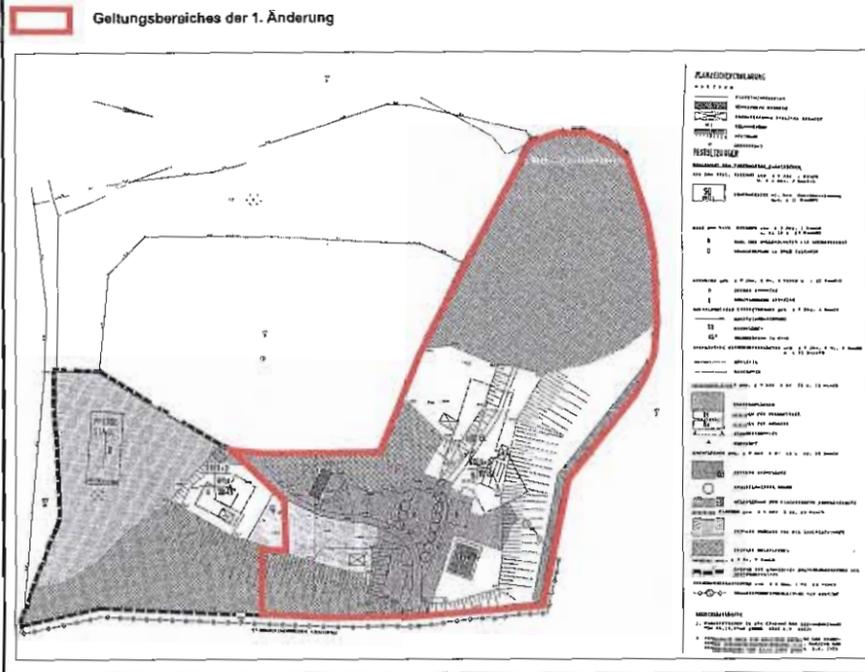


Gemeinde Groß Nemerow - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 "Bormühle"

Übersichtsplan rechtskräftige Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Bormühle" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr.1



Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 98 Landesverordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der LBauO durch das Gesetz vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Nemerow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Bormühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Planauszug: 1. Änderung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 "Bormühle"



- #### II. Örtliche Bauvorschriften (§98 LBauO M-V)
- 1.0 Fassaden Hauptgebäude**
 - 1.1 Für die Gestaltung der Fassaden werden folgende Materialien zugelassen: rotes Klinkermauerwerk, Holz, Beton und Glas.
 - 2.0 Dächer Hauptgebäude**
 - 2.1 Zusätzlich sind nur geneigte Dächer, für die Gestaltung der Dächer werden rote Dachziegelungen sowie moderne Dachlösungen mit Beton und Glas zugelassen.
 - 3.0 Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO handelt, wer**
 - die Fassaden mit anderen Materialien ausführt, wie in 1.1 angegeben
 - die Dächer nicht so ausführt, wie in 2.1 vorgegeben.
- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Seelase GbR, Wiesenstraße 15,
17063 Neubrandenburg vom 24.10.2011, ergänzt am 06.04.2016 und
20.06.2016, Lagebezug: 42/03 (3''), Höhenbezug HN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 11 BauNVO
sonstiges Sondergebiet/ Zweckerklärung Hotel (SO H - Teilfläche des SO H)	
GRZ 0,6	§ 16 Abs.1 Nr.1 BauNVO
max. zulässige Grundflächenzahl	§ 16 Abs.1 Nr.3 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	§ 18 Abs.1 BauNVO
H=50m ü.HN	
max. Höhe der baulichen Anlagen	
Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
abwärtige Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
Gartene	§ 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsmittel / Anschluss Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Ein Ausfahrt	
Ausfahrt	
Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen (private Grünflächen)	
sonstige Pflanzbindungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs.7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
Flächen für Wald	§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB
Flächen für Waldumwandlung	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Maß der Nutzung	§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO
Abbruch geschützter Bäume	
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs.6 BauGB
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Tofersäbchen".	
Umgrenzung von Schutzflächen hier: Waldabstandflächen (§ 20 LWDG)	
gesetzlich geschützter Baum (§ 16 NatSchAG)	
Grenze von Gebäuden mit bekannten Bodendenkmälern (Bodendenkmale Farbe BLAU)	
Darstellungen ohne Normcharakter	
Gebäudebestand lt. Kataster	Bemessung in Meter
Flurstücksgrenze	an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen
Flurstücksummer	Leitungsbestand lt. Vermessung
sonstiger Baum (AUF Durchmesser)	
Vorrichtungsanlagen	
Brennendruck	unter / oberirdische Versorgungsleitungen
Gebäude (Kellerdeck)	GW - Schutzwasser
AB-Ventilations	T - Telekom
Parkplatz	medizin. Keller
Nutzungscharakter:	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Maß der baulichen Anlage (Gebäude)	Grundflächenwert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1.1 Das Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung eines Hotel- und Gastgewerbebetriebes. Zusätzlich sind:
 - bauliche Anlagen zur Behaberrung
 - Geschäfte, Büro-, Verwaltungsräume
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinere Läden
 - Anlagen und Einrichtungen für die Kindererziehung, Sport und Spiel
 - Schwimmbad, Sauna, einschließlich Aufstiegs
 - Räume für Berufe des Gesundheits- und Heilwesens
 - Räume für die Durchführung von Tagungen
 - bauliche Anlagen zur Unterbringung von Gästen
 - Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen.
 - mit einem * gekennzeichnete Teilfläche des Sondergebietes "Hotel" (SO H*) dient ausschließlich der Unterbringung eines Parkdecks.
 - 1.1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 1.1.2.1 Für die gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzte abwärtige Bauweise gelten folgende Grundbesitz: Gebäudehöhen > 50m sind zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; im SO H ist eine Grenzabstand zum FS 177/22 zulässig.
 - 1.1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
 - 1.1.3.1 Auf den in der Planzeichnung mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" umgrenzten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Vorposten (neu.sw) festgesetzt.
 - 1.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
 - 1.1.4.1 Auf den in der Planzeichnung mit A und B gekennzeichneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen (private Grünflächen) sind folgende Gehölzarten aus heimischen Gehölzen anzuliegen (Pflanzenabstand 3m). Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Comus aviculata	Rosa canina	Hunderose
Crataegus monogyna	Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 1.1.4.2 Auf den in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen (private Grünflächen) sind folgende Gehölzarten aus heimischen Gehölzen anzuliegen. Die Flächen sind in den ersten 3 Jahren zu pflanzen; danach erfolgt die Mahd alle 3 Jahre um eine Vorrichtung zu verhindern. Die Mahd ist jeweils zwischen dem 01.07. und 30.10. durchzuführen, die Mahd ist zerlegt auf der Fläche gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.

Comus aviculata	Rosa canina	Hunderose
Crataegus monogyna	Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 1.1.5 Zur Einrichtung des Parkdecks ist auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2-reihige Reihenhecke aus heimischen Gehölzarten anzuliegen (Abstand von der FS-Grenze 1,5 m / Abstand zwischen den Reihen 1,5 m / Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m). Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: (Pflanzenabstand: 3m x 3m x 3m)

Rosa canina	Wildrose	Comus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Wildrose	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hainbuche	Sambucus nigra	Holunder

 Die Hecke darf für eine Ausfahrt auf einer Breite von max. 5m unterbrochen werden.
 - 1.1.5.1 Die Gehölzanzahlungen gemäß Festsetzung 1.1.4.1 und 1.1.4.2 sind durch den Grundstückseigentümer in auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Herbst anzupflanzen und für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Folgepflanzung und 2 Jahre Ersatzpflanzung) zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig nachzupflanzen.
 - 1.1.5.2 Die Schutzmaßnahmen, einschließlich der Gehölzanzahl, ist außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. März bis 30. September) durchzuführen.
 - 1.1.5.3 Die Fledermausquartiere an der Südseite der Sauna sind zu erhalten. Überbauungen der Einflüge in die Fledermausquartiere am nördlichen Gebäudeteil der Sauna dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeiten (15. Oktober bis 15. April) erfolgen. Überbaute Fledermausquartiere sind durch das Anbringen von Spaltquartieren im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

HINWEISE:

- 1.0 Mit dem Bebauungsplan wurden Werkflächen oberhalb der Waldumwandlung in Aussicht gestellt.
- 2.0 Zur Unterschreitung des Waldabstandes beim Bau des Parkdecks wurde der angrenzende Waldbestand (FS 177/29 und 184/3) angeht; Entwürfe wurden nicht vorgelegt.
- 3.0 Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Bauflüchels sind rechtzeitig mit dem Vorposten abzustimmen.
- 4.0 Im Plangebiet befinden sich nach gegenwertigen Kenntnisstand Bodendenkmäle (Farbe BLAU) in den Gebieten mit bodennahen Bodendenkmälern der Farbe BLAU können Veränderungen oder Beschädigungen nach § 7 DSchG M-V gemeldet werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Erkundung und Dokumentation dieser Bodendenkmäle sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 DSchG M-V). Für Bodendenkmäle, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Entwerfer ohne Mitwirkung oder Bewilligung der Landesbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erfolgt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
- 5.0 Zur Kompensation des Eingriffes ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen (siehe Beilagen in der Anlage zur Begründung). Die Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss gefasst wird, geregelt.
 - 5.0.1 Auf dem Flurstück 163/1 in der Flur 1/Gemarkung Groß Nemerow (Eigentümer Vorhabenbezug) ist an der Grenze zum FS 193/2 eine 2-reihige Reihenhecke aus heimischen Straucharten anzuliegen. Abstand von der FS-Grenze 1,5 m / Abstand der Reihe 1,5 m / Abstand der Gehölze in der Reihe 1 m. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden (Pflanzenabstand: Höhe >= 80 cm):

Comus aviculata	Rosa canina	Hunderose
Crataegus monogyna	Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 5.0.2 Als Ausgleich für den Abbruch der 4 gesetzlich geschützten Bäume in Plangebiet sind 7 heimische Laubbäume der Herkunft "Norddeutsches Tiefland" auf dem FS 27/ 27, Flur 1, Gemarkung Zachow (Straße von Krakow nach Zachow Eigentümer Gemeinde) parallel zur Fahrbahn innerhalb der Plangebiet im letzten Abschnitt vor dem Atrium nach Zachow in der Reihe zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden (Pflanzenabstand: Höhe >= 150/175 cm):

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Eiche
- 6.0 Da eine stärkere Population von Mehlwürmern am Holzgebäude nicht gewünscht wird, sind außerhalb des Plangebietes in der Siller der Reihelife (FS 177/21) populärereisende Maßnahmen für Raucherwaben vorzunehmen (z.B. das Anbringen von Nistkästen).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeklärt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.05.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
 3. Auf der Grundlage des Vorwurfs (Stand: 28.04.2016) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Vorwurfs vom 23.05.2016 bis einschließlich 23.06.2016. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Anforderung zur Änderung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte mit Schreiben vom 03.05.2016.
 4. Die Gemeindevertretung hat am 04.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegung jederzeit möglich sind, bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 5. Die Gemeindevertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken im wird als nicht dargestellt beschönigt. Die legerliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und legerliche Darstellung des Gebäudefestbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
 7. Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
 8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird am öffentlich bekannt gemacht werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Anwendung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 I. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Projekt: Gemeinde Groß Nemerow Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 "Bormühle"

Auftraggeber: Hotel Bormühle im Einvernehmen mit der Gemeinde Groß Nemerow, vertreten durch das Amt Stargarder Land, Mühlstraße 30, 17184 Burg Stargard

Plan: Plan zur Satzung über die 1. Änderung des VB-Plan Nr.1

N 2016024/1/eng/Entwurf 04.07.2016.dwg

Dipl.-Ing. R. Nitschke
M.Sc. A. Jastrzebska

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milchstraße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581215
e-mail: architek@aas-neubrandenburg.de

Phase: Entwurf
Datum: 04.07.2016
Maßstab: ca. 1:1000

