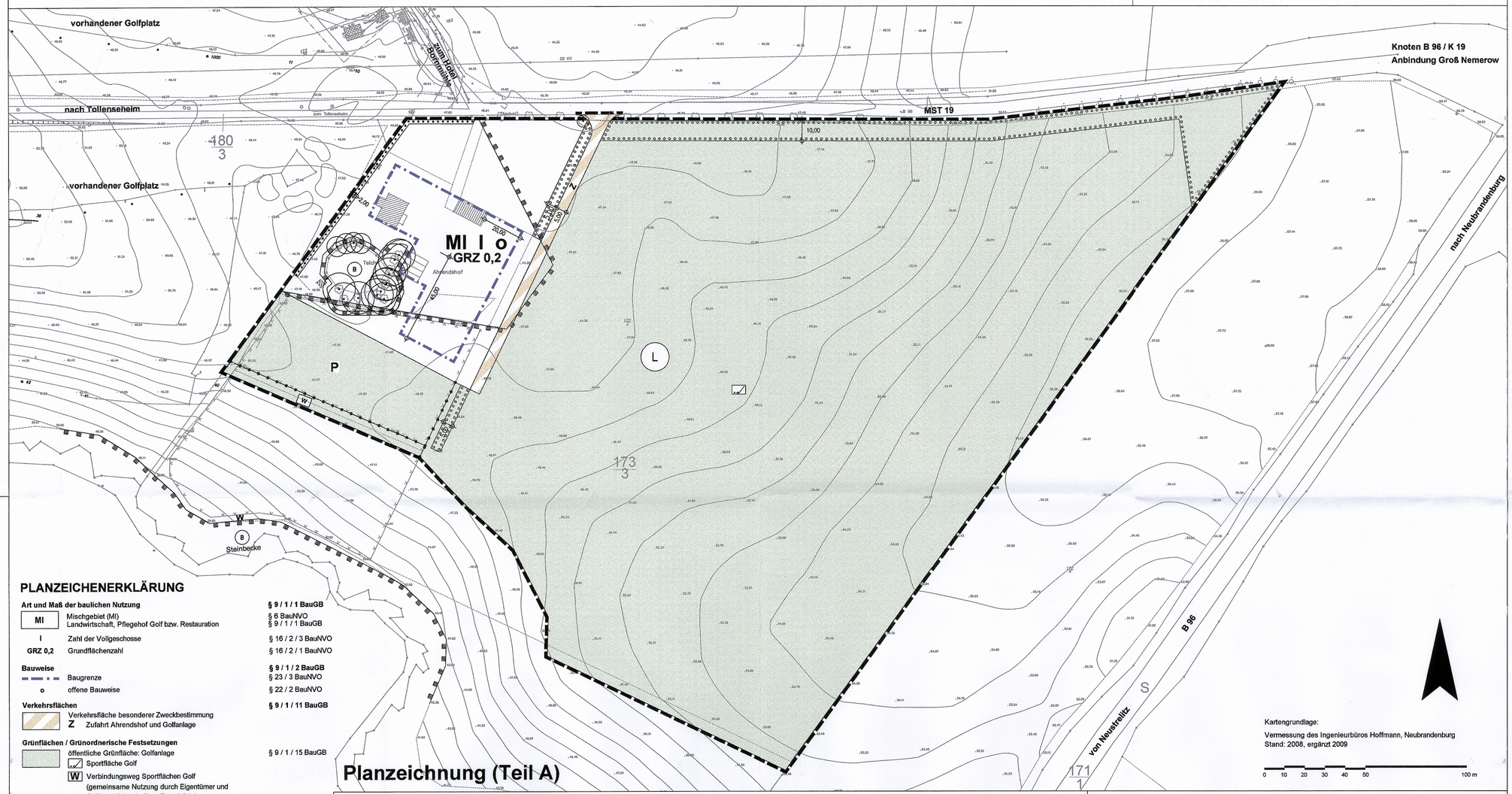
Gemeinde Groß Nemerow / Landkreis Mecklenburg - Strelitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung Golfanlage Mecklenburg - Strelitz"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dez. 2008 (BGBl. I Nr. 65 S. 2998) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow vom ..... folgende Satzung über den B - Plan Nr.9 " Erweiterung Golfanlage Mecklenburg-Strelitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage:
Vermessung des Ingenieurbüros Hoffmann, Neubrandenburg
Stand: 2008, ergänzt 2009

0 10 20 30 40 50 100 m

Planzeichnung (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 / 1 / 1 BauGB**

- MI — Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO; Landwirtschaft, Pflegehof Golf bzw. Restauration — § 9 / 1 / 1 BauGB
- I — Zahl der Vollgeschosse — § 16 / 2 / 3 BauNVO
- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl — § 16 / 2 / 1 BauNVO

Bauweise — **§ 9 / 1 / 2 BauGB**

- Baugrenze — § 23 / 3 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 / 2 BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 / 1 / 11 BauGB**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Z — Zufahrt Ahrendshof und Golfanlage

Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

- öffentliche Grünfläche: Golfanlage — § 9 / 1 / 15 BauGB
- Sportfläche Golf
- W — Verbindungsweg Sportflächen Golf (gemeinsame Nutzung durch Eigentümer und Golfer und durch diese Berechtigte)
- P — private Grünfläche
- Umrgenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 / 1 / 25 BauGB
- Erhaltungsgebot Bäume — § 9 / 1 / 25 BauGB
- Umrgenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 / 1 / 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 / 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- L — Landschaftsschutzgebiet "Tollensebecken"
- B — kartiertes § 20c-Biotop LNatG M-V; Quelle: Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- 44,60 — Höhenlinien
- Reste ursprünglicher Bebauung
- 10,00 — Bemaßung in Meter
- Flurstücksgrenze
- 173/3 — Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO**

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Im Mischgebiet Ahrendshof sind neben 2 Wohneinheiten nur landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Reit- bzw. Golfsport stehen, zulässig. Diese Nutzungen dürfen das Wohnen und das Erholen in diesem Raum nicht wesentlich stören. Zugelassen werden auch der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften.

2.0 Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

2.1 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind nach den Regeln des Deutschen Golfverbandes Spielflächen mit Spielbahnen / Fairways, Abschlägen, Grüns, Bunkern, Wasserhindernissen und Übungsbahnen / Driving Range, unbespielte Bereiche sowie als Semirough und Hardrough gestaltete Übergangsbereiche zwischen den bespielten und unbespielten Flächen anzulegen.

3.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen — **§ 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1 a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

3.1 Die unbespielten Bereiche sind in einem Umfang von 3000 m² mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzflächen sollen aus Baum- und Strauchgruppen sowie Baumgruppen unterschiedlicher Größe und Einzelbäumen bestehen.
Eine Fläche von mindestens 4000 m² ist in Form von so genannten kleinflächigen Rauheinseln als Mähwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit RSM 8.1 Biotopflächen artenreiches Extensivgrün-land anzusäen und jährlich 1 bis 3 x zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung, Bewässerung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
Gehölzarten wie Festsetzung 3.2
Pflanzqualität Einzelbäume: Hochstamm mit Ballen; Stammumfang 16 - 18 cm

3.2 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Rand des Golfplatzes ist eine mindestens 10 m breite mehrreihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 3m
Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50 m

Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe > 150/175)		Sträucher (Pflanzqualität: leichte Sträucher)	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Wildapfel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Pyrus communis	Wildbirne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa glauca	Rotblättrige Rose
		Rosa rubiginosa	Wein-Rose
		Sambucus nigra	Holunder

3.3 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand des Golfplatzes und am östlichen Rand des Mischgebietes sind 2-reihige Gehölzpflanzungen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Abstand der Außenreihe vom Rand der Pflanzfläche bzw. zur Verkehrsfläche 2m
Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50 m
Gehölzarten wie Festsetzung 3.3

3.4 Die Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 3.1, 3.2 und 3.3 sowie die Entwicklung der Mähwiese gemäß Festsetzung 3.2 werden den innerhalb des Bebauungsplanes geplanten Bau-, Verkehrs- und Grünflächen als Sammelausgleichsmaßnahem gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN — §86 Abs. 1 LBauO M-V

1.0 Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude im MI

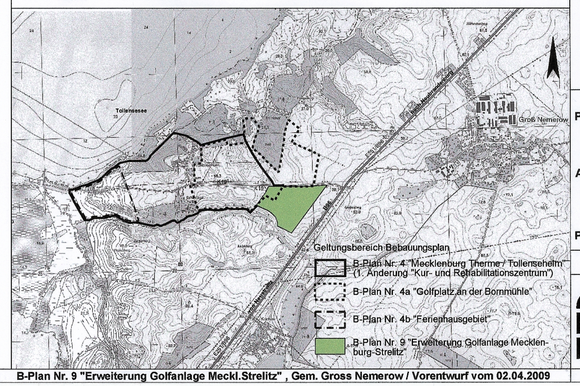
1.1 Zulässig sind nur Satteldächer (als klassisches Satteldach, Krüppelwalm- bzw. Walmdach) mit Dachneigungen > 25 ° als Hartdach in den Farben rot, rotbraun und anthrazit.

2.0 Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)

2.1 Ordnungswidrig handelt, wer die Dächer der Hauptgebäude im MI nicht gemäß der örtlichen Bauvorschrift 1.1 ausbildet.

2.2 Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Übersichtsplan M 1:20.000



B-Plan Nr. 9 "Erweiterung Golfanlage Meckl.Strelitz" , Gem. Gross Nemerow / Vorentwurf vom 02.04.2009

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom ..... bis .....
   Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom .....

   Groß Nemerow, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, Referatsleiter Kataster & Vermessung

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

   Groß Nemerow, Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Groß Nemerow, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
    Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungbehörde vom ....., AZ: ..... bestätigt.

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

    Groß Nemerow, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205, zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S. 9) hingewiesen worden.

    Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... bestandskräftig geworden.

    Groß Nemerow, Bürgermeister

Projekt: **Gemeinde Groß Nemerow**
Bebauungsplan Nr. 9
"Erweiterung Golfanlage Mecklenburg-Strelitz"

Auftraggeber: Gemeinde Groß Nemerow
vertreten durch das Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17194 Burg Stargard

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.9**

2008B082\DWG\10\Vorentwurf.dwg — Dipl.-Ing. R.Nietiedt, Dipl.-Ing. U. Schümmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:	Vorentwurf
Datum:	02.04.2009
Maßstab:	1:1000