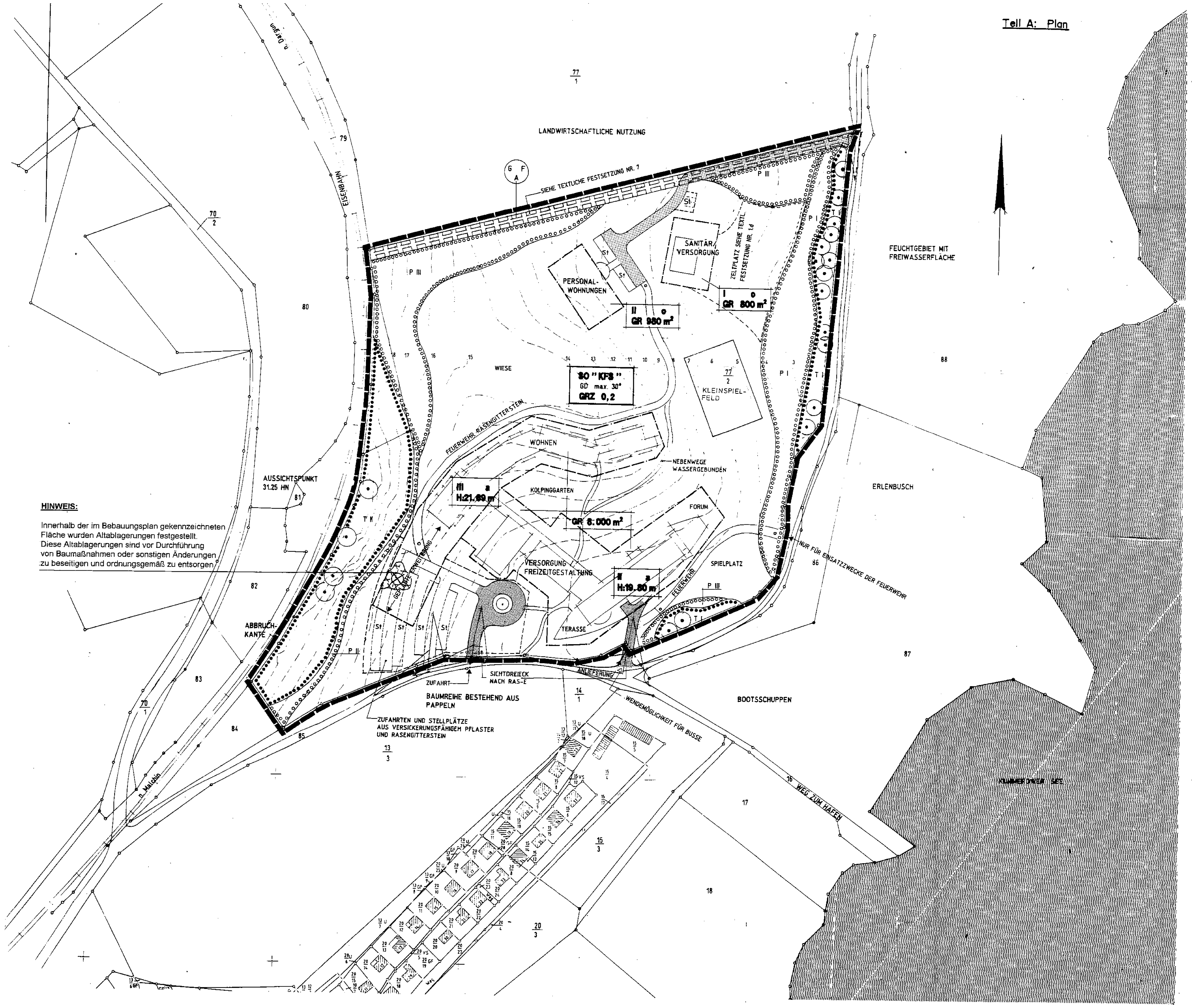
Teil A: Plan



HINWEIS:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche wurden Altablagerungen festgestellt. Diese Altablagerungen sind vor Durchführung von Baumaßnahmen oder sonstigen Änderungen zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO "KFS" – Sondergebiet gem. § 11 BauNVO " Kolping Familienferienstätte Salem "

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR – Grundfläche als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung Nr. 1)

III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,2 – Grundflächenzahl

H:19.80m – Höhenlage ü. HN der Gebäudeoberkante (s. textl. Festsetzung Nr. 3)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o – Offene Bauweise

Baugrenze

a – Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 2)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen (privat)

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfeld

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Pflanzgebot für Einzelbäume

P I – P III – Pflanzenbereiche I–III (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Einzelbäumen

T I – Teilbereich I: Feldgehölzstreifen

T II – Teilbereich II: Trockenbiotop

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St – Stellplätze

Mit Gehrechten (G) Fahrrechten (F) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Wasserfläche

GD max. 30° – Geneigte Dachfläche mit der max. Dachneigung von 30° (s. textl. Festsetzung Nr. B) 1)

Umgrenzung bzw. Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (Verdachtsflächen)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND BESTANDSDARSTELLUNGEN

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

77 – Flurstücksnummer

15 – Höhenlinien mit Höhenangaben über H.N.

Teil B: Text

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sondergebietes (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO "Kolping-Familienferienstätte Salem" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erholung von Kindern, Jugendlichen, Senioren, Familien, der Bildungsarbeit und des dazu gehörenden wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes.

Zulässig sind:

a) Eine Gaststätte sowie Wohnungen/Appartements mit insgesamt max. 130 Gastezimmern und max. 250 Betten für die Fremdenbeherbergung einschließlich der Gebäude und Anlagen zur Freizeitgestaltung, Bildung und zur Versorgung der Bewohner mit einer Grundfläche von max. 8.000 m² auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

b) Betriebs-/Personalwohnungen mit einer Grundfläche von max. 980 m² auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

c) Sanitär- und Versorgungsgebäude mit einer Grundfläche von max. 800 m² auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

d) ein Zeltplatz für die gelegentliche Durchführung von Zeltlagern für max. 75 Personen sowie Spielplätze (Kleinkinderspielplätze, Gerätespielplatz, Bolzplatz) und sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Grillplatz).

e) die erforderlichen Stellplätze an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten und innerhalb der überbauboren Grundstücksflächen sowie die erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen.

2 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante der Gebäude (z. B. bei Flachdächern) bzw. die Oberkante des Dachfirstes darf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Ausnahmen sind für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z. B. Lüftungsschächte, Schornsteine) zulässig.

4 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sowie der Trockenbiotop sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall der Gehölzbestände ist durch Neuanpflanzung artgleicher Gehölze zu ersetzen.

5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

a) Pkw-Stellplätze gem. § 48 der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe: mind. 4 m², Stammumfang 12 - 14 cm). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

b) Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den zugehörigen "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sichtfelder und Grundstückszufahrten etc. sind hiervon ausgenommen.

Die Anpflanzungen sind wie folgt auszuführen:

Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Pflanzschema:

Die Sträucher sind in einem Raster mit einem Pflanzabstand von 1 m x 1 m zu pflanzen.
Pro 50 qm Anpflanzung ist ein Baum als Überhälter zu setzen.
Weiterhin ist bei der Pflanzung der Bäume darauf zu achten, sie nicht im unmittelbaren Kronenbereich der vorhandenen Bäume zu setzen.

Pflanzenliste zum Pflanzbereich I

Bäume:

Alnus glutinosa - Roterle, Quercus robur - Stieleiche, Salix alba - Silberweide, Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina - Hundsrose, Salix aurita - Öhrchenweide, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum opulus - Schneeball

Pflanzenliste zu Pflanzbereich II:

Sträucher:

Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundsrose, Rosa multiflora - Büschelrose

Pflanzenliste zu Pflanzbereich III:

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Betula verrucosa - Sandbirke, Carpinus betulus - Hainbuche, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus sangiunea - Hartriegel, Coylus avellana - Haselnuß, Crataegus laevigata - Weißdorn, Prunus spinose - Schlehe, Rosa canina - Hundsrose, Rosa multflora - Büschelrose, Sambucus nigra - Holunder, Virburnum opulus - Schneeball

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

Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege etc. auf den privaten Grundstücken sind so zu gestalten, daß das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge, Versickerungsanlagen, seitlicher Abfluß).

7. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des nördlich an der Bahnlinie gelegenen Flurstückes Nr. 73.
Sie ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes Nr. 73 zu belasten.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 - Örtliche Bauvorschriften - der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Dachneigung der Hauptgebäude

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt max. 30°.

2. Dacheindeckung der Hauptgebäude

Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) in roten bis braunen Farbtönen einzudecken.

Für untergeordnete Flächen sind andere Materialien zulässig.

C) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

1. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2. Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden (Regentonne) oder auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
3. Der zu diesem Bebauungsplan gehörende ökologische Fachbeitrag ist bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen zu beachten.
4. Vor Baubeginn des geplanten Vorhabens ist eine archäologische Prospektion vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (BGBl. Nr. 11 S. 549)
5. Kommunalverfassung vom 18.02.1994 (GVBl. S. 249)
6. Hauptsatzung der Gemeinde Gorschendorf vom
7. Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorschendorf hat am 10.05.94 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.05 bis zum 14.06.94 erfolgt.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 22.11.94 durchgeführt worden.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.08.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorschendorf hat am 29.8.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.95 bis zum 26.10.95 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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 30.08.95 bis zum 23.10.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorschendorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. Vorstehender Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines örtlich vermessenen Lageplans bzw. einer Flurkarte gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Malchin, 31.12.95

(Unterschrift)
Vermessungsbüro Kuhnen

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Gorschendorf

Der Bürgermeister

10. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.02.96 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorschendorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.02.96 gebilligt.

Gorschendorf, -4. März 1996

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Kreises Demmin vom 28.03.96, Az.: 61/2-1-04-96, - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gorschendorf, 12.07.96

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß (Beitrittsbeschluß) der Gemeindevertretung erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Kreises Demmin vom , Az.: , bestätigt.

Gorschendorf,

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

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

Gorschendorf, 12.07.96

(Unterschrift)
Der 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 bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom bis zum 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.07.96 in Kraft getreten.

Gorschendorf, 12.07.96

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Satzung

der Gemeinde Gorschendorf über den Bebauungsplan Nr. 3

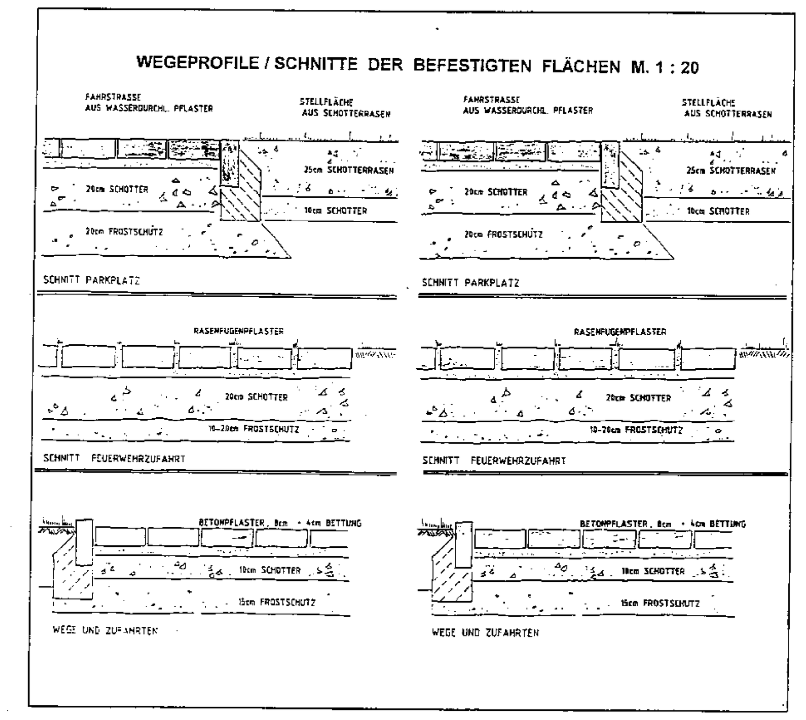
für das Gebiet "Am Hafen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr 11. S. 549) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorschendorf vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Am Hafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

(Unterschrift)
Bürgermeister

(Unterschrift)
Ratsmitglied

(Unterschrift)
Schriftführer



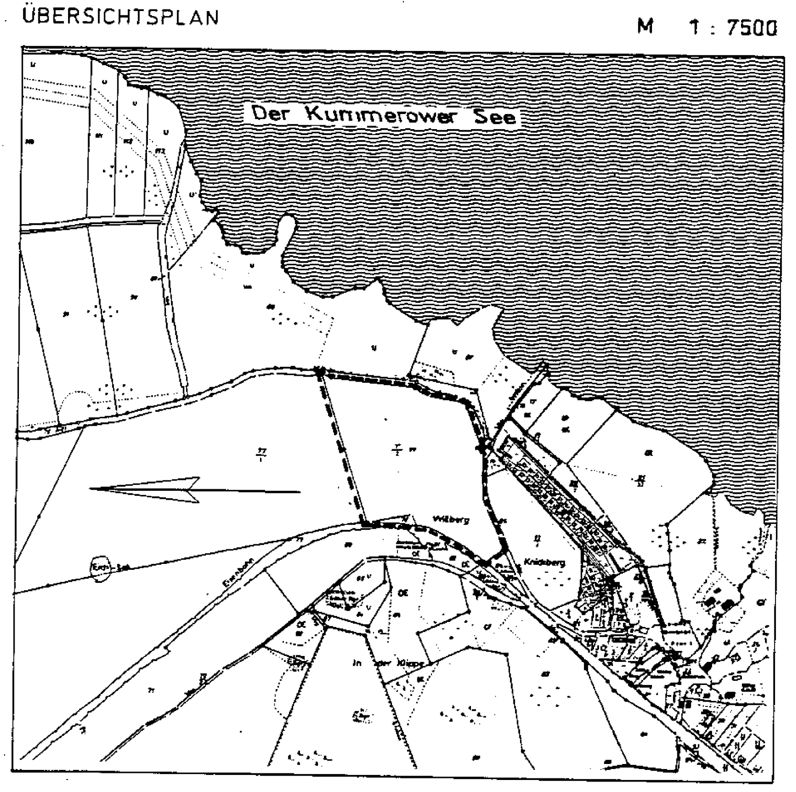
GEMEINDE GORSCHENDORF

ORTSTEIL SALEM

AMT MALCHIN-LAND
KREIS DEMMIN

FLUR 1 **M 1 : 1000**

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM HAFEN"

Stand: Februar 1996

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 7500