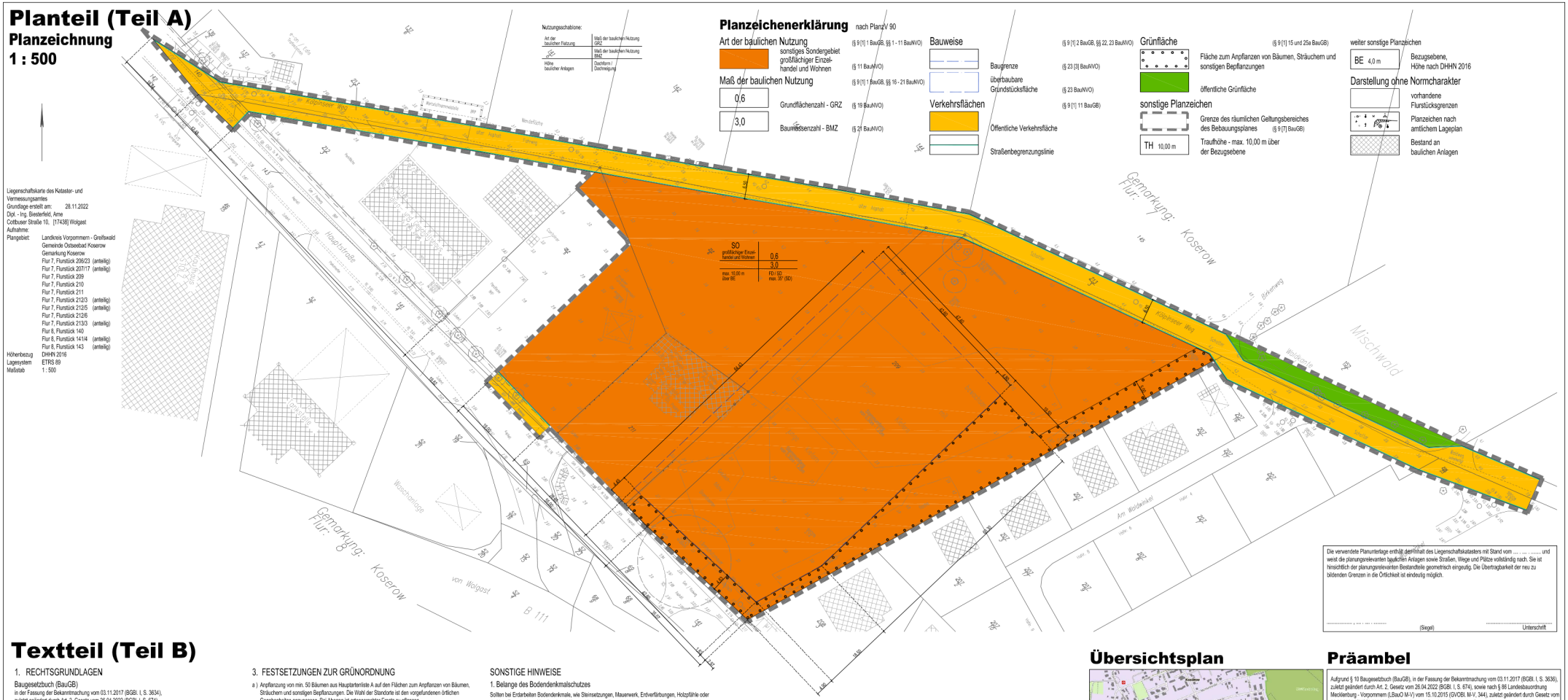
Planteil (Teil A)

Planzeichnung

1 : 500



Planzeichenerklärung nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- 3,0 — Baumassenzahl - BMZ (§ 21 BauNVO)

Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 [1] 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 [1] 15 und 25a BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- öffentliche Grünfläche

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
- TH 10,00 m — Traufhöhe - max. 10,00 m über der Bezugsebene

weiter sonstige Planzeichen

- BE 4,0 m — Bezugsebene, Höhe nach DHHN 2016

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Planzeichen nach amtlichem Lageplan
- Bestand an baulichen Anlagen

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes
Grundlage erstellt am: 28.11.2022
Dipl. - Ing. Biesterfeld, Ame
Cottbuser Straße 10, [17438] Wolgast
Aufnahme:
Plangebiet: Landkreis Vorpommern - Greifswald
Gemeinde Ostseebad Koserow
Gemarkung Koserow
Flur 7, Flurstück 206/23 (anteilig)
Flur 7, Flurstück 207/17 (anteilig)
Flur 7, Flurstück 209
Flur 7, Flurstück 210
Flur 7, Flurstück 211
Flur 7, Flurstück 212/3 (anteilig)
Flur 7, Flurstück 212/5 (anteilig)
Flur 7, Flurstück 212/6
Flur 7, Flurstück 213/3 (anteilig)
Flur 8, Flurstück 140
Flur 8, Flurstück 141/4 (anteilig)
Flur 8, Flurstück 143 (anteilig)
Höhenbezug DHHN 2016
Lagesystem ETRS 89
Maßstab 1 : 500

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... . und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eingeeitg. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... , ... (Siegel) Unterschrift

Textteil (Teil B)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90)
Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)
Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V 2021, 1033)

Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern (NatSchAG M-V)
vom 23.10.2010 (GVOBl. 2010, 66) zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. 2018, 221)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. xxx)

Beschluss Nr. GVKo-0685/22 der Gemeinde Ostseebad Koserow
vom 19.04.2022

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - SO -
hier großflächiger Einzelhandel und Wohnen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - GRZ -
Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) - BMZ -
Die BMZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 18 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der maximalen Höhe als Höchstmaß bestimmt.
Auf der Grundlage des § 16 (1) BauNVO, i.V.m. § 9 (2) BauGB ist die maßgebende Geländeoberfläche als Bezugsebene in m DHHN 2016 bestimmt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 23 (1) u. (5) BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung ;
- bauliche Anlagen zum Schutz von Betriebsmitteln (z.B. Einkaufswagenbox) ;
- fliegende Bauten mit einer Grundfläche von max. 20 qm ;
- Anlagen für alternative Stromerzeugung (z.B. PV-Anlagen, auch als Überdachung von Stellplätzen)

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 [1] 4 BauGB)

Garagen gem. § 12 (2) BauNVO sind nicht zulässig. Überdachungen von Stellplätzen sind ausnahmsweise nur in Verbindung mit PV-Anlagen zulässig.
Auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO sind nichtüberdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

a) Anpflanzung von min. 50 Bäumen aus Hauptartenliste A auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Wahl der Standorte ist den vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.
Die Anlage 1 des Bebauungsplanes - Hauptartenliste - ist Bestandteil der Festsetzung 3 a).

b) Anpflanzung von min. 120 Sträuchern aus Hauptartenliste B auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Wahl der Standorte ist den vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.
Die Anlage 1 des Bebauungsplanes - Hauptartenliste - ist Bestandteil der Festsetzung 3 b).

c) Anpflanzung von min. 30 Bäumen aus Hauptartenliste A in Bereichen zwischen den Stellplätzen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.
Die Anlage 1 des Bebauungsplanes - Hauptartenliste - ist Bestandteil der Festsetzung 3 a).

d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausnahmsweise die Anlage eines unbefestigten Weges mit einer max. Breite von 3,00 m zulässig.

e) Versiegelungen -
Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.
Der obere Abschluss der Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche) und für die erforderliche innere verkehrstechnische Erschließung (Zufahrt Anlieferung und zu den Stellplätzen) ist aus Asphalt herzustellen.
Der obere Abschluss der nicht überdachten PKW-Stellflächen ist aus Öko-Pflaster herzustellen.

f) Versickerung von Niederschlagswasser -
Das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist auf diesen flächig zu versickern oder einer weiterführenden Nutzung zuzuführen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 [4] BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Für die Gemeinde liegen kein allgemeingültigen örtlichen Bauvorschriften vor. Gem. § 86 LBauO M-V werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften für das beplante Gebiet durch die Gemeinde erlassen.

4.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (i.V.m. § 9 LBauO M-V)

Flachdach / Satteldach
Dachneigung für Satteldachbereiche max. 35°

4.2 Anzahl Stellplätze (i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Koserow. Die sich daraus ergebende Anzahl ist als Mindestmaß festgelegt. Zusätzlich sind min. 4 Stellplätze als Stellplatz "Behinderte" zu errichten. Die Stellplätze sind in den Maßen 5,0 m x 3,0 m (3,5 m für Stellplatz "Behinderte") herzustellen. Zwischen gegenüberliegenden Stellplätzen ist ein Abstand von 7,5 m einzuhalten. Nach max. 5 Stellplätzen ist eine Fläche für Baum oder Gehölzpflanzungen in den Maßen 5,0 m x 3,5 m einzuordnen.

4.3 Einfriedungen (i.V.m. § 9 LBauO M-V)

Es sind nur Einfriedungen zulässig, wenn sie zum Schutz von Mensch und tier begründet erforderlich sind. Sie sind aus naturfarbenem Holz oder mit Rankhilfen als frei wachsende Hecken zulässig. Stabmatten- und Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Strauchgruppen oder Rankpflanzen zulässig. Einfriedungen dürfen max. 1,0 m hoch sein. Mauern, Schmuckzäune und Schmucktore sind nicht zulässig.

SONSTIGE HINWEISE

1. Belange des Bodendenkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Abteilung Landesarchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderterm Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen.

2. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Es ist verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

3. Belange des Boden- und Wasserschutzes

- Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.
- Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen. Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.
- Mit Erdaufschluss verbundene Anlagen (Erdwärmeheizung, u.ä.) sowie Heizölanlagen bedürfen der Zulassung durch die untere Wasserbehörde.

Übersichtsplan

Präambel

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3636), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V 2021, 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Ostseebad Koserow vom ... . diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg", bestehend aus Planteil (Teil A), Textteil (Teil B) sowie den Anlagen 1 und 2 erlassen.

Ostseebad Koserow, am ... .
(Siegel) Bürgermeister

GEMEINDE
Ostseebad Koserow

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr.22**

" Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg "

Verfahren: Bebauungsplan

Planstand: Februar 2023

Beigefügt: Anlagen 1 und 2 des Bebauungsplanes, Begründung, Stand Januar 2023
Umweltbericht, Stand Januar 2023

Plangeber: Gemeinde Ostseebad Koserow
vertr. durch Amt Usedom Süd
Amtsdirektor
Markt 7
[17 406] Usedom

Auftragnehmer: Dipl. - Ing. Walther, Frank
c/o G. - Hauptmann - Str. 1
[03 099) Kolkwitz