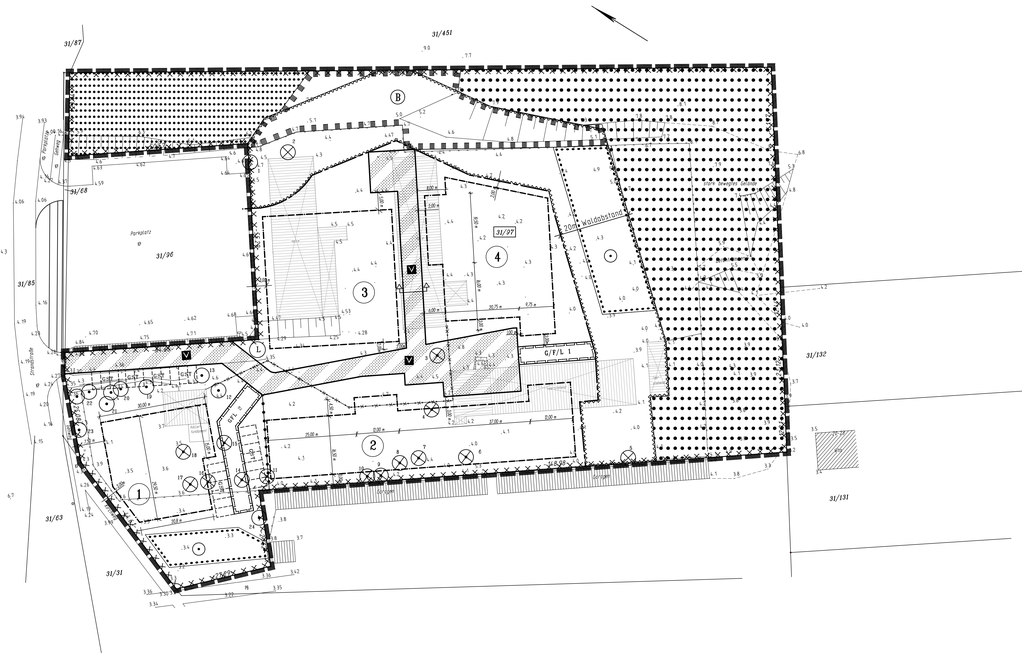
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD KARLHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 FÜR DAS "SENIORENZENTRUM KARLSHAGEN"

-ÖSTLICH DER STRANDSTRASSE AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN MÖBELLAGERS-

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M. : 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V von 06.05.1998 (GVOBl. M.-V. S. 468), sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen vom 23.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das „Seniorenzentrum Karlshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :



REGELQUERSCHNITT
M.: 1 : 50

Schnitt A - A

private Grünflächen | Straße als Mischfläche | private Grünflächen

5,50 m

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe über OK Fahrbahn als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Hauptdachflächen

BAUFELD 1

WA	III TH über OK FB 9,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/PD 10° bis 40° FD als Gründach

BAUFELDER 2 bis 4

WR	I TH über OK FB 3,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/PD 10° bis 40°

Standortangaben

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Karlshagen
Gemarkung	Karlshagen
Flur	3
Flurstück	31/97

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Für das Baufeld 1 „Begegnungsstätte" wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2 und 4 (3) Punkt 3 - Anlagen für Verwaltungen- BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von
- Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

Für die Baufelder 2 bis 4 „Wohnanlage für ältere Menschen" wird das Reine Wohngebie gemäß § 3 (1) und 3 (2) und § 3 (4) BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von
1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglicher Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe der Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiet dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,70 m
- durch Treppenanlagen, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von max. 1,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3,00 m und in eine Tiefe von maximal 1,50 m
- durch Nebenanlagen

3. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVC werden als Ausnahme zugelassen.

4. Private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von Garagen unc Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flachen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des 20 m - Abstandes zum Wald sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur unc Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Magerrasenfläche auf der Ostseite des Plangebietes (im Bereich der Böschung) stell nach § 20 (1) LNatG-MV ein geschütztes Biotop dar und ist vor Veränderungen unc Beeinträchtigungen zu schützen. Sie ist während der Bauzeit mit einem Bauzaun zu sichern.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ (9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Baufeldflächen sind als Vegetationsflächer anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % de Vegetationsflächen als Pflanzflächen auszubilden. Auf 200 m² Vegetationsfläche sinc mind.1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sinc zu empfehlen und anzuregen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze unc Stauden zugelassen.
- Vorschlagliste der Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Sand-Birke	-	Betula pendula
Silber-Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister

Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

8. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Die nicht für die Rodung freigegebenen Bäume sind während der Bauzeit vo Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeuger zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind ir Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
- Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationsflächen sind zu erhalten und währenc der Bauzeit mit einem Bauzaun zu sichern. Veränderungen des Charakters de Pflanzungen und Verunreinigungen durch Müll und Bauabfälle etc. sind unzulässig.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
- Die unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

1.1 Fassade

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- glatter Putz oder feiner Strukturputz in weiß oder mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- für untergeordnete Flächen
  - Klinker, Betonverblendsteine, Holz, Glas und Ethernit

Für Carports und Nebenanlagen sind auch Holzfassaden zulässig.

1.2 Dachform/Dachneigung/ Dacheindeckung

Für Carports werden Flachdächer und für Nebenanlagen wird eine Dachneigung bereits at 5° zugelassen.

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Betondachsteine
- Dachziegel
- Glaskonstruktionen für Wintergärten

Für die Eindeckung von Carports und Nebenanlagen dürfen zusätzlich Bitumendachbahnen und Ethernitwelltafeln verwendet werden.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur im Baufeld 1 zugelassen.
Sie dürfen ausschließlich flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild nicht überschreiten.
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sinc blickdurchlässige Holzzäune, Metallzaungittterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m und auf den übrigen Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

3. Hausmüllbehälter
(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordner und durch Einhausungen (Holz), Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung de Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen).
- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätter geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten Raum muss besonders auf Vorkommen vor Fledermäusen, Schleereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
- Das Roden von Bäumen und Sträuchern ist während der Hauptbrutzeit einheimische Vögel im Zeitraum vom 15. März bis 30. September verboten.
- Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhoch- bzw. -niederdrucklampen einzusetzen.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind be der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlicher Baumfällungen festgelegt:

  - **Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.**
  - **Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.**
  - **Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.**
  - **Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.**

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

- Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Pudagla durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.11.2006 auszuführen.

HINWEISE

Definition der Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittig der Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt f Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt fü Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes fü Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werder Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3)

Belange des Munitionsbergungsdienstes

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, in dem bereits Kampfmittel geborgen wurden. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen.
Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam.
Im Rahmen der Erschließung ist deshalb der Munitionsbergungsdienst einzubeziehen.
Zur Bauablaufberatung ist eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Baumliste der vorhandenen Bäume:

Nr.	Stck.	Art	Höhe in Meter	St-∅ in cm	Kronen-∅ in Meter
1	1	Kiefer	12	25	4
2	1	Grauweide (mehrstämmig)	5	je 10	ges. 6
3	1	Birke	12	40	7
4	1	Grauweide (mehrstämmig)	6	je 15	ges. 10
5	1	Birke	10	40	6
6	1	Weide (mehrstämmig)	10	je 15	ges. 10
7	1	Birke	10	20	4
8	1	Weide	6	20	6
9	1	Weide	6	50	6
10	1	Birke	10	30	5
11	1	Kiefer	6	25	5
12	1	Eiche	12	60	10
13	1	Eiche	12	70	10
14	2	Weiden	7	je 40	ges. 7
15	1	Eiche	8	20	4
16	1	Kiefer	8	30	4
17	1	Birke	12	20	4
18	1	Eiche	12	60	8
19	1	Eiche	15	60	10
20	2	Eichen	15	je 50	ges. 12
21	1	Eiche	15	60	10
22	2	Eichen	12	je 45	je 8
23	1	Eiche	12	40	8
24	2	Birken	18	40/30	8

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen vom 26.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 03.05.2004 bis zum 24.05.2004 erfolgt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.10.2004 durchgeführt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.12.2004 bis zum 07.01.2005 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis , dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Heuves von der Peenemündung" am 23.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am ..... wird 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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürge sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B wurde am 23.02.2005 von der Gemeindevertretung des Ostseebades Karlshagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss de Gemeindevertretung vom 23.02.2005 gebilligt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Tex (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 sowie die Stelle bei der der Plan auf Daue während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhal Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblat „Heuves von dem Usedomer Norden" am ..... - ortsüblich bekanntgemach worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung vor Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen vor Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. f Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ostseebad Karlshagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLARUNG
gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — **§ 9 (1) 13 BauGB**

oberirdisch, näher bezeichnet zu entfernen

Flächen für Wald — **§ 9 (1) 18 BauGB**

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) 25 BauGB**

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 a BauGB

Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste (12)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25 b BauGB

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BauGB

GST Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Carports — § 9 (1) 4 BauGB

G/F/L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 (5) 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — § 9 (6) BauGB

Schutzgebiet: B Biotop

III. Darstellungen ohne Normcharakter

31/97 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

4.2 Höhenangaben über HN

vorhandene Zäune

Böschungen

vorhandene Bäume ohne Bestandsschutz mit Nummer der Baumliste

zu fällende Bäume mit Nummer der Baumliste

vorhandene Gebäude, zu beseitigen

1.00m Maßangaben im Meter

TH ü. OK FB Traufhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß

1 4 Nummerierung der Baufelder

genehmigter reduzierter 20 m - Waldabstand

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

L Löschwasserbrunnen

Satzungsfassung	02-2005	Schulz	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	10-2004	Schulz	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt: Projekt-Nr.:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Karlshagen über den Bebauungsplan Nr. 14 für das "Seniorenzentrum Karlshagen"
- östlich der Strandstraße auf dem Gelände des ehemaligen Möbellagers-

Auftrag-geber: Mietergenossenschaft "An der Peenemünde" e.G.

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.: (038371)260-0, Fax:(038371)26026

UPEG

H/B = 780.0 / 1340.0 (1.05m²)

Allplan