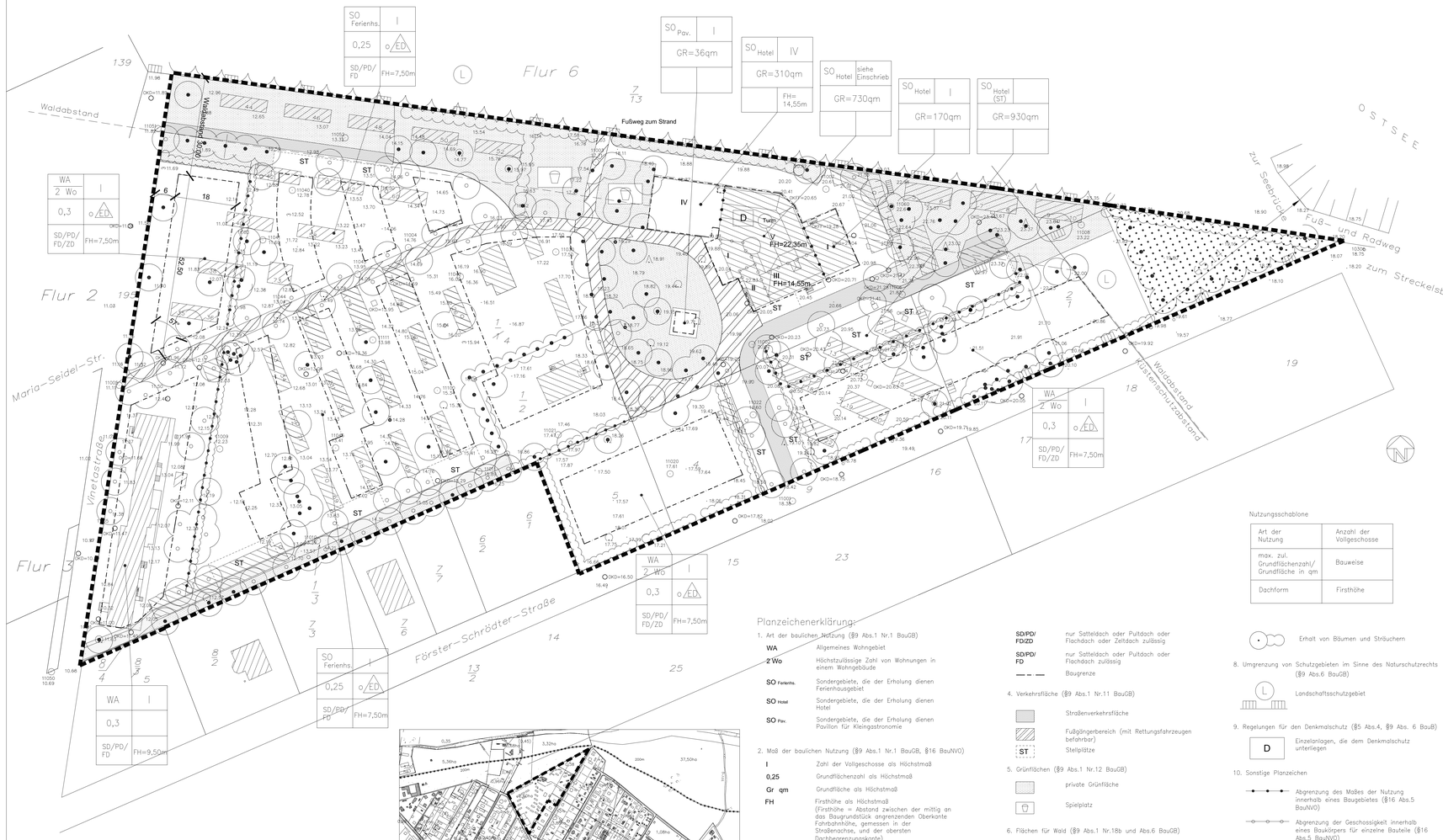
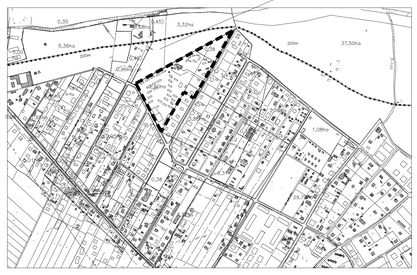
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Waldschloß Parow" Gemeinde Ostseebad Koserow



Übersichtsplan ohne Maßstab



Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
   - 2 Wo — Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in einem Wohngebäude
   - SO Ferienhs. — Sondergebiete, die der Erholung dienen Ferienhausgebiet
   - SO Hotel — Sondergebiete, die der Erholung dienen Hotel
   - SO Pav. — Sondergebiete, die der Erholung dienen Pavillon für Kleingastronomie
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - 0,25 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - Gr qm — Grundfläche 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)
3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
   - o — Offene Bauweise
   - ED — nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
   - SD/PD/FD/ZD — nur Satteldach oder Pultdach oder Flachdach oder Zeltdach zulässig
   - SD/PD/FD — nur Satteldach oder Pultdach oder Flachdach zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Fußgängerbereich (mit Rettungsfahrzeugen befahrbar)
   - ST — Stellplätze
5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
   - private Grünfläche
   - Spielplatz
6. Flächen für Wald (§9 Abs.1 Nr.18b und Abs.6 BauGB)
   - Wald
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)
   - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   - Erhalt von Bäumen und Sträuchern
8. Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs.6 BauGB)
   - L — Landschaftsschutzgebiet
9. Regelungen für den Denkmalschutz (§5 Abs.4, §9 Abs. 6 BauB)
   - D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
10. Sonstige Planzeichen
    - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs.5 BauNVO)
    - Abgrenzung der Geschossigkeit innerhalb eines Baukörpers für einzelne Bauteile (§16 Abs.5 BauNVO)
    - Gebäudebestand
    - 9.36 — Höhen über HN
    - 139/4 — Bestehende Flurstücksgrenzen und –nummern
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
max. zul. Grundflächenzahl/ Grundfläche in qm	Bauweise
Dachform	Firsthöhe

Teil B Text

Textliche Festsetzungen

Nr.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1,4,10,11 BauNVO)

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Schank– und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig in dem Allgemeinen Baugebiet Vinetastraße.

In dem als Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb einer Ferienhausanlage dienen. Darüberhinaus sind Wohnungen für die zum Betrieb der Anlage gehörenden Personen zulässig.

In dem als Sondergebiet Hotel festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen. Außerdem sind Einrichtungen für externe Dienstleistungen, wie z.B. Kosmetik, Physiotherapie u.ä. zulässig.

In dem als Sondergebiet Pavillon ausgewiesenen Baugebiet sind Einrichtungen für die Außengastronomie zulässig.

Nr. 2 Regelungen zu Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 i.V.m. §6 Abs.14 LBauO)

In den als Sondergebiet Ferienhaus festgesetzten Baugebieten ist eine Unterschreitung der nach LBauO §6 erforderlichen Abstandsflächen vor zwei Außenwänden auf je 1,50 zugelassen unter folgenden Voraussetzungen:
Die Gebäude müssen in einem Baufenster liegen und
Außenwände und Hartdach müssen aus nicht brennbaren Materialien bestehen und
die Löschwasserversorgung über Hydranten muß gesichert sein und
die sich in den verringerten Abstandsflächen gegenüber liegenden Wände dürfen keine Fenster haben und
die Anforderung F30B ist zu erfüllen.

Nr. 3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern je Haushälfte, zulässig.

Nr. 4. Stellplätze, Carports und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 22 BauGB)

In den als Sondergebiet Ferienhausgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten sind die Stellflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den Grundstücken unterzubringen. In den übrigen Baugebieten sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzubringen. Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind die an die Waldfläche angrenzenden Flächen. Hier sind innerhalb der gekennzeichneten Waldabstandsflächen keine Stellflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Nr. 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

Nr. 5.1. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) und Pflanzliste

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

Gehölzauswahlspektrum Laubbäume:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Pinus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Gehölzauswahlspektrum Obstbäume
Malus domestica (Hausapfel Gruszo)
Malus domestica (Hausapfel Hasenkopf)
Malus domestica (Hausapfel Pommerscher Krummstiel)
Malus domestica (Hausapfel Gravensteiner)
Malus domestica (Hausapfel Danziger Kantapfel)
Prunus domestica (Hauskirsche Große Rote Knorpel)
Prunus domestica (Hauskirsche Büttners Rote Knorpelkirsche)
Pyrus domestica (Hausbirne Pastorenbirne)

Als Mindest–Pflanzqualität gilt:
Hochstamm: 3x verpflanzt, 16–18 cm Stammumfang mit Drahtballen,
Heister: 2x verpflanzt, 10–12 cm Stammumfang ohne Ballen

Nr. 5.2. 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. 5.3. Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 Nrn. 20 und 25a/b BauGB)

Die nach §9 Abs.1 Nr.25a/b BauGB festgesetzten Pflanzungen sind zu erhalten. Abgängige Bäume, die nach §9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend textl. Festsetzung Nr. 5.1. zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 LBauO M–V)

1. Dach
1.1. Dachform

Im Plangebiet sind nur Sattel–, Zelt– und Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

Krüppelwalme sind ausgeschlossen.

Mansarddächer sind im Sondergebiet Hotel ausgeschlossen.

1.2. Dachaufbauten

Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten. Ausgeschlossen sind daher Dacheinschnitte die breiter sind als 1/3 der Traufseitenbreite.

1.3. Farbgebung

Dachsteine sind nur in rotem Farbton zugelassen

2. Fenster und Türen

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 Holzlatten oder Stahlstäben oder Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

4. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften

Ausnahmen von den Punkten 1.–3. können gemacht werden für das Baufeld Sondergebiet Hotel (Denkmalschutz). Die Gestaltung der Gebäude in diesem Baufeld erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalschutzamt.

5. 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 (GVOBl. M-V, S.518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .....20..., und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr.9, "Waldschloß Parow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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 Gemeindevertretersammlung 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 Genehmigungsverfahrenswurde 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 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)

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

Gemeinde Ostseebad Koserow
Amt Insel Usedom Mitte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Waldschloß Parow"

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:	Maßstab:	Blattgroesse:	CAD-Name:
06.12.2002	1:500	126x56	...Zeichnung\jPlanzeichnung neu 021204.dwg