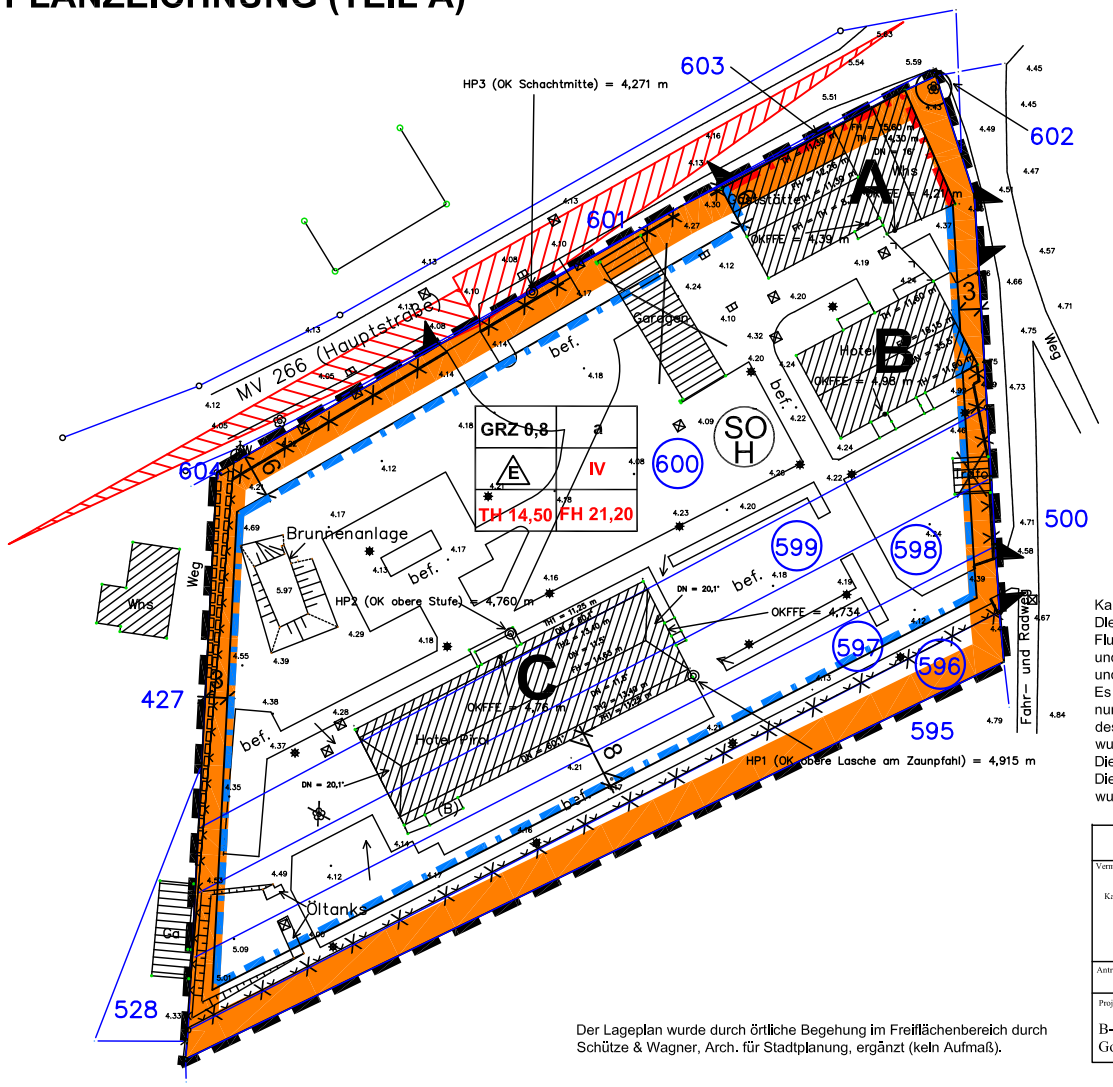
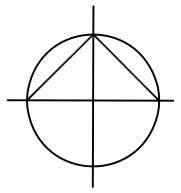
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

PLANZEICHNUNG (TEIL A)





M 1 : 500

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 18c 17389 Anklam Tel. 0371-2034-30 Fax. 0371-2034-44	Bezugssystem: Lage: GK 42/83 / 3° Höhe: HN 76Höhe Ursprungsmaßstab 1 : 250	Gemeinde: Korswandt Gemarkung: Korswandt Flur: 2
Antrag - KVA: 06005	erstellt am: 01.02.2006 erstellt durch: J. Kroßmann	

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 (keln Aufmaß).

Planzeichenerklärung
(● Kennzeichnung der Planzeichen für die 1. Änderung)

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB — Rechtsgrundlage
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

● IV — 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 14,50 — Traufhöhe als Höchstmaß

● FH 21,20 — 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 Entwickung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2. Sonstige Planzeichen

● Genze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

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 — Bemassung in Meter

vorhandene Bebauung

Bezeichnung des Gebäudes
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 Ein / Ausfahrt

Nutzungsschablone

GRZ 0,8	a	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
E	IV	Haustyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 14,50	FH 21,20	Traufhöhe als Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß

SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S.2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" 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
(● Kennzeichnung der Festsetzungen für die 1. Änderung)

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 Betriebsinhaber 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. Stellplätze auf Tiefgaragen werden zugelassen.
- 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 4,98 m über HN 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 gem. § 86 Abs. 3 LBauO

1. Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dächer
● - Das vierte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- 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.

● 1.3 Gestaltung von Stellplätzen
- Sichtbare Bauteile von Tiefgaragen, die über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragen, sind zu begrünen.

2. Zahl der Stellplätze
- Für je 4 Bettenplätze ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

2. Nachrichtliche Übernahme gem. § 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 29.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Homepages des Amtes Usedom- Süd unter www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php am 30.04.2010 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 29.04.2010 den Entwurf der Satzung der Gemeinde Korswandt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Korswandt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.05.2010 bis zum 16.06.2010 während der Dienstzeiten gemäß § 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 30.04.2010 durch Veröffentlichung im Internet über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php 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 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", 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.

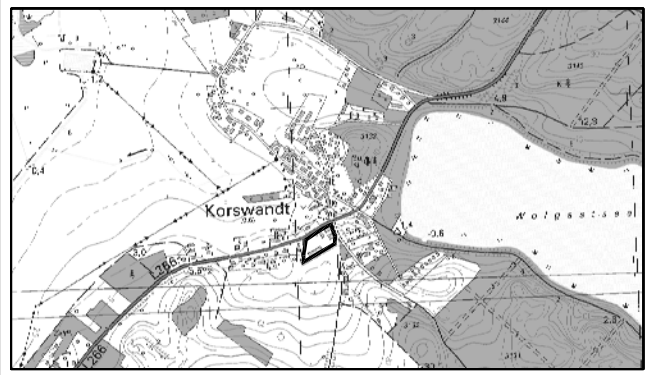
Korswandt, den — Der Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Korswandt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

10. Die Satzung der Gemeinde Korswandt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol", 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 auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Korswandt, den — Der Bürgermeister



Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 07 / 2010
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66