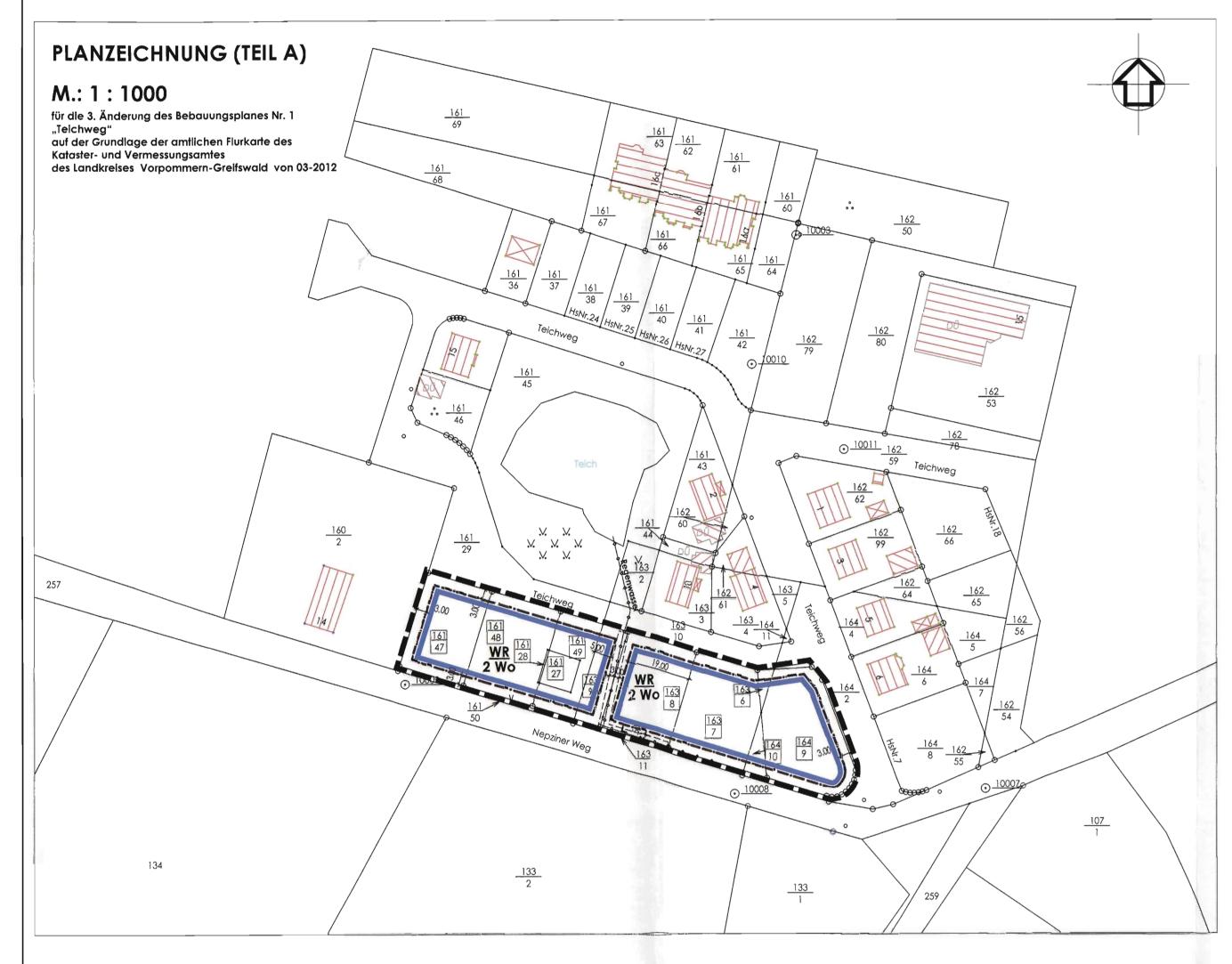
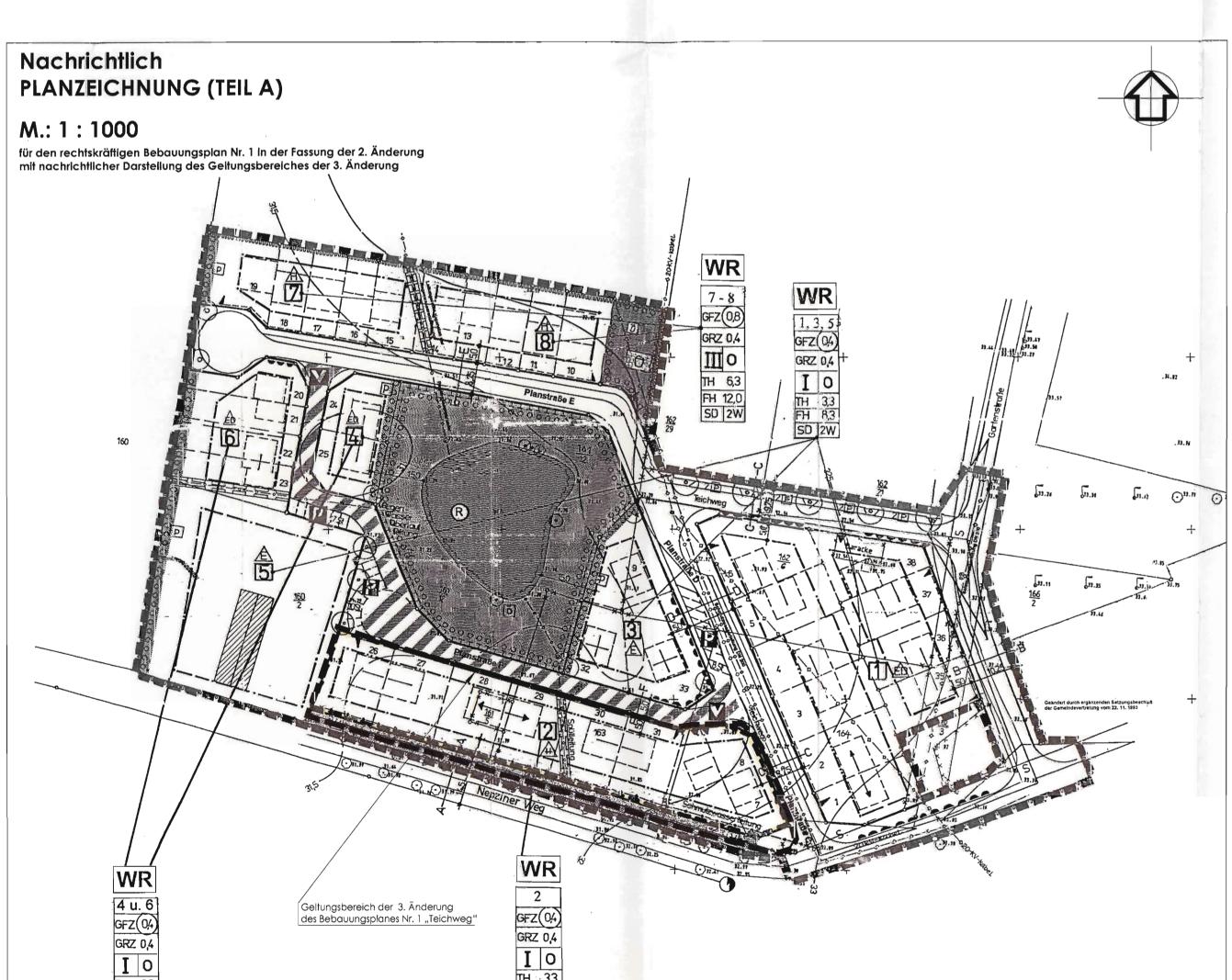
# Satzung der Gemeinde Karlsburg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Teichweg"

für die Baufläche 2 nördlich des Nepziner Weges





# für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Telchweg"

### Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO. Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von

Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für

werden nicht zugelassen. Maß der baulichen Nutzuna

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von 9,00 m über Oberkante Fahrbahn um 0,20 m ist nur zulässig, wenn auf den Dachflächen Technik für erneuerbare Energien installiert wird.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.

Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine,

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

Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen für Nebenanlagen sind als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

### Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zur Führung der Regenwasserleitung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Putz Fachwerk mit verputzten Gefachen Sichtmauerwerk
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen Natursteine im Sockelbereich und

### 1.2 Dachneigung

1.3 Dacheindeckung

Für Carports sind auch Flachdächer und für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Dachflächen sind Dachneigungen ab 15° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur zulässig:

Glaskonstruktionen

- Dachsteine, Dachpfannen in rot, rotbraun, dunkelbraun, anthrazit, grün und blau
- Zink Stehpfalz Glaskonstruktionen
- Technik für erneuerbare Energien

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

### 1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone, und nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Wohngebäude flach auf der Außenwand angebracht werden. Sie dürfen keine Fassadenverzierungen, Gesimse oder Fenster und Türen überdecken.

# (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Feldsteinmauern bis maximal 1,20 m Höhe sowie lebende Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

### **Abfallsammelbehälter**

(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

### NUTZUNGSSCHABLONE

für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Teichweg"

Art der baulichen Nutzung  Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  Traufhöhe (TH) über OK Fahrbahn (OK FB) als Höchs		
in Wohngebäuden	Firsthöhe (FH) über OK Fahrbahn (OK FB) als Höchstma		
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	/		
Bauweise	Dachform / Dachneigung		
	1		
WP	TH über OK FB 3,90 m		
WR 2 Wo	FH über OK FB 9,00 m		
GRZ 0.4			

SD ab 20°

# (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet

Definition der Trauf- und Firsthöhen

Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche (OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche (OK FB) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

### Belange der Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBI. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

### für den Bebauungsplan Nr. 1 "Teichweg" i. d. F. der 2. Änderung

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm gemessen von der Fahrbahnoberkante – freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### Gestalterische Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften

3. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 49° festgesetzt.

Die Steildächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in roter Farbe zu decken. Die Außenwände der Vollgeschosse sind vorzugsweise aus Materialien in den Farben Rot und/oder

6. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.

Zäune sind nur in 1 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.

Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

### Grünordnerische Festsetzungen:

Die mit Pflanzgebot auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrsflächen dargestellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Arten- wie Eichen, nordische Vogelbeere, Linden- mit Stammumfang größer 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Auf öffentlichen Flächen sind giftige Pflanzen unzulässig.

Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.

Die im Norden an den Plangeltungsbereich anschließende Feldhecke ist zu erhalten.

Jegliche Beeinträchtigungen, auch während der Bauphase, sind zu verhindem.

12. Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.

Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

14. Für die Straßenbäume sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 2,5 x 2,5 m herzustellen und

Die Realisierung der Leistungen bei der Renaturierung des Grabens Z 61 a in einer Länge von 900 m hat bis zur Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III; für die Baumaßnahmen gelten die damit verbundenen Verbote und Beschränkungen.

### **VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlsburg vom 07.05.2012 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow, zu erreichen über www.amt-zuessow.de über den Link "Bekanntmachungen",

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.07.12

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.07.12

Der Bürgermeister

Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtu BauGB abgesehen.

Kqrlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.07.12

Der Bürgermeister Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Betange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeforden.

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 1307.12 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Karlsburg hat am 07.05.2012 den Entwurf den 3. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschossen ind zur Auslegung bestimmt.

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13 04, 12

Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2012 bis zum 22.06.2012 während folgender Zeiten

von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen

geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes zu erreichen über www.amt-zuessow.de über den Link "Bekanntmachungen", am 14.05.2015 vortsüblich Bekanntgemacht worden.

geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet

Der katastermäßige Bestand am 16.03.12..... 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. Regresschssrüche können nicht Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den 16.63.12

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.04.12

Kataster- und Vermessungsamt

Die Gemeindevertretung Karlsburg hat die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 09.07.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.07.12. Der Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil By wurde am 09.07.2012 von der Gemeindevertretung Karlsburg beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlsburg vom 09.07.2012 gebilligt.

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13 07.12

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird hiermit ausgefertigt.

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.07.12

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Züssow, zu erreichen über www.amt-zuessow.de über den Link "Bekanntmachungen", am 16.31...2012 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBI. M-V S. 777) hingewiesen worden. 

Karlsburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 24,07,10



## ZEICHENERKLÄRUNG

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Teichweg"

# I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
<u>WA</u> 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet	§ 3 i.V.m. <b>§ 9 (1) 6</b>	BauNVO <b>BauGB</b>
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, B	aulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
0	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Hauptversor	gungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
>	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher be	zeichnet	

### Sonstige Planzeicher

 Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	В
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7)	В

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

161	Flurstücksnummer	oo	vorh. Flurstücksgrenze
SD	Satteldach	10.00	Vermaßung in Meter
SH	Sockelhöhe	тн	Traufhöhe
FH	Firsthöhe		

### Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

Flurstücksnummer o-----o vorh. Flurstücksgrenzer



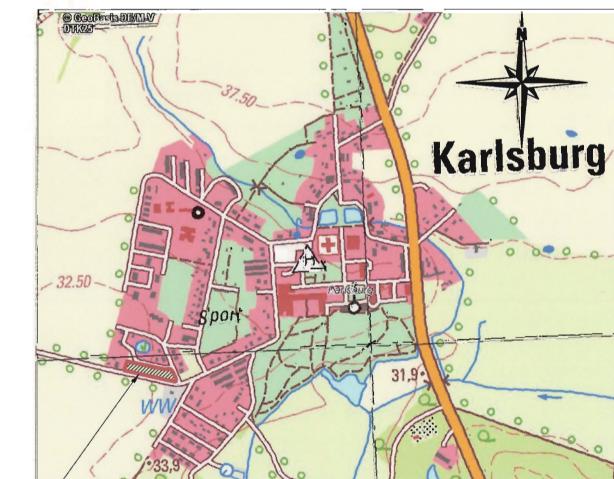
vorhandene Gebäude

# **STANDORTANGABEN**

Gemarkung Karlsburg

161/27, 161/28, 161/47 bis 161/49, 163/6 bis 163/9, 164/9 und 164/10

### ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10 000



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Teichweg" der Gemeinde Karlsburg für die Baufläche 2 nördlich des Nepziner Weges

anungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	1:1000
ntwurf	05-2012	Hogh	Lange	Maßstab:
atzungsfassung	07-2012	Hogh	Lange	

Satzung der Gemeinde Karlsburg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Teichweg" für die Baufläche 2 nördlich des Nepziner Weges

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

H/B = 635 / 1110 (0.70m<sup>2</sup>)