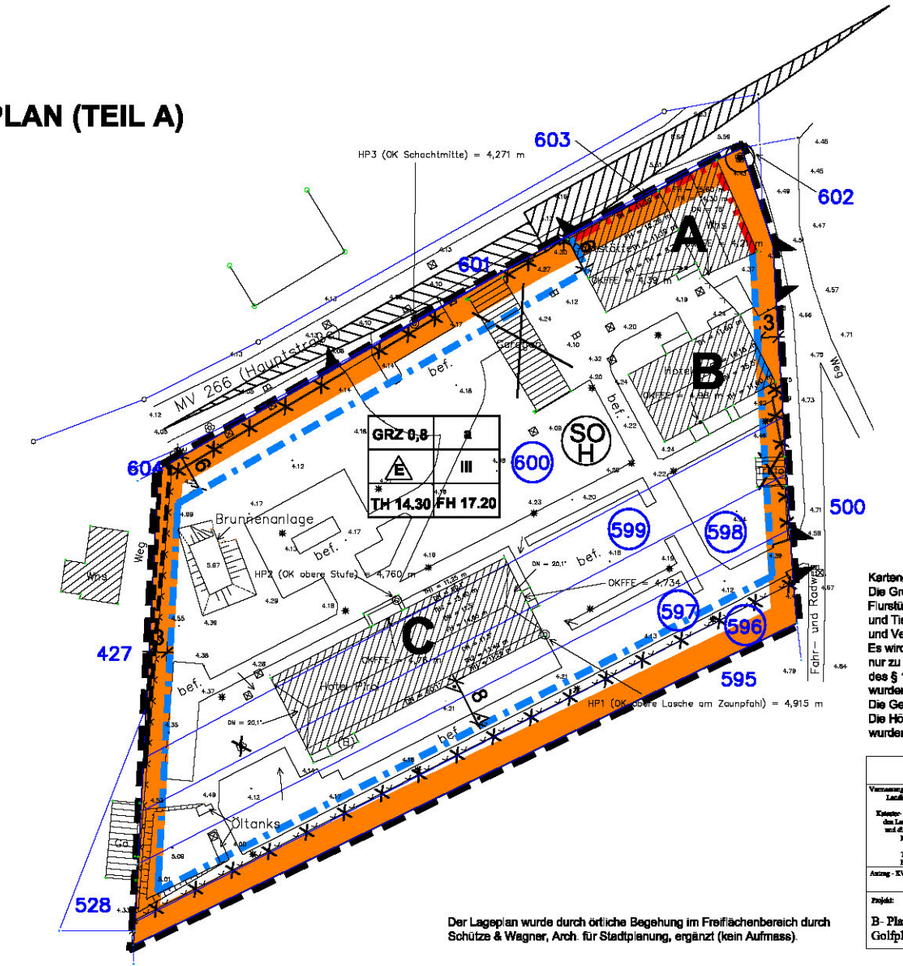
Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

PLAN (TEIL A)



Kartengrundlage:
Die Grenzen der Flurstücke 596-600, die Lage der auf diesem Flurstück vorhandenen Gebäude, dessen Grenzabstände sowie die Breite und Tiefe der Abstandsflächen dieser Gebäude, wurden vom Kataster- und Vermessungsamt in den Lageplan eingetragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenze der Flurstücke 597 bis 600 nur zu den Flurstücken 427 und 528 als "festgestellte Grenze" im Sinne des § 16 VermKatG angesehen werden kann. Alle übrigen Grenzen wurden berechnet oder digitalisiert.
Die Genauigkeit wird für diese Grenzen mit 0,3 m eingeschätzt.
Die Höhenfestpunkte, die sich auf das Höhensystem HN 76 beziehen, wurden mit HP1 bis HP3 gekennzeichnet.

Lageplan

Vermessungsstelle: Landkreis Ostvorpommern - Der Landrat - Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Ostvorpommern und die Hansestadt Greifswald Mühlenstraße 16a 17389 Anklam Tel. 0371-2034-30 Fax. 0371-2034-44	Koordinatensystem: Lage: GK 42/83 / 3° Höhe: HN 76/Höhe Ursprungsmaßstab 1 : 250	Gemarkung: Korswandt Flur: 2 Gemarkung: Korswandt
Auftrag - KVA: 86005	ausgeführt am: 01.02.2006 ausgeführt durch: J. Kaufmann	

Projekt:
B- Plan Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt
Golfplatz Korswandt GmbH, Hauptstraße 10, 17419 Korswandt

Der Lageplan wurde durch örtliche Begehung im Freiflächenbereich durch Schütze & Wagner, Arch. für Stadtplanung, ergänzt (kein Aufmass).

Planzeichnung

		Rechtsgrundlage
1.	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	
1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
SO H	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel	§ 11 BauNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNVO
TH 14.30	Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22, 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.4	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Einfahrtbereich	
1.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

- 599 Flurstücksnummer
- Flurstück
- Korswandt Flur 2 — Flurgrenze mit Bezeichnung
- eingemessener Baum
- Baum zu fällen
- 8 — Bemessung in Meter
- vorhandene Bebauung
- Bezeichnung des Gebäudes (B), TH = Angabe der Traufhöhe, FH = Angabe der Firsthöhe, DN = Angabe der Dachneigung, Hotel = Gebäudenutzung, OKFFE = Oberkante Fußbodenfläche Erdgeschoss Höhe über HN
- abzubrechende Bebauung — abzubrechende Mauer — abzubrechender Zaun
- Sichtdreieck für Anfahrsicht der Ausfahrt

Nutzungsschablone

GRZ 0,8	a	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
E	III	Haustyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 14.30	FH 17.20	Traufhöhe als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß

SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137) in der derzeitig gültigen Fassung in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt vom 28.09.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 596, 597, 598, 599 und 600 der Flur 2 der Gemarkung Korswandt,
begrenzt durch
- die Landesstraße L 266 im Norden
- eine gemeindliche Erschließungsstraße im Osten
- den geplanten Golfplatz im Süden

sowie die Siedlungsbebauung der Ortslage Korswandt im Westen.

TEXT (TEIL B)
Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)
In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Hotel sind allgemein zulässig:
- Gebäude und bauliche Anlagen für den Hotelbetrieb in Hotelzimmern, Suiten und Apartements mit den dazugehörigen Einrichtungen für Service, Verwaltung und Betreibung
- Gastronomische Einrichtungen
- Kulturelle, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen, Versammlungsstätten, Verkaufseinrichtungen, Außenpools die im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen
- Wohnungen für den Betriebeinhaber und Dienstpersonal
- technische- und Nebenanlagen zur Betreibung des Hotels
- notwendige Stellplätze
- Ausnahmsweise zulässig sind 3 Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Traufhöhe ist die mittlere Höhe an einer Fassade zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut bezogen auf HN. Abweichungen von der maximalen Traufhöhe sind nur bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten zulässig.
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes bezogen auf HN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- Von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO darf dahingehend abgewichen werden, dass die zeichnerisch festgesetzten Einzelhäuser die Länge von 50 m überschreiten dürfen.
- Abweichend von § 6 LBauO M-V ist die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen gem. Abs. 5 auf dem Baugrundstück zulässig, wo dies zeichnerisch durch Baulinien am Gebäude A und Baugrenzen an der südöstlichen Ecke vom Gebäude B festgesetzt wurde.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig.
- Tiefgaragen sind Garagen oder Garagengeschosse, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegt.

5. Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 0,75 m über dem mittig am Gebäude geplanten Geländeniveau befinden.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bei Verlust des Baumes sind 3 neue Bäume in der Art Tilia cordata (Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) vorzusehen. Die Bäume sind entsprechend zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
1.1 Dächer
- Dachaufbauten können die Traufinie am Gebäude straßenseitig bis maximal 25 % und landschaftsseitig bis maximal 90 % unterbrechen.
- Dachaufbauten über untergeordneten Bauteilen (Frontispiz, Erker) können die Firsthöhe eines Gebäudes um maximal 0,5 m überschreiten.

1.2 Fassaden
- Bei Einzelhäusern mit einer Fassadenlänge von mehr als 50 m sind mindestens alle 40 m vertikale Gliederungselemente vom Sockel bis zur Traufe vorzusehen.
- Die Gliederungselemente können durch Vor- und Rücksprünge untergeordneter Bauteile oder durch Farb- und Materialwechsel an der Fassade erzeugt werden.
- Der Putzanteil an den geschlossenen Fassadenflächen hat mindestens 75 % zu betragen.

2. Zahl der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)
- Für je 4 Bettenplätze ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB:

- Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heringsdorf.
- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 3b der Wasserfassung Ahlbeck.

3. Hinweise

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden sind diese gem. § 11 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige".
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und i. d. R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.06. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Usedomer Amtsblatt am 21.02.06 ortsüblich erfolgt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 06.07.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.08.06 bis zum 08.09.06 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Usedom-Süd, 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 18.07.06 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

6. 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.

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Korswandt, den Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.09.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.06 gebilligt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

9. 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.

Korswandt, den Der Bürgermeister

10. 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.

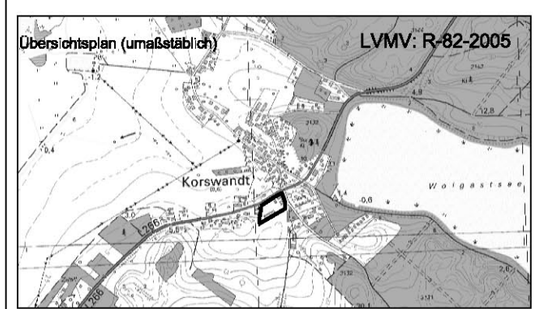
Korswandt, den Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung zur Satzung 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 ..... im ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Korswandt, den Der Bürgermeister



Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 12/06
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 88