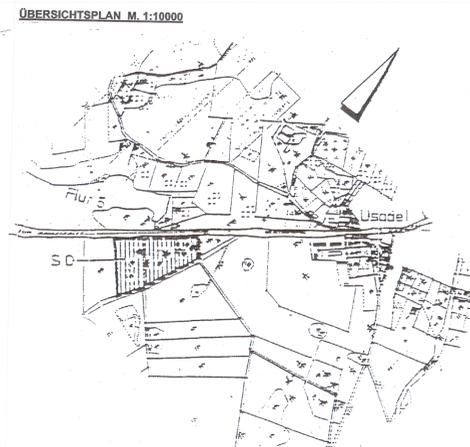
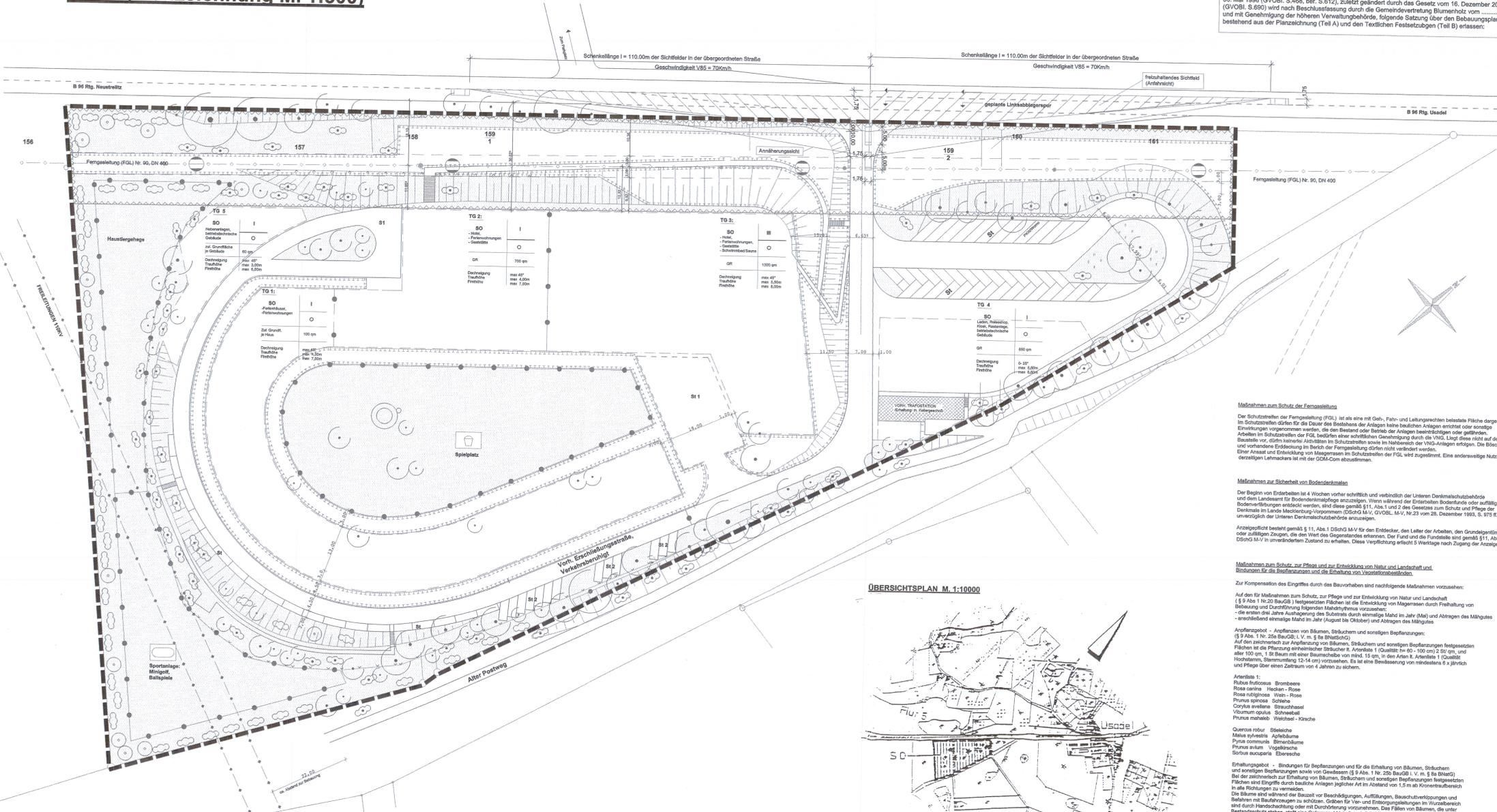


# BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "MOTEL USADEL"

## Teil A (Planzeichnung M. 1:500)



**SATZUNG DER GEMEINDE BLUMENHOLZ / GEMARKUNG USADEL**  
 Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2415) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (Lbau-MV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. S.468, ber. S.612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S.890) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blumenholz vom ..... mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Motel Usadel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 nach der Planzeichnerverordnung 1990-PlanV 90

**1. Art der baulichen Nutzung**

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**3. Bauweise**

**6. Verkehrsflächen**

**8. Hauptversorgungsleitungen**

**9. Grünflächen**

**13. Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen**

**15. Sonstige Planzeichen**

**Planzeichen ohne Normcharakter**

## Teil B

**Textliche Festsetzungen**  
 § 116 (2) BauNVO

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 In den einzelnen Teilgebieten des sonstigen Sondergebietes Beherbergung sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:  
 TG 1 So -Ferienhäuser, -Ferienwohnungen  
 TG 2 So -Hotel, -Ferienwohnungen, Gaststätten  
 TG 3 So -Hotel, -Ferienwohnungen, Gaststätten  
 TG 4 So -Läden, Reisebüros, Reisebüros, Kioske, sonstige gewerbliche Gebäude  
 TG 5 So -Anlagen, -betriebswirtschaftliche Gebäude

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 - Teilgebiete 1, 2, 4, 5 sind in 1-geschosiger Bauweise festgesetzt.  
 - Teilgebiete 3; ist in max. 3-geschosiger Bauweise festgesetzt, bei 3-geschosiger Bauweise ist 1-geschosig als Höchstmaß anzurechnen.  
 - Das Maß der Nutzung ist durch die GR (bebaubare Grundfläche) definiert.  
 Teilgebiet 1: max 100 qm je Gebäude  
 Teilgebiet 2: max 700 qm  
 Teilgebiet 3: max 1300 qm  
 Teilgebiet 4: max 600 qm  
 Teilgebiet 5: max 60 qm je Gebäude

**3.0 Bauweise**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 Sämtliche Teilgebiete werden in "offener Bauweise" festgesetzt

**4.0 Öffentliche Bauvorschriften**  
 Festsetzungen nach Landesrecht § 66 Lbau MV mit § 9 Abs. 4 Bau GB  
 Dach: Neigung 0°-45°, zur Ausführung können Sattel-, Pult- und Flachdächer gelangen.  
 Dachdeckung: Die Dachdeckung ist als Ziegelflächen, Fliesen oder Naturstein oder als Gründach auszuführen. Inmitten der Teilgebiete ist an den Hauptachsen der Gebäude eine einseitige Dachdeckung auszuführen. Größtmögliche Neigung dieser Dächer sind bis zu einem Anstieg von 20% zulässig. Gröndächer sind entsprechend den Brandschutzvorschriften für eine harte Bedeckung auszuführen.  
 Dachneigung: max. 1/3 der Traufhöhe  
 Sokelhöhe: max. 0,30 m über Gelände  
 Fassaden: Die Außenwände können in Klinker und Holzverkleidung hergestellt werden. Putzflächen sind bis 75% der Außenfläche zulässig Fassadenbegrenzung zulässig.

**4.2 Spielflächen**  
 Im Bereich des Spielplatzes sind nur Einrichtungen aus natürlichen Materialien und Baustoffe zulässig, mit Ausnahme solcher Bauteile, die nur in anderen Bauweisen möglich sind.

**4.3 Niederschlagswasser**  
 Unentgeltliches Niederschlagswasser von Dächern kann innerhalb der Bauflächen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus ist in geeigneten Fällen die Versickerung am Standort zulässig.

**4.4 Ordnungswidrigkeiten**  
 Wer den festgelegten gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt, handelt Ordnungswidrig gem. § 94 Abs. 1 der Lbau MV. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden.

**7.0 Flächen für Abwasserabstellung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 14 Bau GB  
 Das anfallende Niederschlagswasser wird durch den Bau eines Aufangsystems mit einer Kapazität von 1000 l aufgefangen und durch Verrohrung dem Untergang zugeführt. Die Regenwasserabfuhranlage wird als ein geschlossenes System ausgeführt und mit einem Stützsystem vor Überflutung geschützt. Nur bei extrem hohen Niederschlagsmengen Vorflutflächen für diese Anlage (variabel bei Grünflächendeckung) sind das Teilgebiete 4 und der angrenzende Verkehrs- bzw. Spielplatzbereich.

**8.0 Mf Geh-, Fahr-, und Leitturprecht belastete Flächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB  
 Im nord-östlichen Planungsbereich befindet sich die Ferngasleitung Nr. 90 mit einem 6 m breiten Schutzstreifen. Dieser Bereich wird als eine mit Geh-, Fahr-, und Leitturprecht belastete Fläche festgesetzt. Begünstigte für beschränkte persönliche Dienstleistungen ist die VGN - Verbundwerk AG in Neustadt.

**9.0 Festsetzung für Sichtflächen gemäß RAS-K-1 Ziffer 3.4**  
 An der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 96 sind gemäß RAS-K-1 Ziffer 3.4 Sichtflächen auf einer Schenkellänge von beidseitig 110 m vorzusehen. Diese Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung und Befestigung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnkante daumnd freizuhalten.

**10.0 Lärmvorsorge**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Bewertungsgrundlage ist die Schallleistungsprognose der Nordm. Umwelt u. Analyt. GmbH & Co KG Neudammendorf, vom 12.05.99, durch wurde für die Masse der Ferienhäuser Lärmprognosebereich I bzw. II im Bereich III maßgebend.  
 In der Teilgebiete 2 und 4 sind an schallbelasteten Gebäudeseiten an der B 96, hinter diesen als schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befindlichen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (Gründächsdämmung oder entsprechenden Schallschutzklassen, siehe VDI 2718, Schalldämmung von Fenstern), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenräumen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. An den westlichen Teil des Gebietes wird die Abschirmung durch eine dichte Heckenpflanzung und ggf. durch Aufpflanzung (H= max 1,20m) verbessert.

**Verfahrensmerkmale**

1. Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Blumenholz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Motel Usadel" § 2 (1) BauGB  
 Blumenholz, d. 25.02.06

2. Ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Blumenholz für den Bebauungsplan Nr. 3  
 Blumenholz, d. 25.02.06

3. Die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde erfolgt  
 Blumenholz, d. 25.02.06

4. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 25.02.06 aufgeföhrt worden, § 4 (1) BauGB.  
 Blumenholz, d. 25.02.06

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.02.06 über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Blumenholz, d. 25.02.06

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.02.06 bis zum 27.02.06 während der Geschäftszeiten im Gemeinderat Blumenholz und der Verwaltungsgemeinschaft nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom ..... bis zum ..... in dem öffentl. Schaukasten der Gemeinden, ortsblich bekanntgemacht worden.  
 Blumenholz, d. 25.02.06

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgefolgt worden.  
 Blumenholz, d. 25.02.06

8. Der letztendlich gültige Entwurf wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da das Ergebnis ist mitgefolgt worden.  
 Blumenholz, d. 25.02.06

9. Der Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 25.02.06 als Satzung § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.06 gebilligt.  
 Blumenholz, d. 25.02.06

BAUVERFAHREN:	BEBAUUNGSPLAN NR. 3 SATZUNG DER GEMEINDE BLUMENHOLZ GEMARKUNG USADEL, FLUR 5 "MOTEL - USADEL"	DATUM:	27.06.2005
PLANVERFASSER:	MARTIN TILKSDORF FREISCHAFFERND ARCHITEKT HOYER STR. 9 27337 MARTFELD Tel.: 4252 93273 www.tilkdorf.de	DATUM:	28.03.2006 GA 20.04.2006 GA 28.06.2006
PLANTITEL:	PLANZEICHNUNG / SATZUNGSFASSUNG	MAßSTAB:	M. 1:500
ZEICHNUNG:	BEBAUUNGSPLAN NR. 3 id-Nr. 98	ZEICHNUNGS-NR.:	05U06

Rechtskräftigen Plan am 17.09.09 an BauÜ übergeben Rm