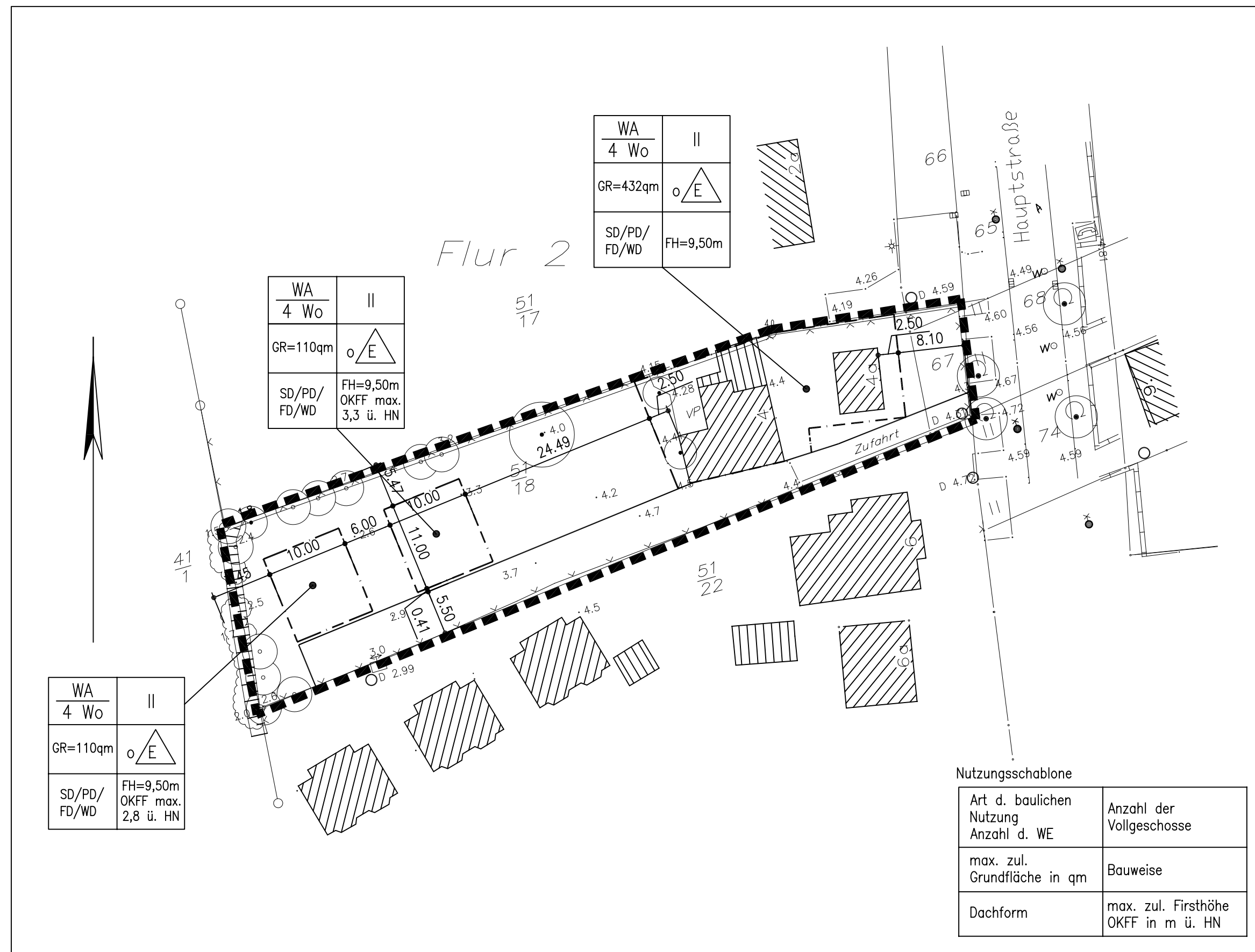


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnhäuser auf dem Grundstück Hauptstraße 4" der Gemeinde Ostseebad Koserow

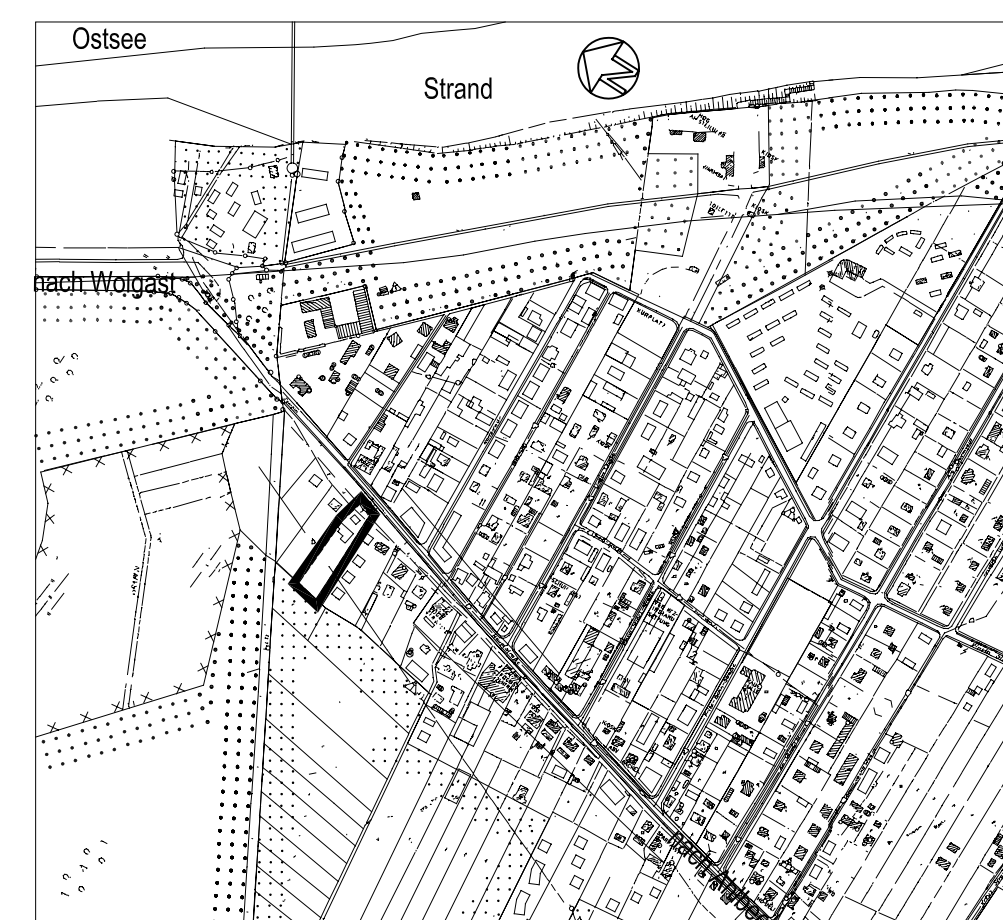
## PLANZEICHNUNG (Teil A)



### Planzeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - 4 Wo Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in einem Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
  - GR qm Grundfläche als Höchstmaß in qm
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OKFF Höhe des Fertigfußbodens bezogen auf HN in m
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß (Firsthöhe = Abstand zwischen OKFF und der obersten Dachbegrenzungskante)
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - SD/PD/FD/WD nur Satteldach oder Pultdach oder Flachdach oder Walmdach zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsfäche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
  - Erhalt und Pflege bestehender Bäume
  - Neuanpflanzung und Pflege von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
  - 4.2 Höhen über HN
  - $\frac{139}{4}$  Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
  - ||||| Böschungen Bestand
  - ▨ Gebäudebestand

### Übersichtsplan Gemeinde Koserow maßstablos



## TEXT (Teil B)

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)  
In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet sind Wohngebäude zulässig.
- Ausnahmsweise sind zulässig Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB, )  
In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetztem Baugebiet sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 BauGB i. V. m. §23 BauNVO)  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden:  
- durch Treppenanlagen  
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50m  
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von max. 5m und in einer Tiefe von max. 1,5m
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen außerdem überschritten werden:  
- durch die Anlage von Balkonen  
- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 5m  
Die Entfernung zur Nachbargrenze muß mind. 2m betragen.
- Carports und Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)
- Nr. 4.1. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) und Pflanzliste  
Die Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Gehölzen erfolgt entsprechend der Planzeichnung.
- Neuanpflanzung von Bäumen
- 2x Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - 5x Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - 4x Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt:  
Mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16cm mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch.
- Neuanpflanzung von Sträuchern
- 4x Cornus mas (Kornelkirsche)
  - 4x Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
  - 5x Corylus avellana (Gemeine Hasel)
  - 6x Eunonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
  - 6x Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
  - 4x Rosa canina (Hunds-Rose)
  - 3x Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt:  
Die Pflanzung erfolgt in 2 Reihen. Der Abstand der Reihen und Pflanzen beträgt untereinander ca. 100cm und ist standörtlich anzupassen. Die Pflanzqualität muss mind. 1xv, o.B., 4Tr., 60-100 aufweisen.
- Nr. 4.2. Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§1 Abs.5 Nr.7 in Verb. mit §9 Abs.1 Nrn. 16, 20 BauGB)  
Sämtliche Niederschlagswässer sind im Boden zu versickern.
- Nr. 4.3. Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 Nrn. 20 und 25a BauGB)  
Die nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Pflanzungen sind zu erhalten. Abgängige Bäume, die nach §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend textl. Festsetzung Nr. 4.1. zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 LBauO M-V)
- Dach
    - 1.1. Dachform
- Im Plangebiet sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer sowie Walmdächer zugelassen.
- Dachaufbauten
- Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Ausgeschlossen sind daher Dacheinschnitte die breiter sind als 1/3 der Traufseitenbreite.
- Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen
- Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 1. zuwiderhandelt. Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

### Präambel

Aufgrund des §10 BauGB in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I, S.2141) in Verbindung mit §86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern vom 26.April 1994 (GVBl. M-V, S.518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .....20..... und mit Abschluß des Anzeigeverfahrens die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnhäuser auf dem Grundstück Hauptstraße 4“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom .....20..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)
- Planungsanzeige  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 LPiG beteiligt worden.  
Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### 3. Öffentliche Auslegung

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§2 Abs.2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§3 Abs.1 BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow in ihrer Sitzung am .....20..... dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß §3 Abs.2 BauGB am .....20..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden):  
..... öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### 4. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand am..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im ..... Maßstab vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den.....20....  
.....  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### 5. Abwägungsergebnisse

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .....20..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### 6. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am .....20..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des §10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom .....20..... gebilligt.

Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### 7. Genehmigungsverfahren

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....20....., AZ:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .....20..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....20....., AZ:..... bestätigt.

Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

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

Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

### 8. Bekanntmachung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß §12 BauGB am .....20..... ortsüblich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs.1 BauGB, §5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Mit Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Satzung ist am .....20.... in Kraft getreten.

Gemeinde Koserow, den.....20....  
.....  
(Der Bürgermeister)

## Gemeinde Ostseebad Koserow Amt Insel Usedom Mitte

### Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnhäuser auf dem Grundstück Hauptstraße 4"

Architekt und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 9b, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
Email: Architekt\_Achim\_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 13.05.2003 Masstab: 1:500 Blattgröße: 78x47 CAD-Name: ...Konzepte\030218 Planzeichnung.dwg