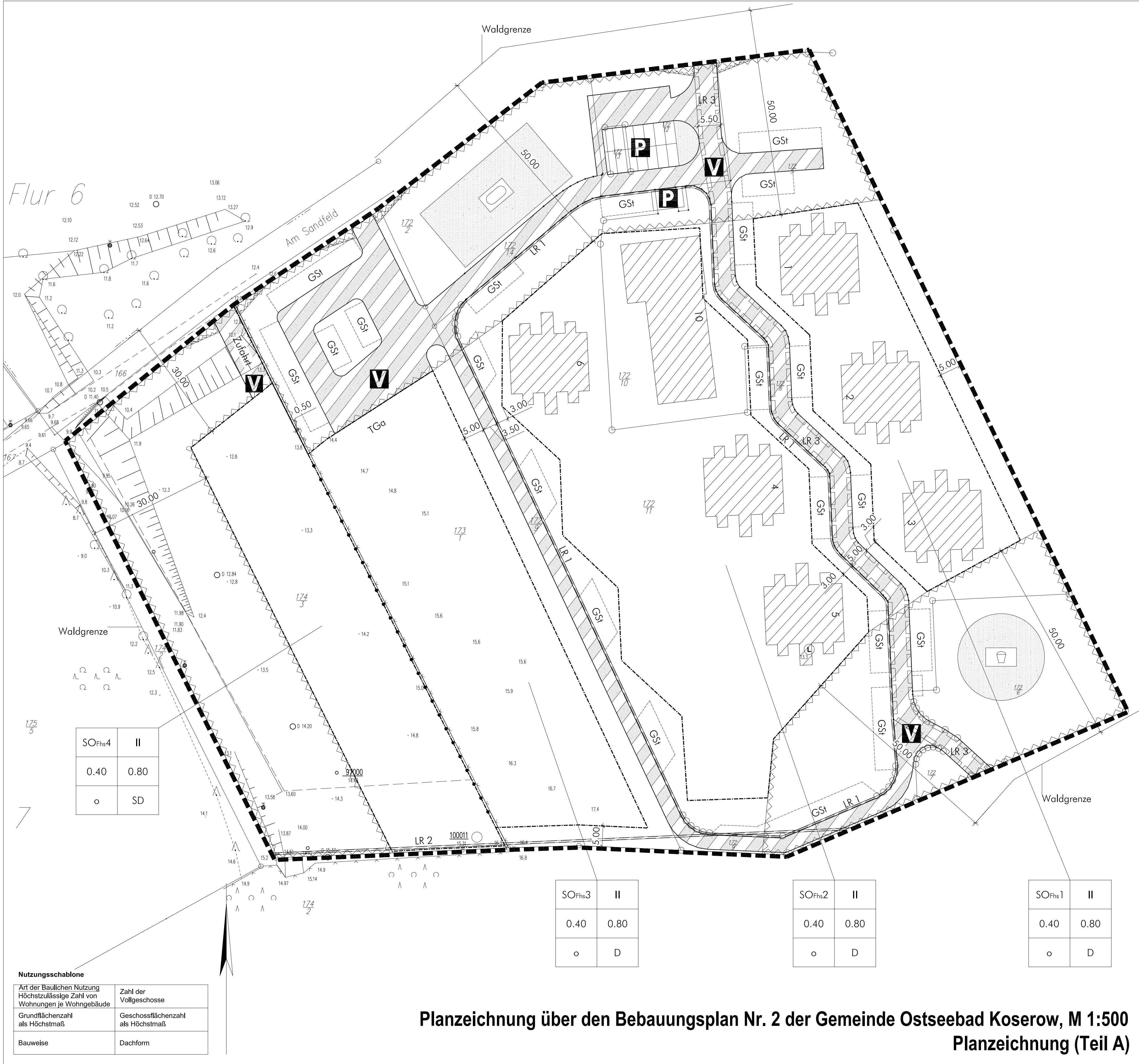
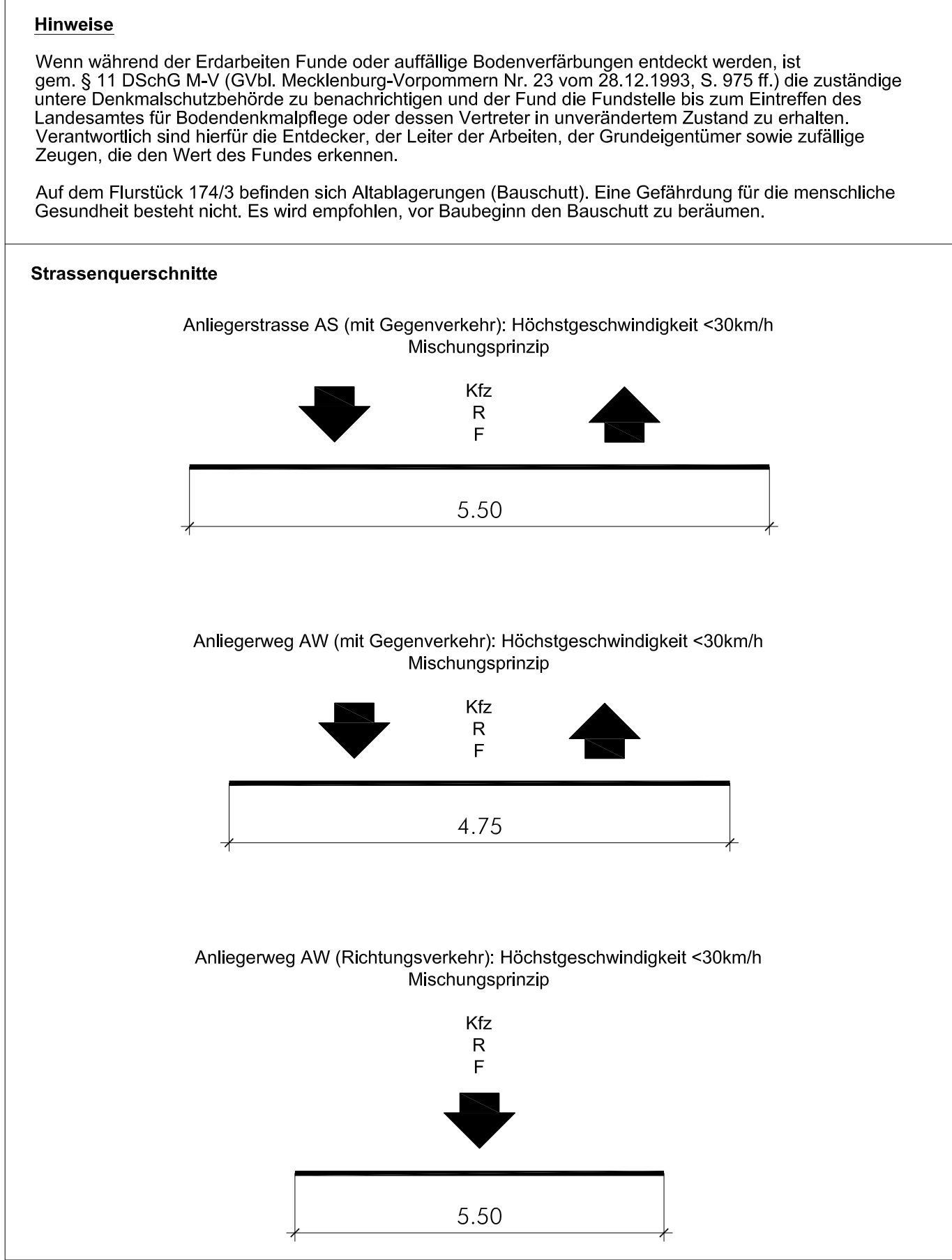


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Steinberg" der Gemeinde Ostseebad Koserow



Planzeichenerklärung	
1. Art der baulichen Nutzung - (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)	SO-Flur1 Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung - (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	0.40 Grundflächenzahl als Höchstmaß 0.80 Geschossflächenzahl als Höchstmaß II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen - (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) D nur geneigtes Dach zulässig mit einer Dachneigung 35 bis 45° SD nur Satteldach zulässig mit einer Dachneigung 35 bis 45°
4. Verkehrsflächen - (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V Verkehrsbenutzter Bereich P Öffentliche Parkfläche
5. Grünflächen - (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	private Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz Sportplatz (Nutzung als Tennisplatz)

6. Sonstige Planzeichen	
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
LR 1 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen	
LR 2 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger Elektroenergie	
LR 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anleger	
GSi Gemeinschaftsstellplätze	
TGa Tiefgarage	
Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Waldabstand	
Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) - Sichtbereich	
D geneigtes Dach	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	
7. Darstellung ohne Normcharakter	
bestehende Flurstücksgrenzen	
Flurstücksbezeichnung	
bestehende Geländehöhen über HN	
bestehende Böschung	
bestehendes Gebäude	
vorhandener Drahtzaun	
vorhandener Baum	



- Textliche Festsetzungen**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:
- Planrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)
 - In den als Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzten Baugebieten sind zulässig:
 - Ferienhäuser, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sind (§ 10 Abs. 4 BauNVO),
 - Gemeinschaftshäuser mit öffentlich zugänglicher Schwimmbäder (§ 10 Abs. 2 BauNVO),
 - sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke (§ 10 Abs. 2 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, 3 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mit hinzuzurechnen.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist in den SO-Flur1 bis SO-Flur3 eine Firsthöhe von max. 12,50m zulässig. Im SO-Flur4 ist die maximale Firsthöhe mit 10,00m über OK ECF festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)
Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauten, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5m Breite um bis zu 1,5m überschritten werden, sofern Landesrecht (Regelungen zu den Abstandsflächen entsprechend LBAuO bzw. zum Waldabstand nach LWaldG) dem nicht entgegensteht. Die Entfernung zu Nachbargrenzen muß mind. 2m betragen.
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Davon ausgenommen ist das Flurstück 174/3 (SO-Flur4), hier sind auch offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
 - Gemeinschaftsstellplätze (GSi) sind zusätzlich auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Für den Fall, dass die notwendigen Stellplätze nicht eindeutig nachgewiesen werden können, sind auch unterhalb des bebauten Bereiches Tiefgaragen zulässig.
 - Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in den Baugebieten SO-Flur1 bis SO-Flur3 zulässig, sofern Landesrecht (Regelungen zu den Abstandsflächen entsprechend LBAuO bzw. zum Waldabstand nach LWaldG) dem nicht entgegensteht.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7m Höhe zulässig. Baumsämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen und Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzgebote und Pflanzliste für die Flurstücke 172/1x (SO-Flur1 und SO-Flur2) und 173/1 (SO-Flur3)
Auf den Grundstücken werden zur Pflege und Bewahrung des Landschaftsbildes heimische Laubgehölze wie folgt gepflanzt:
Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt: mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm oder Stoll für mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch.
Als Gehölzauswahlspektrum für 166 Stück zu pflanzende Bäume gilt folgende Liste:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Weißbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Als Gehölzauswahlspektrum für zu pflanzende Sträucher in der Mindestqualität 2x verschult, mit Ballen, 100-150cm Höhe auf einer Fläche von 3.050 qm gilt folgende Auswahlliste:

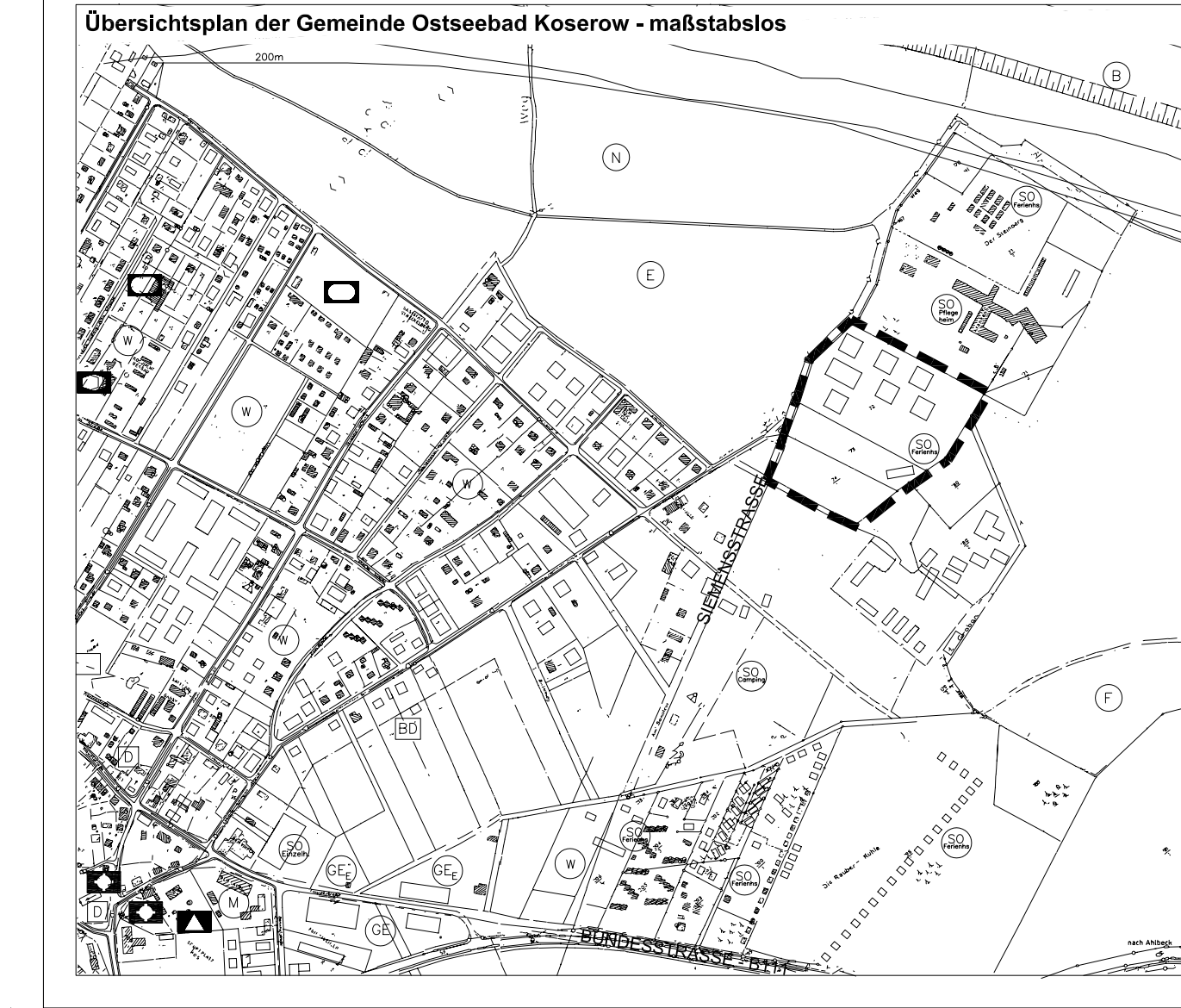
Corylus avellana	-	Hassel
Eunymus europaeus	-	Spindelstrauch
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Zaunrose
Taxus baccata	-	Eibe
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
 - Pflanzgebote und Pflanzliste für die Flurstücke 174/3 (SO-Flur4)
Auf den Grundstücken werden zur Pflege und Bewahrung des Landschaftsbildes heimische Laubgehölze wie folgt gepflanzt:
Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt: mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm mit Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch.
Als Gehölzauswahlspektrum für 21 Stück zu pflanzende Bäume gilt folgende Liste:

Betula pendula	-	Gemeine Birke	3 Stück
Carpinus betulus	-	Weißbuche	4 Stück
Fagus sylvatica	-	Rotbuche	1 Stück
Quercus petraea	-	Traubeneiche	13 Stück

Als Gehölzauswahlspektrum für zu pflanzende Sträucher in der Mindestqualität 2x verschult, mit Ballen, 100-150cm Höhe auf einer Fläche von 1.400 qm gilt folgende Auswahlliste:

Corylus avellana	-	Hassel
Eunymus europaeus	-	Spindelstrauch
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Zaunrose
Taxus baccata	-	Eibe
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
 - Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 festgesetzten Pflanzungen sind zu erhalten.
Abgängige Bäume, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 1.6.1 bzw. 1.6.2 zu ersetzen.
 - Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
Alle anfallenden Niederschlagsmengen sind im Geltungsbereich des B-Planes zu versickern.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 86 LBAuO Mecklenburg-Vorpommern)
 - Äußere Gestaltung**
Alle Gebäude sind mit einem Außenputz und / oder Klinkerverblendung zu versehen.
Als Ausnahme sind Holzverkleidungen und Blechmaterialien zulässig.
 - Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
 - Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Im SO-Flur4 sind nur Satteldächer zulässig.
 - Dachaufbauten sind zulässig. Nebendächer mit anderen Dachformen und Dachneigungen sind bis zu einem Viertel der Grundfläche des Gebäudes zulässig.
 - Dachneigungen der Hauptdächer sind nur mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zulässig.
 - Dachneigung ist zulässig.
 - Anlagen für Solartechnik sind zulässig.
 - Außenantennen
Außenantennen sind nicht zulässig.
 - Niederspannungsleitungen
Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig.
 - Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur an der Straßenbegrenzungslinie und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Hecken bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig.
 - Werbeanlagen und Warenautomaten
Innerhalb des Geltungsbereiches sind frei stehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,50 und einer Werbefläche von max. 1m² zulässig. Zigarettenautomaten sind zulässig.
 - Verstöße gegen die gestalterische Festsetzungen
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1.-3. 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 (OVBl. M.-V. S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom20..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Koserow - 'Steinberg', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.	
Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschuß Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom eingeleitet. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.	
Gemeinde Ostseebad Koserow, den	(Der Bürgermeister)
2. Planungsanzeige Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.	
Gemeinde Ostseebad Koserow, den	(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 Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Koserow in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. 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 und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegt. Gemeinde Ostseebad Koserow, den	
4. Übereinstimmungsvermerk Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.	
Ort, Datum	(ört. best. Vermessungsingenieur)
5. 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)
6. Satzungsbeschuß Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad 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)
7. Genehmigungsverfahren Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az.: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.	
Gemeinde Ostseebad Koserow, den	(Der Bürgermeister)
8. Erneute öffentliche Auslegung Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Koserow hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. 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 und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegt. Gemeinde Ostseebad Koserow, den	
9. 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)
10. Satzungsbeschuß Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad 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)
11. Bekanntmachung Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben 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 die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 KVO-MV) und weiter auf Fälligkeit und Erleichterung von Einspruchsansprüchen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Satzung ist am in Kraft getreten.	
Gemeinde Ostseebad Koserow, den	(Der Bürgermeister)

Gemeinde Ostseebad Koserow Amt Insel Usedom Süd	
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Koserow 'Steinberg'	
Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier Siemensstraße 9b, 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805 Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de	
Erstdatum: 18.05.2005	CAD-Name: ...3 Entwurfsplanung/L...060524 Entwurf.dwg
Planstand: 22.09.2005	27.09.2005 14.03.2006 24.05.2006