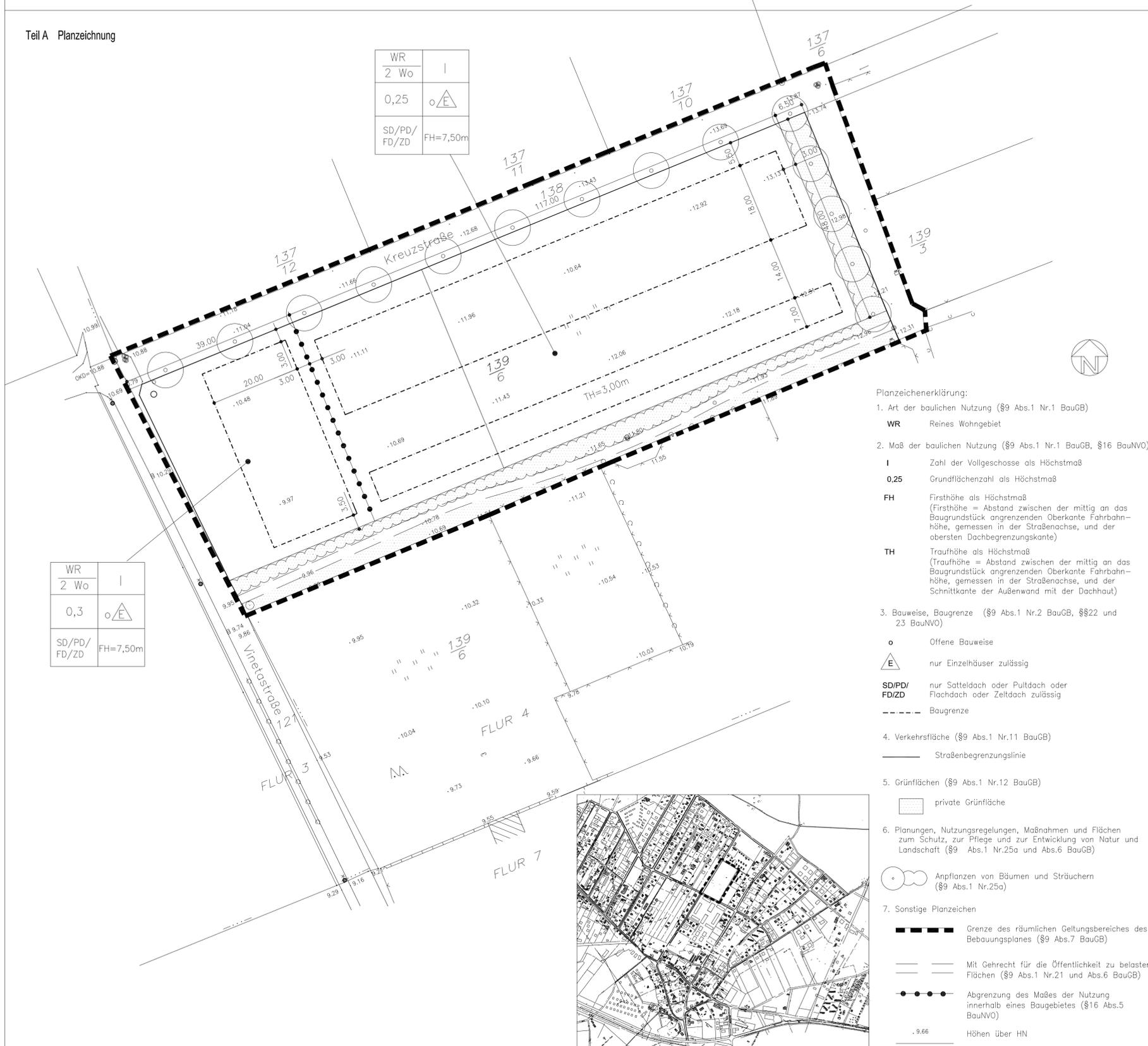


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung auf dem Grundstück Ecke Vinetastraße/Kreuzstraße" Gemeinde Ostseebad Koserow

## Teil A Planzeichnung

WR	I
2 Wo	
0,25	
SD/PD/FD/ZD	FH=7,50m

WR	I
2 Wo	
0,3	
SD/PD/FD/ZD	FH=7,50m



Übersichtsplan ohne Maßstab



### Planzeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - WR Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß (Firsthöhe = Abstand zwischen der mittig an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante Fahrbahnhöhe, gemessen in der Straßenachse, und der obersten Dachbegrenzungskante)
  - TH Traufhöhe als Höchstmaß (Traufhöhe = Abstand zwischen der mittig an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante Fahrbahnhöhe, gemessen in der Straßenachse, und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut)

- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - SD/PD/FD/ZD nur Satteldach oder Pultdach oder Flachdach oder Zelt Dach zulässig
  - Baugrenze

- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
  - private Grünfläche

- 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)
  - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a)

- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
  - Mit Gehrecht für die Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs.5 BauNVO)
  - Höhen über NN
  - Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern

## Teil B Text

Textliche Festsetzungen

Nr.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO)

In dem als Reines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet sind Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise sind zulässig nichtstörende Handwerksbetriebe.

Nr. 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauG. )

In dem als Reines Wohngebiet festgesetztem Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Nr. 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

Nr. 3.1. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) und Pflanzliste

Die Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen und Gehölzen erfolgt entsprechend der Planzeichnung.

### Gehölzswahlspektrum Laubbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Carpinus betulus (Weißbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Quercus petrae (Traubeneiche)

Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt: Mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16–18cm mit Baumverankerung als 3–Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch.

### Gehölzswahlspektrum Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Prunus spinosa (Schelehe)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Rosa glauca (Hechtrose)  
Rosa pimpinellifolia (Bibernelle)

Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt: Mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, standortgerecht, heimisch. Es sollten aufgrund der Standortspezifika keine größeren Qualitäten verwendet werden.

Für die Pflanzdichte der Gehölze gilt:

Großsträucher: 1/3 pro qm  
Normalsträucher: 1 pro qm  
Bäume : 1 Baum pro 50qm

Nr. 3.2. 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. Es sind zeitlich phosener-schiebende Versickerungseinrichtungen zu benutzen (Auffangbecken, Sickerriegeln, Sickerdräne, etc.). Die überschüssigen Niederschlagsmengen werden in Sickermulden, die mit den Heckenanpflanzungen kombiniert werden können, versickert.

Nr. 3.3. Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 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. 3.1. 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-, Zelt- und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

Krüppelwarme sind ausgeschlossen.

- 1.2. Dachaufbauten und –einschnitte

Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig.

- 1.3. Farbgebung

Dachsteine sind nur in rotem, braunem oder schwarzem Farbton zugelassen

2. Fenster

Die Ansichtsbreite des Fensterflügelrahmens muß kleiner sein als die des Blendrahmens und darf 4 cm nicht überschreiten.

3. Grundstückseinfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Zäune aus Holzlaten oder Hecke aus Laubgehölzen zugelassen.

4. 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.

### Verfahrensvermerke

1. 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)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 LPlG 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 Gemeindevertretersitzung 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.

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

Katasteramt....., den.....20.....  
.....  
(Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt)

### 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 Erlösung von Schadensansprüchen hingewiesen worden. Mit Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Satzung ist am .....20..... in Kraft getreten.

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

### 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 13.09./22.10.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6, "Wohnbebauung auf dem Grundstück Ecke Vinetastraße/Kreuzstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Geändert durch Auflagen und Hinweise entsprechend Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ostvorpommern am: 03.01.2002

## Gemeinde Ostseebad Koserow Amt Insel Usedom Mitte

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung auf dem Grundstück Ecke Vinetastraße/Kreuzstraße"

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: 24.07.2001	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 92x53	CAD-Name: ...Zeichnung\PlanzeichnEntwurf.dwg
--------------------------	-------------------	----------------------	---