SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT

PLAN (TEIL A)

Kartengrundlage:

Lageplan

Vermessungsstelle: Landkreis Ostvorpommern - Der Landrat - Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Ostvorpommern und die Hansestadt Greifswald Mühlenstraße 18c 17389 Anklam Tel. 03971-3854-30 Fax. 03971-3854-44	Bezugssystem: Lage: GK-42/83 /3° Höhe: HN 76 Maßstab Ursprungsmaßstab 1 : 1000	Gemeinde: Korswandt Gemarkung: Korswandt Flur: 2 und 3
Auftrag: 05042	erstellt am: 03.06.2005 gezeichnet durch: A. Wirsing	nachrichtlich nachrichtliche Messung ist: Mai 2005 durch: Mitarbeiter
Projekt: B-Plan „Golfplatz Korswandt“ Golfplatz Korswandt GmbH, Hauptstraße 10, 17419 Korswandt		

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i. v. m. § 13 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt" besthend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung

(● Kennzeichnung der Planzeichen für die 1. Änderung)

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB — Rechtsgrundlage
1.1 Art der baulichen Nutzung

SO Golf	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfplatzgebiet	§ 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
o	offenene Bauweise	§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNVO

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

1.4 Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Radwanderweg "Ahlbeck bis Usedom"
	Einfahrt

1.5. Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

●	Private Grünflächen
●	Zweckbestimmung: Golfplatz

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

	Wasserflächen
	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
RH	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

1.7 Flächen für Aufschüttungen — § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB

	Flächen für Aufschüttungen

1.8 Flächen für Wald — § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB

	Flächen für Wald

1.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

2. Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs.6 BauGB

	FFH- Vorschlagsgebiet
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone 3b der Wasserfassung Ahlbeck
GW	Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen

3. Sonstige Planzeichen

●	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. Darstellung ohne Normcharakter

694	Flurstücksnummer	Flurstück	Korswandt Flur 2 — Flurgrenze mit Flurbezeichnung
	eingemessener Wald	vorhandener Baum	
	vorhandene Bebauung	20.00m — Bemaßung in Meter	
	40 m - Linie an Straßenkante L 266		

Nutzungsschablone

GRZ 0,6	o	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
E	I	Haustyp	Geschossigkeit

TEXT (TEIL B)

(● Kennzeichnung der Festsetzungen für die 1. Änderung)

1.Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.2-9 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Golfplatzgebiet festgesetzt.
Folgende Arten der Nutzung sind allgemein zulässig:
- Läden für den Golfplatzbedarf
- Golfclubhaus
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen des Golfplatzes
- Abschlaghütten
- Schank- und Speisewirtschaften für den über das Gebiet hinausgehenden Bedarf
- notwendige Stellplätze für den Golfplatz- und Gastronomiebetrieb
- Zufahrten und innere Fahrwege
- Nebenanlagen für die Bewirtschaftung des Golfplatzbetriebes
- technische Nebenanlagen für die Versorgung des Golfplatzgebietes

Der schalltechnische Schutzanspruch des Golfplatzgebietes entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
● - Die zulässige Grundfläche einer Schutzhütte wird auf maximal 30 m² begrenzt.
● - Die maximale Gebäudehöhe der Schutzhütten wird auf 4,0 m über dem am Standort anstehenden Geländeniveau festgesetzt.
1.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Allgemein zulässig auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind:
- 18 Spielbahnen mit den dazugehörigen Abschlägen, Grüns, Bunkern und Rauen Flächen;
- Übeungseinrichtungen mit dazuheörigen Abschlägen, davon 4 überdachte mit einer Grünfläche von max. 60 m²
- Beschilderung der Abschläge
- Anpflanzen in Form von Hecken, Gebüschen und Feldgehölzen
- Teiche und wechselfeuchte Biotope
- Aufschüttungen in Form eines Erdwalls
- Zuwegungen zur Bewirtschaftung der eingelagerten Waldflächen

● - maximal 2 Schutzhütten mit WC-Anlage
Nicht zulässig sind:
- Spielbahnen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 40- m- Zone ab Straßenaußenkante zur L 266

1.4 Bauweise, die überbauaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Bauliche Anlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

● - Auf den zeichnerisch zur Überbauung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzten Flächen sind nur Schutzhütten mit WC-Anlage zu errichten.
- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur Stellplätze, Nebenanlagen und Abschlaghütten errichtet werden. (§ 23 BauNVO)

1.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
- Auf der zeichnerisch zum Aufschütten festgesetzten Fläche ist 5 m breit und 1,5 m hoch ein Erdwall aufzuschütten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzung für faunistische Sonderfunktionen gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Auf den zeichnerisch für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen werden nachfolgende Maßnahmen duchgeführt:
- Anlage eines pflegearmen Kurzrasens mit offenen Sandstellen auf ca. 5 % der Fläche (Vegetationshöhe nicht über 15 cm, letzte Mahd im September)
- Spielfeld mit Feldsteinen (D 50 - 80 cm) vereinzelt und in Gruppen abgrenzen, Zwischenräume mit Eichenpfählen verschiedener Sichthöhen (1m - 2m) markieren
- Schutzfläche erläuternd ausschildern, Ein 10m- Pufferstreifen ist zu berücksichtigen

1.7 Anpflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
● - Als naturräumlicher Ausgleich für die Errichtung einer Schutzhütte ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzte Qualität mit mind. 16-18 cm Stammumfang, auf Flächen innerhalb des B-Plangebietes zu pflanzen, die nicht zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind. Vor Baubeginn ist der Pflanzstandort mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OVP abzustimmen.
- Nicht überdachte notwendige Stellplätze sind teilversiegelt herzustellen und mit 1 Laubbaum je 4 Stellplätze zu begrünen.
Art und Qualität: Fagus silvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
- Innere Fahrwege sowie Sicherheitsstreifen und Ausweichflächen sind zu 50 % teilversiegelt herzustellen und zu begrünen.
- Der zeichnerisch zum Auffschütten festgesetzte Erdwall ist mit einer Schutzpflanzung folgender Arten zu versehen: Bäume: Fagus silvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)
Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophaea rhamnoides (Sanddorn), Corylllus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose), Rosa rubiginosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)
Die Pflanzung erfolgt auf 220 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensaum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 5 Pflanzen je Art. Die Bäume sollen nach ästhetischen Gesichtspunkten frei eingeordnet werden.
Der Abstand der Pflanzen beträgt untereinander und zwischen den Reihen 1,00 m. Niedrigbleibende Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu 70 % 2 x verpflanzte Ware mit 80 - 100 cm Höhe von 150 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindest-stammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist bis zum abnahmefähigen Zustand, mindestens jedoch 3 Jahre zu gewährleisten.
- Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind Strauchpflanzungen mit folgenden Arten zu pflanzen:
Bäume: Fagus silvatica (Buche), Tilia cordata (Linde), Quercus robur (Eiche), Pinus silvestris (Kiefer)
Sträucher: Aver camperstre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Hippophaea rhamnoides (Sanddorn), Corylllus avellana (Haselnuss), Crataegus monog. + laev. (ein- u. zweigriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyraster (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Schneeball), Rosa canina (Rose, Rosa rubiginosa (Rose), Rubus fruticosus (Brombeere)
Die Pflanzung erfolgt auf 620 m Länge in 7 Reihen mit je ca. 1,50 m Staudensaum. Gepflanzt wird in Gruppen zu 5 Pflanzen je Art. Die Bäume sollen nach ästhetischen Gesichtspunkten frei eingeordnet werden. Der Abstand der Pflanzen beträgt untereinander und zwischen den Reihen 1,00 m. Niedrigbleibende Sträucher sind auf der sonnenzugewandten Seite zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu 70 % 2 x verpflanzte Ware mit 80 - 100 cm Höhe von 150 - 175 cm zu pflanzen. Die Hochstämme müssen einen Mindeststammumfang von 14 - 16 cm haben. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist bis zum abnahmefähigen Zustand, mindestens jedoch 3 Jahre zu gewährfreisten.

1.8 Erhaltungsgebot - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienten, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs.6 BauGB:
- Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das FFH- Vorschlagsgebiet mit der Bezeichnung DE 2050-303.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel".
- Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf.

3. Hinweise
- Die Bergung und Dokumentation von im Plangebiet befindlichen Bodendenkmalen soll gem. Maßnahmeplan zwischen Bauherr, Gemeinde und Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V vom 30.05.2005 erfolgen.
- In dem zeichnerisch dargestellten 40 m- Bereich ab Straßenkante der Landesstraße L 266 sind keine Spielbahnen zu errichten (gem. Richtlinie des Bundesinstitutes für Sportwisssenschaft).
- Das gesamte B- Plan- Gebiet ist von einer Erlaubnis zur Aufsuchung von Erwärme und Sole überplant.
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmal-schutzbehörde 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 Denkmalschutzgesetztes des Landes Mecklenburg-Vorpommenr (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 Grundeigen-tümer 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".
● - Bei der Errichtung einer Kleinkläranlage oder Sammelgrube ist die untere Wasserbehörde in den Planungsprozess einzubinden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Golfplatz Korswandt beschlossen und den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die Bekanntmachung ist durch Abdruck am ..... im Usedomer Amtsblatt ortsüblich erfolgt.

Korswandt den — Der Bürgermeister

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

Korswandt, den — Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung 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 Dienstzeiten im Amt 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 ..... im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand 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 : 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den — Kataster- und Vermessungsamt

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

Korswandt, den — Der Bürgermeister

6. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

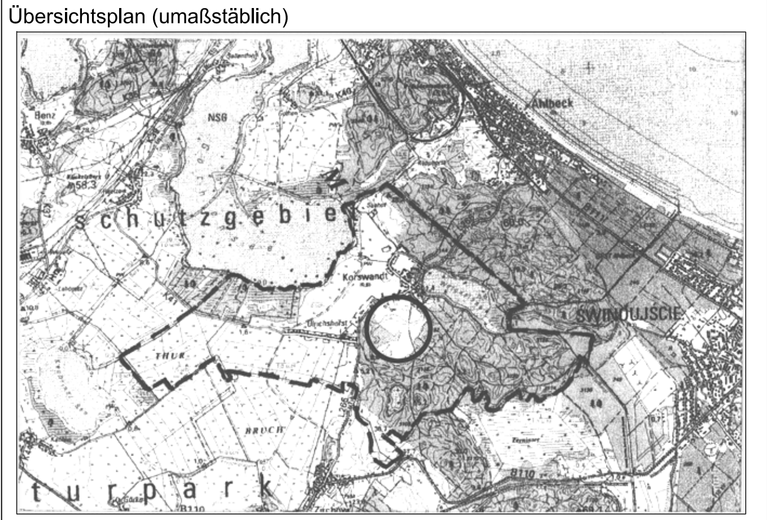
7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung 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 durch Veröffentlichung im Internet über den Button "Ortsrecht" über die Homepages des Amtes Usedom-Süd unter: www.amtusedomsued.de/ortsrecht/ortsrecht.php.
am ..... - 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 über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Korswandt, den — Der Bürgermeister

Übersichtsplan (umaßstäblich)



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GOLFPLATZ KORSWANDT" DER GEMEINDE KORSWANDT

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 10/2009

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66