

SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Blowatz
Gemarkung Groß Strömkendorf
Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Maximalwert	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse	
GH max	max. Gebäudehöhe	
FH max	max. Firsthöhe	
KWD, SD, FD	Krüppelwalmdach, Satteldach-auch versetzt, Flachdach	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
Ein- und Ausfahrt	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
B	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Biotop	
o	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen	
o	Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gemäß §18 NatSchG M-V	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
o	Roden von Bäumen	
o	Anpflanzen von Bäumen	
Sonstige Planzeichen:		
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen PKW-Stellplatzanlage mit Zufahrt (privat)	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
St	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 (7) BauGB
St	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
---	Flurgrenze	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 83/6	Nummer des Flurstückes	
o	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
o	Böschung	
o	vorhandene baul. Anlagen	
o	Maßlinie in Meter mit Maßzahl, z.B. 5,00	

NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich	Zahl der Vollgeschosse	Dachform
Bauweise	DN - Dachneigung FH - Firsthöhe GH - Gebäudehöhe	
1	II	IV
	KWD	SD / FD
a	DN 45° - 56° FH max 14,50 m	GH max 14,50 m

TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmale
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angemerkt, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWMe zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1996 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

PLANGRUNDLAGE
Vermessung vom 17.08.2012
Kataster: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holger Döring und Rainer Wolf
ergänzende Daten aus dem GIS

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11) BauNVO, Zweckbestimmung: Hotel
- Art der zulässigen Nutzung im SO**
Innerhalb des Sondergebietes sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude für Hotel, Gastronomie, Aufenthaltsräume, die ständig wechselnden Gästen zum vorbeigehenden Aufenthalt dienen.
- Tagungs- und Kongressräume
- Wellness- und Saunabereich
- Betreiberwohnungen
- Außengastronomie, Biergarten
- Spielflächen
- Stellplätze inklusive Zufahrten
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe wird bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts (Landesstraße L12).
- Geschossigkeit**
Das zulässige IV. Vollgeschoss ist nur als Staffagesgeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 2/3 des darunterliegenden Geschosses auszubilden.
- Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
Im Baugebiet mit abweichender Bauweise (Bereich 1) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Niederschlagswasserbeseitigung**
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Regenwasserentwässerungsleitung abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a - 25b BauGB)**
- Erhaltung geschützter Bäume**
Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
- Als Ersatzpflanzung für die 6 gerodeten geschützten Bäume sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Okt. 2007 innerhalb des Plangebietes 10 einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.**
Artenempfehlung: einheimischer Laubb Baum, wie z.B. Eiche, Bergahorn, Hainbuche oder Feldahorn
Stammumfang: 16/18 cm
Qualität: 3 x verpflanzte Ballenware
Gewährleistungspflege: 3 Jahre

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- GELTUNGSBEREICH**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dach**
Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig.
Zulässig sind nur Materialien in der Farbgebung rot, rotbraun, grau und anthrazit.
- Fassade**
Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig.
Nicht zulässig sind Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen.
Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzurorden oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläden zu umschließen.
- Einfriedungen, Sicht- und Windschutzelemente**
Für die Einfriedungen sind Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m, zum Wanderweg Holzläden bis max 1,00 m zulässig.
Die Verwendung von Sicht- und blickdichten Windschutzelementen ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Blowatz über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011* (BGBl. I S. 1509)
sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011* (BGBl. I S. 1509)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
- der folgenden Satzung der Gemeinde Blowatz über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf für das Gebiet Gemarkung Groß Strömkendorf, Flur 1, Flurstücke 83/1 und 83/6 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2012...
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27.08.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen
- dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
Blowatz, den Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes über ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am rechtskräftig geworden.
Blowatz, den Der Bürgermeister

Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Fassung der 1. Änderung

Entwurf Stand 27.08.2012