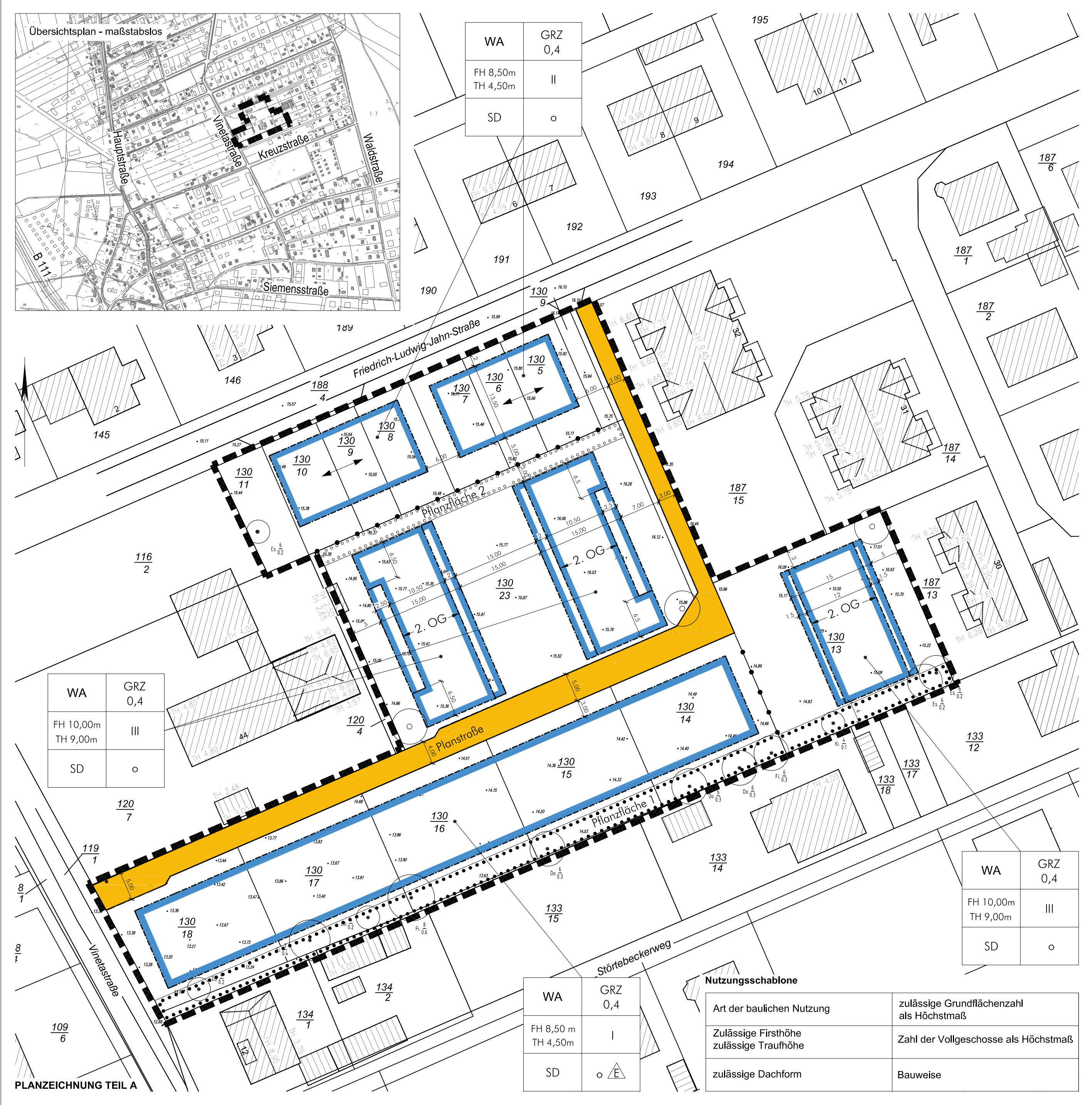


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Wohnbebauung auf dem Grundstück Vinetastraße/ Ecke Friedrich - Ludwig - Jahnstraße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
WA	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
GRZ	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO) zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze gilt nur für das 2. Obergeschoss SD Satteldach FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß über Oberkante EG Fertigfußboden TH zulässige Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante EG Fertigfußboden
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 b und Abs.6 BauGB)	Erhalt von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	Flurstücksnummer
	Firstverlauf	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	
	Höhen in m über HN	
Hinweise	Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfund (Urnenscherben, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff. zul. geä. durch Gesetz vom 20.07.2006 GVOBl. M-V 2006, S. 576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.	

TEXT TEIL B

I. Textliche Festsetzungen

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

In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind zulässig:

- Wohngebäude; dazu gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nm. 2. bis 5. sind nicht zulässig. Dies betrifft: sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein auf dem Flurstück 130/13 zugelassen. Auf den anderen Flurstücken sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

Nr. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 ist nicht zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante EG Fertigfußboden (OK EFF). Die OK EFF liegt 0,20 m über OK Fahrbahnhöhe der anliegenden Straße. Bei geneigtem Gelände muss über die Eckpunkte des Baukörpers gemittelt werden.

Nr. 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB)

- Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen sind, sofern technisch möglich auch auf den Grundstücken zu versickern. Alle im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum anfallenden Niederschlagsmengen sind sofern technisch möglich auf diesen zu versickern.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge).
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche 1) sind 9 großkronige Laubbäume als Hochstamm 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Sie sind zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Pflanzfläche 2) sind 10 großkronige Laubbäume als Hochstamm 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Sie sind zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen wie Beeinträchtigungen des Wurzelwerks, Erdarbeiten, Versiegelung zu schützen.
- Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstamm 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Sie sind zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
- Die Auswahl der Gehölze hat standortgerecht zu erfolgen. Es ist darauf zu achten, heimische oder naturnahe Pflanzen zu verwenden, um eine ökologische Durchgrünung zu erreichen.

Artenauswahl für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken:

Die aufgeführten Pflanzen stellen lediglich eine Auswahl dar, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Baumpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbime	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn	Prunus cerasifera	Blutpflaume
Prunus serrulata	Zierkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde		

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
Eucynus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Alle grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer.

Nr. 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG und § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)

- Zur Vermeidung von Tötungen müssen die Abbrüche/Rodungen außerhalb der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.
- Für das Rotschwanzpaar sollen zwei Nistkästen (1x Halbhöhle 2HW und 1x Nischenbrüterhöhe 1N z.B. von SCHWEGLER-Natur o. gleichwertig) an Bäumen in ca. 3 m Höhe montiert werden. Die Maßnahme kann vor Durchführung des Abbruchs bzw. vor Beginn der nächsten Brutsaison realisiert werden (CEF-Maßnahme).
Für das Rauchschwalben-Brutpaar soll bis zur Brutsaison 2015 ein Carport mit einem abgetrennten Bereich mit Nistmöglichkeiten (2x Rauchschwalbennest Nr. 108 z.B. von SCHWEGLER-Natur o. gleichwertig) für Rauchschwalben oder Nischenbrüter errichtet (FCS-Maßnahme)

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBau M-V)

- Fassadengestaltung
Für die Fassade ist für den überwiegenden Flächenanteil Putzmauerwerk in Weißtönen zu verwenden. Für großenteilig untergeordnete Flächen sind auch farbliche Absetzungen sowie die Verwendung von Klinkermauerwerk sowie Holz, Metall oder Faserzementtafeln zulässig.
- Dach
2.1. Dachform
Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwäme sind ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 10° und 48° liegen. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile können davon abweichende Dachformen und -neigungen erhalten.
2.2. Dachaufbauten
Pro Wohnung ist auf beiden Seiten des dazugehörigen Daches jeweils nur eine Dachgaube zulässig. Zu den Dachgauben der Nachbarwohnung ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
2.3. Farbgebung
Für die Dacheindeckung sind zulässig: Dachsteine in rot oder anthrazitfarbigem Farbton. Außerdem ist Reet zulässig, wobei die Gebäudemindestabstände nach Landesbauordnung M-V zu berücksichtigen sind.
- Abfallsammelbehälter, Heizgas- und Heizölbehälter
Die Abfallsammelbehälter 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.
- Grundstückseinfriedungen
Für die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Zäune aus Holzlatten, Hecken aus Laubgehölzen oder Natursteinmauern zugelassen.
- Verstöße gegen die gestalterische Festsetzungen
Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nm. 1.-4., zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.10.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2009 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 07.11.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 14.12.2011 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 29.11.2011 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13 und die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2011 bis einschließlich 13.01.2012 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. Billigung des geänderten Entwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am 21.07.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 02.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den (Der Bürgermeister)

7. Erneute 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 11. August 2014 auf der Homepage des Amtes Usedom Süd ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13 und die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2014 bis einschließlich 02.10.2014 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 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)

8. Abwägungsergebnisse

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den (Der Bürgermeister)

9. Billigung des geänderten Entwurfes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow hat in ihrer Sitzung am 15.12.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 02.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den (Der Bürgermeister)

Präambel

Aufgrund des § 13a in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), und in Verbindung § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom20..... die Satzung der Gemeinde Koserow über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnbebauung auf dem Grundstück Vinetastraße/ Ecke Friedrich-Ludwig-Jahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

10. Erneute 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13 und die Begründung haben in der Zeit vom 02.02.2015 bis einschließlich 03.03.2015 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 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)

11. 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)

12. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 13 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.

Zinnowitz, den (öffentl. best. Vermessungsingenieur)

13. Satzungsbeschluss

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

Gemeinde Ostseebad Koserow, den (Der Bürgermeister)

14. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 als Satzung 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 im Usedomer Amtsblatt 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. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Gemeinde Ostseebad Koserow, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Ostseebad Koserow
Amt Usedom Süd

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ostseebad Koserow "Wohnbebauung auf dem Grundstück Vinetastraße / Ecke Friedrich-Ludwig-Jahnstraße"

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:
16.08.2010	1:500	97 / 59.4	...150310 BP 13 Planzeichnung
Planstand:	08.11.2011	07-2014	11-2014 03-2015