SATZUNG DER GEMEINDE ALT SÜHRKOW ÜBER DEN VORZEITIGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GOLFPARK TESCHOW / ALT SÜHRKOW"
ENTWURF

PLANZEICHNUNG TEIL A

(ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBL. I S. 132))

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Golfpark Teschow/Alt Sührkow", bestehend auf Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Bau NVO)

BAUGRENZE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHE

privat — PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG GOLFPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHE

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

BAUM, ANPFLANZUNG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

(NP) NATURPARK

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

(B) BODENDENKMAL

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

(EU) EU-VOGELSCHUTZGEBIET

GRÜN

ABSCHLAG

BUNKER

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Golfplatz, ist in den ausgewiesenen Baufeldern als Bestandteil des Golfplatzes die Errichtung jeweils einer Wetterschutzhütte oder einer Verpflegungsstation zulässig. Im Plangeltungsbereich dürfen insgesamt maximal eine Verpflegungsstation mit zwei Toiletten und eine Wetterschutzhütte errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

In den ausgewiesenen Baufeldern ist eine Bebauung auf maximal 50 qm zulässig. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten. Die Fassaden sind in Holz zu gestalten.

3. Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Golfplatz, sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Zweck der Anlage dienen, entsprechend § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Die neu anzulegenden Kleingewässer sind naturnah mit unregelmäßigen Uferlinien, Buchten, Halbinseln, Flachwasserbereichen (Neigung 1:5 < 1:10) und Steilufern (Neigung 1:3 und steiler) zu gestalten. Die tiefsten Stellen der Gewässer müssen mindestens 1,2 m betragen. Die Kleingewässer dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Es dürfen keine Fische eingesetzt werden.

2. Für die Anlage der Gehölzflächen sind nur Gehölze folgender Arten zu verwenden:
Sträucher:
Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eyonimus europaeus (Pfaffenhütchen), Ilex aquifolium (Stechpalme), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), standortheimische Rosa spec. (Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), standortheimische Salix spec. (Weide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Malus domestica (Kultur-Apfel), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Populus x canadensis (Kanada-Pappel), Populus nigra (Schwarz-Pappel), Populus tremula (Zitter-Pappel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume), Pyrus communis (Kultur-Birne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), standortheimische Salix-Arten (Weide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Ulmus minor (Feld-Ulme).

3. Die neu anzulegenden Gehölzbestände sind in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich und im Aufbau gestuft zu gestalten. Zu den Rändern hin sind vermehrt Sträucher einzubringen (Waldrandausbildung).

4. Die Feldhecken auf Mineralboden sind durch Pflegemaßnahmen so zu entwickeln, daß alle 15 m ein Überhälter vorhanden ist.

5. Für Gehölzpflanzungen auf Niedermoorboden sind ausschließlich standortheimische Weidenarten (Salix spec.), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) und Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) zu verwenden.

6. Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen auf dem Golfplatz sind außerhalb der Gewässerränder nur folgende Arten zu verwenden:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Populus x canadensis (Kanada-Pappel), Populus nigra (Schwarz-Pappel), Populus tremula (Zitter-Pappel), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).
Birken und Pappeln sind in einem Anteil von jeweils maximal 5 % an der Gesamtmenge der zu pflanzenden Bäume zu verwenden.

7. An den Gewässerrändern sind als Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen nur folgende Arten zu verwenden:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), standortheimische Salix-Arten (Weide).

8. Für die neu anzulegenden Feldhecken sind fünf Gehölzreihen im Abstand von jeweils 1,0 m anzupflanzen. Innerhalb der Reihen sind die Gehölze in einem Abstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen.

9. In den neu anzulegenden Gehölzflächen sind je 100 qm angefangener Fläche ein Baum der Pflanzgröße A, zwei Bäume der Pflanzgröße B, fünf Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.

10. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume, Pflanzgröße A: Hochstämme, 18 - 20 cm Stammumfang,
- Bäume, Pflanzgröße B: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang,
- Bäume, Heister: 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm hoch,
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch.

11. Im Wurzelbereich der mit Erhaltungsgebot belegten Bäume (Kronentraufbereich + 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind vor schädigenden Einwirkungen durch Baumaßnahmen zu schützen.

12. Entfallende Gehölze dürfen erst kurz vor Baubeginn und nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. gefällt werden.

13. Die Pflanzqualität muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

14. Die Standorte der Baumpflanzungen sind in begründeten Fällen (z.B. Grundstückszufahrten, Leitungstrassen) ausnahmsweise um bis zu 2,5 m verschiebbar.

15. Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind vor Wildverbiß zu schützen.

16. Die Anlage der Pflanzflächen ist bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten zu vollenden.

17. Der Oberboden ist in seiner wertvollen Funktion zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten abzutragen, zu lagern und später wiederzuverwenden.

18. Anfallendes Oberflächenwasser ist im Plangeltungsbereich zur Versickerung zu bringen oder in die vorhandenen Gewässer einzuleiten.

19. Die Wetterschutzhütten und Verpflegungsstationen sind mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen zu begrünen.

20. Die Rauheflächen des Golfplatzes sind 1 x pro Jahr Mitte bis Ende August zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Schnitthöhe darf minimal 0,08 m betragen.

21. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist entlang der neu anzulegenden Feldhecken jeweils ein 5,0 m breiter Wildkrautsaum zu entwickeln und extensiv zu nutzen.

22. Die Pflege des Grabensystems hat schonend im Abstand von 3 - 5 Jahren zu erfolgen.

23. Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nicht im Bereich der Rauheflächen, der Saumstreifen entlang von Feldhecken und in Gewässernähe (10 m-Streifen zum Ufer) ausgebracht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung erfolgt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis zum .... / durch Abdruck in .... am .... erfolgt.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... in .... in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am .... 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 1: .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, den .... (Lkrs. Güstrow, Kataster- u. Vermessungsamt)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

9. 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.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

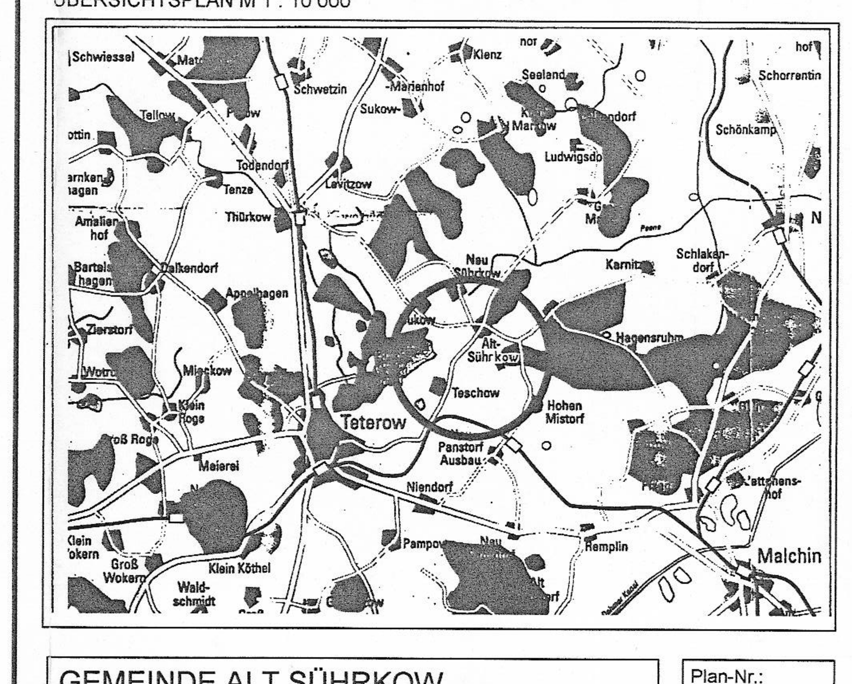
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... bestätigt.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am .... in .... in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.
Alt Sührkow, den .... Siegel .... (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



GEMEINDE ALT SÜHRKOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
"GOLFPARK TESCHOW/ALT SÜHRKOW"

ENTWURF

Plan-Nr.: 30126_203b
Dat.: 12.04.00
M 1 : 2000
Gez. TS/CS/HB

STEFAN PULKENAT — LANDSCHAFTSARCHITEKT, DIPL. ING. BDLA
Fritz-Reuter-Str.32 — 17139 Gielow — Telefon (03 99 57) 25 10 — Fax (03 99 57) 2 51 25

PULKENAT.SYS/APPLE/ALT_SUEHRKOW/B-PLAN/30126/126_203b.MCD