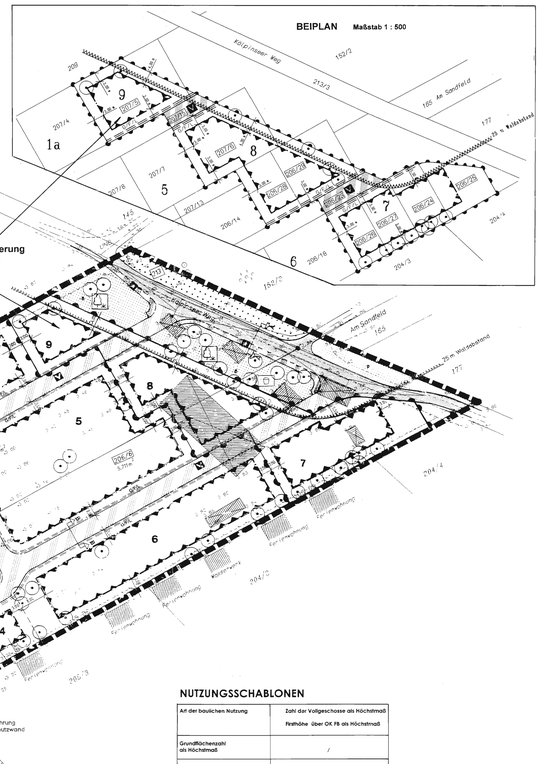
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M. : 1 : 500

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8



BEIPLAN **Maßstab 1 : 500**



nachrichtlich:

STRASSENQUERSCHNITTE M.: 1:50

Kölpinseer Weg Schnitt A - A

Planstrasse Schnitt B - B

Räuberkuhle Schnitt C - C

Hauptstrasse Schnitt D - D

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe über OK FB als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
bauweise	/

NUTZUNGSSCHABLONEN

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“
(keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8)

BAUFELDER 7 - 9:

		II FH über OK FB 10.00 m
SO Ferien		
GRZ	0,3	/
o	ED	/

nachrichtlich:

NUTZUNGSSCHABLONEN

des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“

BAUFELDER 1a und 1b

		II FH über OK FB 10.00 m
WA		
GRZ	0,3	/
o	ED	/

BAUFELDER 2 - 6

		II FH über OK FB 10.00 m
WA		
GRZ	0,3	/
o	E	/

BAUFELDER 7 - 9:

		II FH über OK FB 10.00 m
SO Ferien		
GRZ	0,3	/
o	ED	/

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8
Zusätze und Präzisierungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind durch gesonderten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt werden

- das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), (2) Punkt 1 und 2 BauNVO.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 4 (2) Punkt 3 BauNVO und Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

- das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

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

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Treppenanlagen
- durch die Anlage von Balkonen
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Carports und Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch ist eine Überschreitung der gedachten Verlängerung der Baugrenzen zur Erschließungsstraße unzulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleinkernhaltung sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

4. Private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Präzisierung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8:
Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Carports und Garagen zulässig.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zugelassen.
Je Ferienhaus werden bei Einzelhäusern maximal vier Ferienwohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Ferienwohnungen zugelassen.

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

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Kölpinseer Weg und an der Hauptstraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Die Flächen innerhalb des 25 m - Abstandes zum Wald sind, mit Ausnahme der Spielplatzfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

- Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen - auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Hochstämme zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind die handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen.
- Die Verwendung exotischer und buntblütiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und anderen Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sind auf den öffentlichen Grünflächen untersagt und sollte auf den Grundstücken vermieden werden.
- Vorschlagsliste der Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister		
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Roß-Kastanie	-	Aesculus hippocastanum
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sand-Birke	-	Betula pendula
Scheinakazie	-	Robinia pseudoacacia
Weiß-Kiefer	-	Pinus sylvestris
Kleinkronige Bäume und Heister		
Roß-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedl. Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

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

- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Aufführungen, Bauschutteinspülungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

10. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)

1.
Innerhalb der festgesetzten „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sind folgende Lärmschutzanlagen (LSA) zu errichten:
- eine 1,5 m hohe Lärmschutzwand auf der gesamten Länge der 2 m hohen Erdwälle
- eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand nördlich der Zufahrt Räuberkuhle auf einer Länge von 15 m

Das Schalldämmmaß der Lärmschutzwände muss so hoch sein, dass beim Durchgang des A Schallpegels durch die Wandkonstruktion eine Pegelminderung von mindestens 25 dB nach Prüfbedingungen auftritt.
Lärmschutzwände müssen straßenseitig „nachabsorbierend“ sein und den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen – ZTV – Lsw 88“ entsprechen.
2.
Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB“ sind für die Außenbauteile der Gebäude die Mindest- Schalldämmmaße R' w,res gemäß DIN 4109 Tabellen 8 und 9 zu verwirklichen.

Lärmpegelbereich (LPB)	betroffene Baugebietsfläche	erf. R' w,res des Außenbauteils (Wand + Fenster bzw. Dach + Fenster)	Nachweis
LPB I und II	Baufelder 1a und 3 bis 9	30 dB	keinen Nachweis erforderlich, wird mit Standardbauweisen erfüllt
LPB III	Baufelder 1b, 3 und 4	35 dB	rechnerischer Nachweis im Baugenehmigungverfahren erforderlich
LPB IV	Baufeld 2	40 dB	rechnerischer Nachweis im Baugenehmigungverfahren erforderlich

Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung die schallrechnischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen.
Bei Räumen im Schalbegebietbereich LPB III, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (insbesondere Schlafräume), sind zur ausreichenden Belüftung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
3.
Auf den Baufeldern 1b und 3 bis 4 sind die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, die dem zeitweisen Aufenthalt im Freien dienen, an den der Bundesstraße 111 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1.1 Fassade

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachform/Dachneigung/ Dacheindeckung

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Zulässig sind nicht selbstleuchtende Hinweisschilder bis maximal 0,50 m².
Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden.
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzten Flächen vorzusehen.
Sie sind in einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickundurchlässige Holzzäune, Metallstangengitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Die übrigen Einfriedungen dürfen auch als grüne Maschendrahtzäune mit vorgesetzter Begrünung bis zu einer Höhe von 1,6 m hergestellt werden.

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

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

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 gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Straßen, Dränagen) ist in Versickerungsmulden abzuleiten.
- Die Straßen sind so zu bauen, dass die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhochdrucklampen einzusetzen.
- Ebenerdige Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.
- Für das Plangebiet werden folgende Eratzpflanzungen bei Rodung festgesetzt:
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

- Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Grundstückseigentümer.
- Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).
- Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Gemeinde Koserow durchzuführen und die entstehungsbürtigen Kosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen.

HINWEISE

Definition der Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (Über OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Belange der Bodendenkmalpflege

1.
Als Oberflächenfund wurde im Jahr 2001 ein steinzeitliches Artefragment der Trichterbecherkultur unmittelbar angrenzend an das Plangebiet gemeldet. Nach den bisherigen Erfahrungen ist damit zu rechnen, dass dieses Fragment als Hinweis auf weitere im Vorhabenbereich liegende Bodendenkmale gewertet werden kann, die durch das Bauvorhaben gefährdet sind.
2.
Im Interesse einer planmäßigen Ausführung des Vorhabens und im Interesse der Sicherung (Dokumentation) der Bodendenkmale wurde zwischen dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der Gemeinde ein Maßnahmepaket abgestimmt und eine Vereinbarung unterzeichnet.
3.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grünordnerische Hinweise

- Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorherigen Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich 8 nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 6-12 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot zu errichten (§ 8 (3) LBauO).
- Die vorgegebenen Ausgleichs- und Eratzmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am „Usedomer Amtsblatt“ am 17.10.2006.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 BauGB i. der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 09.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Koserow hat am 07.11.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“ zur Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2006 bis zum 19.01.2007 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs: von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags: von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
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, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 21.11.2006 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Koserow hat die Stellungnahmen der Bürger und Behörden am 31.01.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.2007 von der Gemeindevertretung Koserow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“, wird in ihr Beschluss der Gemeindevertretung Koserow vom 31.01.2007, gebilligt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 23.01.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ogewiesenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass keine Prüfung nur grobertfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführe im Maßstab 1:1000 erfolgt. Ansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2007
O. U.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.02.2007 ausgefertigt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 01.02.2007
Der Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, u. über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 09.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von 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 13.01.1998 (GVOBl. M.-V. S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 09.02.2007 in Kraft getreten.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den 09.02.2007
Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

gemäß der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8

I. Festsetzungen

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

- SO Ferien — Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 (4) — BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 (1), (2) Punkt 1 und 2 — BauNVO

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

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 — BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 — BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

- o — offene Bauweise — § 22 (2) — BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) — BauNVO
- Baugrenzen — § 23 (3) — BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 25 BauGB**

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 — BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 — BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 — BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 (7) — BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 — BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans
- 207/5 — Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 3,00 — Maßangaben in Meter
- FH ü. OK FB — Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
- 7 - 9 — Nummerierung der Baufelder im SO Ferien
- 25 m - Waldabstand

nachrichtlich:

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8

I. Festsetzungen

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

- SO Ferien — Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet — § 10 (4) — BauNVO
- WK — Reines Wohngebiet — § 3 — BauNVO

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

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 — BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 — BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

- o — offene Bauweise — § 22 (2) — BauNVO
- ED — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) — BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) — BauNVO
- Baugrenzen — § 23 (3) — BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußgängerbereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- G/F — Geh- und Radweg

Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- ö — öffentliche Grünflächen
- Pl — öffentlicher Spielplatz
- pk — parkähnliche Grünfläche
- p — private Grünflächen

Flächen für Wald — **§ 9 (1) 18 BauGB**

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 25 BauGB**

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 — BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 — BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 — BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 (7) — BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 — BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- 213 — Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Grenzpunkt
- 3.02 — Höhenangaben über NN
- vorhandene Zäune
- vorhandene unbefestigte Wege
- Böschungen
- zu beseitigende Haupt- und Nebengebäude
- 3,00 — Maßangaben im Meter
- FH ü. OK FB — Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
- Sichtdreieck
- 1 - 9 — Nummerierung der Baufelder
- 25 m - Waldabstand
- Abgrenzung zwischen Straße, Gehweg, Geh- und Radweg und Straßenbegrünung

nachrichtlich:

STANDORTANGABEN

des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Koserow
Gemarkung	Koserow
Flur	7
Flurstücke	206/5, 206/6, 207/1, 208/1 und 213 teilweise (Kölpinseer Weg)
Flur	8
Flurstücke	144 teilweise, 147/1 teilweise, 141/2 teilweise und 145 (Dünen Hauptstraße)

STANDORTANGABEN

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Koserow
Gemarkung	Koserow
Flur	7
Flurstücke	206/23 teilw., 206/24 bis 206/28, 206/29 teilw., 207/5 teilw., 207/6 teilw., 207/15 teilw.

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“

Satzungsfassung	01 - 2007	Schulz	Lange
Entwurfsfassung	09-2006	Schulz	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

UPEG

Projekt: Projekt-Nr.:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Wohn- und Ferienhausgebiet am Kölpinseer Weg“
Satzungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Flurstücke 206/23 teilw., 206/24 bis 206/28, 206/29 teilw., 207/5 teilw., 207/6 teilw., 207/15 teilw. der Flur 7, Gemarkung Koserow

Auftraggeber:

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.:(03837)1260-0, Fax(03837)28028