SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW ÜBER DEN

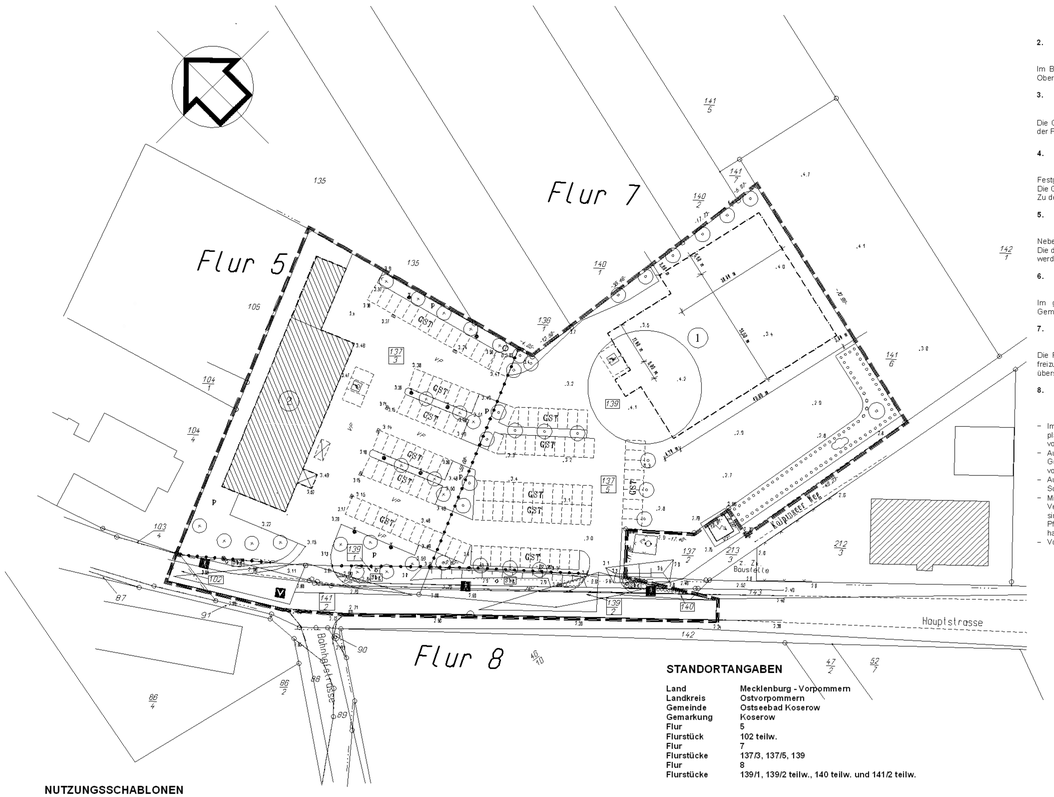
BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"NEUBAU NETTO- MARKT UND UMNUTZUNG DES VORHANDENEN MARKTES"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V vom 6.05.1998 (GVOBl. M – V S. 468), sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom 28.02.2005 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Neubau NETTO- Markt und Umnutzung des vorhandenen Marktes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Koserow
Gemarkung	Koserow
Flur	5
Flurstück	102 teilw.
Flur	7
Flurstücke	137/3, 137/5, 139
Flur	8
Flurstücke	139/1, 139/2 teilw., 140 teilw. und 141/2 teilw.

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze Firsthöhe über HN
Grundflächenzahl	/
Bauweise	/

Baugebiet 1

SO EH	I FH über HN 14,00 m
GRZ 0,6	/
a	/

Baugebiet 2

SO EH	I FH über HN 11,00 m
GRZ 0,8	/
a	/

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO.

Zugelassen werden folgende Flächenausweisungen und Sortimente als Obergrenze:
Baugebiet 1
- SB- Lebensmittelverbrauchermarkt mit
  Bäcker und Fleischer max. 800 m² Verkaufsraumfläche
  Zentrumstypische Sortimente dürfen 10 % der Verkaufsraumfläche nicht überschreiten.

Baugebiet 2
- nahversorgungsergänzende
  Einzelhandelseinrichtungen max. 700 m² Verkaufsraumfläche
  davon Getränkemarkt mind. 350 m² Verkaufsraumfläche

  Folgende innenstadtrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelserlass vom 04.07.1997 – Punkt 3.1.2 werden ausgeschlossen:
  - Schuhe
  - Drogerien, Parfümerien
  - Uhren, Schmuck
  - Foto, Optik
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
  - Kunstgewerbe
  - HiFi, Elektroartikel
  - Haushaltswaren, Glas, Porzellan
  - Fahrräder

  Nicht zugelassen werden außerdem folgende Sortimente:
  - Möbel
  - Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
  - Kraftfahrzeuge und Kfz- Teile
  - Bau- und Gartenbedarf
  - Brennstoffe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Im Baugebiet 2 wird für den Windfangbereich eine Firsthöhe von 12,30 m über HN als Obergrenze zugelassen.

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

Die Gemeinschaftsstellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen errichtet werden.

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

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
Die Gebäude sind mit einer Länge von über 50 m zulässig.
Zu den Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

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

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

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von Carports, Garagen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

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

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an der Hauptstraße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

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

- Im unmittelbarem Bereich der geplanten PKW-Stellplätze sind 15 St. Laubbäume (Acer platanoides) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu pflanzen.
- Auf der Nordseite des Baugebietes 1 sind 9 St. großkronige Laubbäume (Artenwahl nach Gehölzliste) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 8 m zu pflanzen.
- Auf der Süd- und Ostseite des Baugebietes 1 ist eine 6 m breite Rand- und Schutzpflanzung aus landschaftstypischen Gehölzen auszuführen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes 1 sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszubilden. Flächen für Pflanzbindung können angerechnet werden. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- Vorschlagsliste der Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister		
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sand-Birke	-	Betula pendula
Silber-Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme		Ulmus glabra
Kleinkronige Bäume und Heister		
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher		
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball-		Viburnum opulus

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

- Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung in den Pflanzgroßen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Auf 100 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbaum, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 St. einer Art) auszuführen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Gebäude sind nur zulässig:
- Klinker
- glatter Putz oder feiner Strukturputz
- Naturholz und
- Glas

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur zulässig:
- Dachpfannen in rot
- Glaskonstruktionen

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Aufsteller oder an den Wandflächen der Gebäude zulässig. Dachwerbeanlagen werden ausgeschlossen.

2. Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Parallel zum Kölpinseer Weges sowie an den östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen ist das Plangebiet einzuzäunen.
Die Einfriedung hat durch Metallgitterzäune in grün mit einer Höhe von maximal 1,60 Meter zu erfolgen.

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

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

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 und 2 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

- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen).
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden vom Forstamt Pudagla durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind bis zum 30.11.2006 auszuführen.

HINWEISE

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow vom 26.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.05.2004 bis zum 01.06.2004 erfolgt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.11.2004 durchgeführt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2004 bis zum 20.01.2005 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
donnerstags	von	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
freitags	von	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.12.2004 bis zum 28.12.2004 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... 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

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.2005 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.02.2005 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Koserow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2005 gebilligt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Hinweisen/Maßgaben/Auflagen erteilt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde am ..... mit Az.: ..... bestätigt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung über den Bebauungsplan Nr. 5 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... - 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 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ostseebad Koserow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

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

SO EH — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel — § 11 (3) BauNVO

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

GRZ — Grundflächenzahl als Obergrenze — § 19 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze — § 20 BauNVO

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

a — abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Grünflächen — **§ 8 (1) 15 BauGB**

Grünflächen

Zweckbestimmung:

p — private Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

Sbg — Straßenbegleitgrün

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 a BauGB

Anpflanzen: Bäume, Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 BauNVO

EST — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze — § 9 (1) 4 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

137/5 — Flurstücksnummer

Sichtdreieck

vorhandene Bäume ohne Bestandsschutz

Behindertenstellplätze

1 - 2 — Nummerierung der Baugebiete

15.2 — Geländehöhen über HN

A — Asphalt

VP — Verbundpflaster

RG — Rasengittersteine

3.00 m — Vermaßung im Meter

Straßenbeleuchtung

Satzungsfassung	02=2005	Schulz	Lange
Entwurfsfassung	11=2004	Schulz	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

UPEG

Projekt: Projekt-Nr. :

Satzung der Gemeinde Ostseebad Koserow uber den Bebauungsplan Nr. 5 "Neubau NETTO- Markt und Umnutzung des vorhandenen Marktes"

Auftraggeber: oHG NETTO- Supermarkt GmbH & Co.

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.:(03837)200-0, Fax:(03837)20026

H/B = 750.0 / 1250.0 (0.94mm)

Allplan