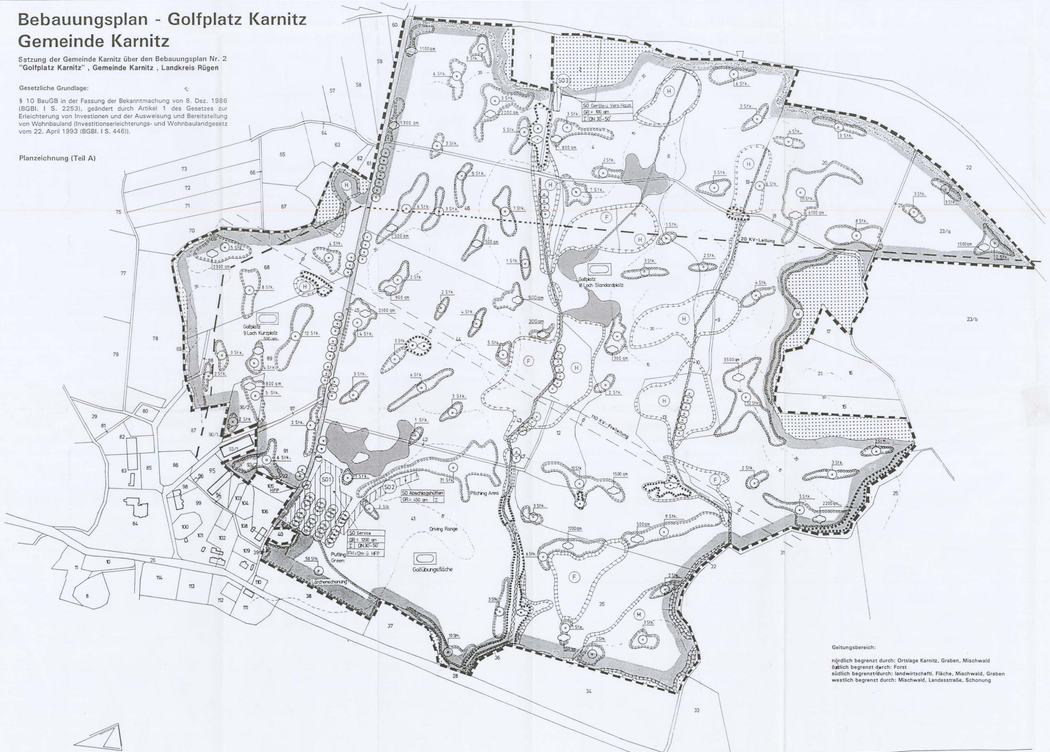
Bebauungsplan - Golfplatz Karnitz
Gemeinde Karnitz

Satzung der Gemeinde Karnitz über den Bebauungsplan Nr. 2
"Golfplatz Karnitz" , Gemeinde Karnitz , Landkreis Rügen

Gesetzliche Grundlage:

§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung von 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)).

Planzeichnung (Teil A)



Geltungsbereich:

nördlich begrenzt durch: Ortslage Karnitz, Graben, Mischwald
östlich begrenzt durch: Forst
südlich begrenzt durch: landwirtschaftl. Fläche, Mischwald, Graben
westlich begrenzt durch: Mischwald, Landesstraße, Schonung

Planzeichenerklärung (Teil A)

Planzeichenverordnung vom 18.Dez.1990

1 Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet § "Serie" § 11 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse

1200 qm Grundfläche GR

30° - 50° Dachneigung

FH 12 m ü. HFP Firsthöhe
HFP Höhenpunkt (Eckpunkt neben Laubbaum)

SO Sonstiges Sondergebiet 2 "Abschlußhäuser" § 11 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse

460 qm Grundfläche GR

SO Sonstiges Sondergebiet 3 "Garde u. Versorgungshaus" § 11 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse

100 qm Grundfläche GR

30° - 50° Dachneigung

1.2 Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB

Abwasser / Kleinkläranlage

1.5 Grünflächen § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB

private Grünfläche

Golfplatz

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB

Wasserflächen

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

1.7 Flächen für Wald § 9 (1) Nr.18 und (6) BauGB

Flächen für Wald

1.8 Pflanzgebote, Nutzungsregelungen, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Hochstaudenfluren

Feuchtwiesen

einreihige Mähwiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.5m

Pflanzgebot von Bäumen einschl. Stückzahl, die auf der umgrenzten Fläche anzupflanzen sind. Textlichen Festsetzungen zu pflanzen sind.

7.5m

Pflanzgebot von Sträuchern einschl. der Mindestpflanzgröße, die auf der umgrenzten Fläche entsprechend der Textlichen Festsetzungen zu pflanzen sind.

Waldsaum

exploit festgelegte Standorte zur Pflanzung von Einzelbäumen (Straßenbäume, Kopfbäume)

Einzelbäume

Sträucher

1.10 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

3 Festsetzungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

68 Flurstücksnummer

vorhandene Freileitung, oberirdisch (20 KV)

vorhandene Freileitung, unterirdisch (20 KV)

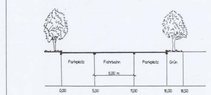
vorhandene Freileitung, oberirdisch mit Maststandort (110 KV)

vorhandene Gebäude

Höhenlinien

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

Parkplatz Regelquerschnitt A - A'
1 : 200



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1 - Allgemeine Textliche Festsetzungen für die Sondergebiete, die Verkehrsflächen und das Spielgelände (§ 9 BauGB):

1.1 Im Sondergebiet SO1 sind zulässig - die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes, - Nebengebäude für Pflegemaschinen, -Nebengebäude für Golfwagen, - sowie ein Parkplatz mit max. 120 Stellplätzen.
Der besonderen Nutzungszweck der Sondergebiete 1 -3 ist zweigeteilt. (§9(1), § BauGB)

1.2 Die Einzelgebäude der Abschlußgrundstücke innerhalb des Sondergebietes 2 dürfen eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten. (§9(1),§ BauGB)

1.3 Unterirdischen Notleitungen von Einrichtungen entsprechend § 14 (1) BauNVO sind zulässig. Sie sind so zu verlegen, daß Bepflanzungen möglich sind. Sie sind nach Nutzung abzureißen und wenn sie dem Nutzungszweck "Golfsport" nicht widersprich. § 9 (4) BauGB

1.4 Fahrbahnen, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Hydro-Pflaster, Pflasterbelag mit Rasen oder Drainfugen wassergebundener Decken oder Rasengittter. Eine Versiegelung mit bituminösen Baustoffen und Beton ist nicht zulässig.

2 Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1), 20 BauGB):

2.1 Zur Erosion der Feuchtwiesen ist eine vor Ort gewonnene Samenmischung zu verwenden.

2.2 Die Feuchtwiesen sind alle Jahr zwischen Oktober und Februar mit Feldschneidern zu höchstens 50% der Fläche zu mähen und das Mahdgut von der Fläche zu entfernen.

2.3 Die Fläche zur Anlage der einschürigen Mähwiese ist zu entwickeln und zu pflegen.

2.4 Die Mähwiese ist einmal jährlich nach dem 15. September zu mähen, Das Mahgut muß aufgenommen und abgefahren werden.

2.5 Aufkommende Gehölze auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu entfernen.

2.6 Die Flächen der vorhandenen Hochstaudenfluren sind auf Dauer zu erhalten und in ihrer Gesamtheit zu schützen und zu pflegen.

2.7 Die Flächen zur Anlage der Feuchtwiesen sind zu verrässen, zu entwickeln und zu pflegen.

3 - Textliche Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1), 25a BauGB):

3.1 Auf den Flächen wird die mögliche Standortbreite für die Anpflanzung der im Plan vorgegebenen Menge an Bäumen (Stk.) und Sträuchern (qm) festgesetzt.

3.2 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen sind entsprechend der Darstellung und der Bemerkungen festgesetzt. Als zu verwendende einheimische, standortgerechte Baumarten werden festgesetzt:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle (auf feuchten Standorten)
Betula pendula - Hängebirke
Betula pubescens - Haarbirke
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche
Rhamnus catharcica - echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum (auf feuchten Standorten)
Ribes rubrum - rote Johannisbeere
Rosa canina - Heckenrose
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide (auf feuchten Standorten)
Salix triandra - Mandelweide (auf feuchten Standorten)
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum opulus - Wasserschneeball (auf feuchten Standorten)

3.3 Die Flächen der Lärchenanpflanzung ist zu 15% auszulichten und mit folgenden einheimischen, standortgerechten Baumarten zu durchpflanzen:

Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche

3.4 Die Flächen der Anpflanzung von Obstbäumen ist entsprechend der Darstellung und der Bemerkungen festgesetzt. Als zu verwendende standortgerechte Obstbaumarten werden festgesetzt:

Apfel:
Malus domestica 'Bietigheimer Renette'
Malus domestica 'Jacob Lebel'
Malus domestica 'Landsberger Renette'

Birnen:
Pyrus communis 'Conference'
Pyrus communis 'Gute Luise'

Ein Pflanzabstand von 10,00 m der Obstbäume untereinander darf nicht unterschritten werden.

3.5 Die Fläche zur Anlage eines zweireihigen, naturnahen Waldsaumes ist entsprechend der Darstellung und der Bemerkungen mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Gehölzarten zu bepflanzen. Die beiden Reihen sind jeweils 2,00 m breit festzusetzen.

Baumreihen:
Acer platanoides - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Populus tremula - Zitterespand
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle (auf feuchten Standorten)
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche
Rhamnus catharcica - echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum (auf feuchten Standorten)
Ribes rubrum - rote Johannisbeere
Rosa canina - Heckenrose
Salix caprea - Salweide
Salix fragilis - Bruchweide (auf feuchten Standorten)
Salix triandra - Mandelweide (auf feuchten Standorten)
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum opulus - Wasserschneeball (auf feuchten Standorten)

3.6 Die Fläche zur Anlage eines zweireihigen, naturnahen Waldsaumes ist entsprechend der Darstellung und der Bemerkungen mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Gehölzarten zu bepflanzen. Die beiden Reihen sind jeweils 2,00 m breit festzusetzen.

Baumreihen:
Acer platanoides - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Populus tremula - Zitterespand
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Strauchreihen:
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rhamnus catharcica - echter Kreuzdorn
Ribes rubrum - rote Johannisbeere
Rosa canina - Heckenrose
Rubus caesius - Kratzbeere
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Grauweide
Salix rejecta - Kreichweide
Salix viminalis - Korbweide (nur Hünxe)
Viburnum opulus - Wasserschneeball

3.7 Anpflanzungen von strauchartigen Gehölzen im Bereich der Freileitungen sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen. Die Pflanzung von Bäumen im Abstand <10 m vor Leitungsmasten ist nicht zulässig.

4 - Textliche Festsetzungen für explizit im Lageplan dargestellte Standorte zum Anpflanzen von Bäumreihen (§ 9 (1), 25a BauGB):

4.1 Die auf dem Parkplatz festgesetzten Bäume sind entsprechend den Vorgaben des Lageplanes und des Regelstands unterainander im Abstand von 8,00 m zu pflanzen. Als Baumart wird Acer platanoides - Spitzahorn - Hochstamm 3xv., Stz] 14-16 cm festgesetzt.

4.2 Die entlang der Einzelhausgrundstücken von Karnitz nach Dumgenevitz festgesetzten Bäume sind entsprechend den Vorgaben des Lageplanes und des Regelstands unterainander im Abstand von 10,00 m zu pflanzen. Als Baumart wird Betula pendula - Hängebirke - Hochstamm 3xv., Stz] 14-16 cm festgesetzt.

4.3 Die entlang der Einzelwasserquerungen festgesetzten Bäume (Kopfbäume) sind entsprechend den Vorgaben des Lageplanes unterainander im Abstand von 7,00 m zu pflanzen. Als einheimische, standortgerechte Baumart wird Salix alba - Silberweide - Hochstamm 3xv., Stz] 14-16 cm festgesetzt.

5 - Textliche Festsetzungen für Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), 25b BauGB):

5.1 Die Flächen sind in ihrer Gesamtheit und Funktion zu schützen und zu entwickeln.

6 - Textliche Festsetzungen für Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1), 16 und (6) BauGB):

6.1 Auf Teilflächen (10 %) muß die Wassertiefe mind. 1,50 m betragen Überwinterungsräume für Amphibien und Fische).

6.2 Die sonnenexponierte Uferseite muß als Flachwasserzone von mind. 3,00 m Breite ausgebildet werden.

6.3 20 % des Ufers müssen als pflanzenfreie Bereiche mit Kiessandschüttung ausgebildet werden. Die Abdichtungen der Teiche sind zur Entwicklung der Wasserflora und -fauna mit ansrahlendem nicht organischen Boden mind. 0,30 m stark anzudecken.

6.4 Die Einzelwasserquerungen sind in ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen.

6.5 Die Oberflächenwasser des Golfplatzbereiches in - soweit es nicht versickert - innerhalb von Teichen einzuleiten und als Brauchwasser für die Bewässerung der Golfplatzanlage weiterzuverwenden. Der Mönchsteich ist als natürliches Gewässer zum Kreisgraver See ist dabei zu gewährleisten.

7 - Textliche Festsetzungen für Waldflächen (§ 9 (1), 18b BauGB):

7.1 Die im Planzeichen liegenden Maschwälder und Forsten sowie der Erlenbruch sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten und forstwirtschaftlich zu bewirtschaften.

Hinweise:

1 Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälliger Bodenverfärbungen ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Einreffen der Beauftragten unverändert zu belassen(Fundmeldepflicht sind die Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer (§ 11 DschG M.V)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .* . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ / durch Abdruck in der Zeitung/ im Amtsblatt am _____ erfolgt.

Ort, Datum — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Ort, Datum — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am _____ durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort, Datum — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ durch ortsübliche Bekanntmachung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ in _____ (Zeitung/ Amtsblatt) sind Bekanntmachung durch Aushang/ in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum — 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 örtliche, da die nachrichtliche Übernahme in Maßstab 1: _____ vorliegt, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum — Siegel — Landkreis Kataster

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum — Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden; Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Daher ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nicht vorgebracht worden sind, ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung ist am _____ in _____ (Zeitung/ Amtsblatt) mit Bekanntmachung durch Aushang/ in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Es wurde keine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 und § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

10. Das Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von der Gemeindevertretung zu Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az: _____ erteilt.

Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

12. Die Satzung sowie die Genehmigung sind durch ortsübliche Bekanntmachung durch die Gemeindevertretung vom _____ am _____ in _____ (Zeitung/ Amtsblatt) bekanntgemacht worden. Die Satzung ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az: _____ bestätigt.

Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

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

Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

14. 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 _____ (Zeitung/ Amtsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang/ 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 Fachrichten (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 24Ha Abs. 1 Satz 1, Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am(mit Wirkung) in Kraft getreten.

Ort, Datum — Siegel — Bürgermeister

Gebietsumschreibung:

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Landkreises Rügen in der Gemeinde Karnitz.

Bebauungsplan - Golfplatz Karnitz

Satzung der Gemeinde Karnitz über den Bebauungsplan Nr. 2
"Golfplatz Karnitz", Gemeinde Karnitz , Landkreis Rügen

Planurkunde Beschluß: 212-4-1/93

Bürgermeister

Maßstab: 1:2000

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR DIPL. ING. KARL CLAUS PAWLOWSKI (BDLA)	Bezeichnung: **bebauungsplan Nr 2** Golfplatz Karnitz, Gemeinde Karnitz Landkreis Rügen
DOBERANER STRAßE 156 - 18057 ROSTOCK FON / FAX: 0381 - 2006472 / 2016688	Zeichnungsnummer: Blatt

4	Änderung	12.7.95	Gu/Ma							
3	Änderung	31.10.94	Gu	Datum	Name	Datum	Name			
2	Änderung	30.03.94	Gu/Ma	29.11.93	Gu					
1	Änderung	29.11.93	Gu/Ma	29.11.93	Gu/Ma					
Zust.	Änderung	Datum	Name	per:		10.2.93	Gu/Ma	B	P	9	8	0	2	/	3