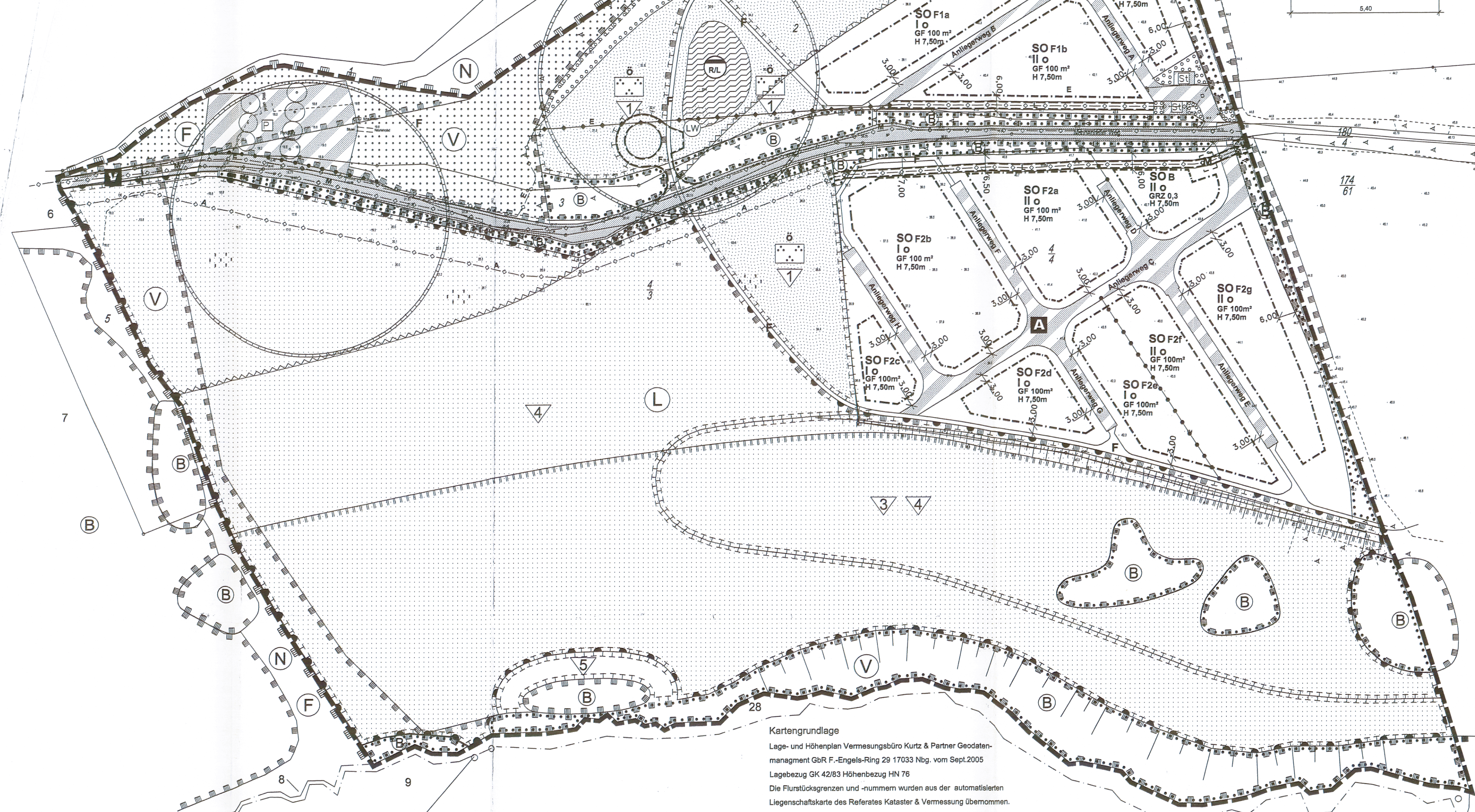


SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NEMEROW

über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.4b "Feriendorf Tollenseheim"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.09.2004 (BGBl.:I,S.2414) und des § 86 Abs.1 Landesbauordnung (LBauO) der Bekanntmachung vom 06.05.98 (VOBl. M-V 1998 S.468,ber.S.612) in der am 05.10.2004 geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über die Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Kur- und Rehabilitationszentrum Tollenseseebad, Groß Nemerow" in den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.4b "Feriendorf Tollenseheim", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	RECHTSGRUNDLAGE
SO F Sondergebiet Ferienhausgebiet	§ 9/1/1 BauGB
SO B Sonstiges Sondergebiet	§ 10 BauNVO
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung	
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
GF 100m² maximale zulässige Grundfläche pro Ferienhaus	§ 16/2/1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16/2/3 BauNVO
H 7,50m maximale Höhe baulicher Anlagen über dem höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche	§ 16/2/4 BauNVO
1a-2g Teilbereiche	
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
--- Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO
3. Verkehrsflächen	§ 9/1/1 BauGB
--- Straßenbegrenzungslinie	
--- Straßenverkehrsfläche	
--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich	
F Fußweg, öffentlich	
A Anliegerweg, privat	
St Stellplätze, privat	
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9/1/12 u.14 BauGB
RL Regenrückhaltung / Löschwasserversorgung	

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9/1/13 BauGB
--- oberirdisch	E - Elektrizität
--- unterirdisch	A - Abwasser M- Fernmeldewesen
(LW) Löschwasserentnahmestelle	
6. Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
--- Grünflächen ö - öffentlich	
Zweckbestimmung: --- Parkanlage	
7. Wasserflächen	§ 9/1/16 BauGB
--- Wasserfläche	
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9/1/18 BauGB
--- Flächen für die Landwirtschaft	
--- Flächen für Wald	
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9/1/20,25 und Abs.6 BauGB
--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
--- Anlage von Mähwiesen	
--- Entwicklung einer Waldrandschutzpflanzung	
--- Reduzierung der Verbuschung	
--- Naturschutzgerechte Nutzung des Grünlandes	
--- Entwicklung von Ruderalflächen	

Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Biotopen (Auflage aus dem Raumordnungsverfahren Pufferzone für das geschützte Biotop Steinbecke)	
--- Koppelpaun zum Schutz von Biotopen und anderen schutzbedürftigen Flächen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
--- Anpflanzgebot Bäume	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9/1/25 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9/6 BauGB
(N) Naturschutzgebiet	
(L) Landschaftsschutzgebiet	
(B) Geschütztes Biotop	
(F) FFH - Gebiet	
(V) EU - Vogelschutzgebiet	
10. Regelungen für den Denkmalschutz	§ 9/6 BauGB
--- Bodendenkmale im Sinne §2 Abs.5 DSchG M-V	§ 9/1/20 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.4.2005 und 23.06.2005. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 4 Abs.2 des § 20.7.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" bekannt gemacht worden.
- Groß Nemerow, 30.07.2005
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beauftragt worden.
- Groß Nemerow, 14.01.2008
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) ist am 03.04.2006 durchgeführt worden.
- Groß Nemerow, 14.01.2008
- Die Gemeindevertretung hat am 09.05.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt.
- Groß Nemerow, 14.01.2008
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Groß Nemerow, 14.01.2008
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.07.2007 bis zum 10.08.2007 im Amt Stargarder Land, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Groß Nemerow, 14.01.2008
- 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, 25.01.2008
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2008 gebilligt.
- Groß Nemerow, 29.05.2008
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.02.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.02.08 gebilligt.
- Groß Nemerow, 29.05.2008
- Die Genehmigung der Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.05.08, Az. 111 2602, 6, 60111 Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Groß Nemerow, 24.09.2008
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
- Groß Nemerow, 24.10.2008
- Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
- Groß Nemerow, 24.10.2008
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.02.08 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVBl. M-V S.9) hingewiesen worden.
- Groß Nemerow, 24.10.2008

11. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
--- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9/21 BauGB
L Leitungsrecht F Fahrrecht	
--- Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9/6 BauGB
--- Gewässerschutzstreifen gemäß §19 LNatG M-V	
--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9/1/22 BauGB
M Zentraler Abfallbehälterplatz	
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO
△ Orientierungspunkt 873001409 des Lagefestpunktes 873001400	§ 9/6 BauGB
--- Weg	
--- Flurstücksgrenzen	
--- Flurstücksnummern	
--- Bemaßung in Meter	

12. Darstellungen ohne Normcharakter

--- Weg	
--- Flurstücksgrenzen	
--- Flurstücksnummern	
--- Bemaßung in Meter	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung § 9/1/1 BauGB
 - Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" dient zum Zwecke der Erholung dem touristischen genutzten freizeitmäßigen Wohnen für wechselnde Nutzer (Urlauber). Zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Spiel und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
 - Das Sondergebiet Fremdenbeherbergung dient der touristischen Nutzung für einen wechselnden Personennkreis. Zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
 - ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes wie Hotel oder Pension
 - Anlagen für die Versorgung und die Verwaltung der Ferienhäuser und -wohnungen
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante Erdgeschossfußboden max. 30 cm über der mittleren Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes liegen.
 - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl 0,3 sowie der maximal zulässigen Grundfläche von 100m² pro Ferienhaus ist nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9/1/2 BauGB
 - Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzelhausbebauungen zulässig.
 - Die Ferienhäuser sind giebel- oder traufseitig parallel zu den Erschließungsstraßen zu errichten.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Ferienhausgebiet Garagen unzulässig; Carports sind zulässig.
 - Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist der Bau von untergeordneten Nebenanlagen in den Sondergebieten "Ferienhausgebiet" nur dann zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt von 20m³ nicht überschritten wird.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zugelassen, wenn der Brutto-Rauminhalt von 20m³ nicht überschritten wird. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Bauten. Der Abstand zu vorhandenen Gehölsen muß mindestens 6m betragen.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** § 9/1/14 BauGB
 - Das anfallende unversmutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen** § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB § 9/1/25 BauGB
 - Je 500 m² Baufäche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm oder ein Obstbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden:
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Betula pendula Sanddorn
 - Corylus coloma Baumhasel
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Tilia cordata Winterlinde
 - alle Obstgehölze.
 - Auf dem Parkplatz am Nonnenhofer Weg sind 7 Eschen Fraxinus excelsior "Atlas" als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.
 - Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen nördlich des Nonnenhofer Weges sind durch Einsaat zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln. Auf der Grünfläche südlich des Nonnenhofer Weges ist die vorhandene Vegetation aus Gräsern und Kräutern zu erhalten. Die Pflege erfolgt nach den Kriterien für eine naturschutzgerechte Grünlandnutzung. In den Randbereichen im Verlauf von Nutzungsgrenzen und Wegen sind einheimische Laubbäume folgender Arten als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm einzeln oder in Gruppen zu pflanzen:
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fagus sylvatica Rotbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Obstgehölze
- Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Alle aus Baumaßnahmen und Reliefveränderungen ergebenden Böschungen sind nicht steiler als 1:3 auszuführen. Findlinge sind fundstellennah an Gehölzrändern einzuzordnen.
 - Auf den Flächen für die Landwirtschaft südlich des Nonnenhofer Weges gilt Bauverbot. Die Flächen sind nach den Grundsätzen für die naturschutzgerechte Grünlandnutzung gemäß Grünlandförderrichtlinie (GF-RL) vom 22.12.2000 zu nutzen.
 - Das geschützte Biotop Steinbecke ist durch eine Pufferzone von 100 m zu sichern; in der folgenden Nutzungsbeschränkungen gelten:
 - keine neuen baulichen und Freiflächenfunktionen
 - keine Erdoberflächenveränderung
 - keine Baustelleneinrichtungen.Ausnahmen bilden Regenrückhalteanlagen, Wanderwege und Absperrungen. Weidestieren ist der Zutritt zum Bach zu verwehren.
 - Das temporäre Kleingewässer nördlich der Steinbecke ist mit einer 10m breiten Pufferzone zu umgeben, die zu einem naturbelassenen Uferstreifen zu entwickeln ist.
 - Der Trockenrasenhang im Bereich der Steinbecke ist für eine laufende extensive Beweidung einzuzäunen. Die Verbuchung des Hangs ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde teilweise zu reduzieren.
 - Die vorhandenen Wald-, Straßen- und Feldgehölze sind zu erhalten. Ausnahmen sind die entwurfsbedingten Rodungen beim Ausbau des Nonnenhofer Weges. Zur Realisierung des geplanten Fußwegesystems können die Fledhockern an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen in 3m Breite unterbrochen werden. Im Bereich der Feuerwehrrastrasse ist eine 4m breite Lücke zulässig. Bei der Feintrassierung sind wertvolle alte Bäume zu erhalten und zu schützen. Hochbauten müssen einen Mindestabstand von 8 m zu vorhandenen Gehölsen aufweisen.
 - Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein durchschnittlich 10 m breiter Waldrand, bestehend aus einheimischen Sträuchern und einem vorgelagerten Krautsaum, anzulegen. Für die Strauchzone sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
 - Craetagus monogyna Weißdorn
 - Hippophae rhamnoides Sanddorn
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 - Rosa canina Hundrose
 - Rosa lauca Rotblättrige Rose
 - Rubus fruticosus BrombeerePflanzdichte: 1 Stück / 1-2 m² Pflanzqualität: leichte Sträucher Der Krautsaum ist durch gelenkige Sukzession zu entwickeln und soll eine Breite von mindestens 1 m aufweisen.
 - Die Baumpflanzungen gemäß Festsetzungen 4.1 und 4.2, die Nachpflanzung dieser Bäume im Falle ihres Eingehens gemäß Festsetzung 4.3, die Entwicklung einer Waldrandschutzpflanzung gemäß Festsetzung 6.7 sowie der 1,50m hohe Maschenraustraum südlich des Teilbereiches SO F2 zum Schutz des Fischotterlebensraumes werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.4b geplanten Bau- und Verkehrsflächen als Sammelmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9/1/21 BauGB
 - Auf den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist dem zuständigen Versorgungsunternehmen jederzeit Zugang zu gewähren.
 - Auf den mit einem Wegerecht zu belastenden Flächen ist der Feuerwehr jederzeit die Zufahrt zu gewähren.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

Für das Ferienhausgebiet werden gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V folgende Bauvorschriften erlassen:

- Dächer der Gebäude**
 - Zulässig sind Putz- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 50° in harter Bedachung mit nicht glänzenden, einfarbigen Dachziegeln, Dachsteinen oder Aluminiumprofilblech in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit.
- Fassaden**
 - Als Fassadenmaterial sind Putz, Klinker und Holz zulässig.
 - Außenwandflächen dürfen nur in erdfarbenen Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 40 und 70 ausgeführt werden. Holzfassaden sind nur naturbelassen oder in erdfarbenen Tönen zulässig. Aus gestalterischen Gründen können Fassaden durch abweichende Farbtöne hervor gehoben werden.
- Einfriedungen**
 - Im SO B sowie in den Teilbereichen SO F 1 und SO F 2 sind Zäune und Mauern zur Abgrenzung unzulässig.
 - Im SO B sowie in den Teilbereichen SO F 1 und SO F 2 sind komplette und durchgängige Hecken- und Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen nicht gestattet.
- Werbeanlagen, Beleuchtung und Abfallbehälter**
 - Informationsträger wie Wegweiser und Informationstafeln dürfen in den öffentlichen Freiräumen nur von der Gemeinde aufgestellt werden.
 - Werbeanlagen in Freilaufstellung sind im B-Plangebiet nicht zulässig. Lichtreklamen sind nur an Gebäuden und nur im Zusammenhang mit Tür- oder Fensteröffnungen und nicht höher als 3,5 m über Terrain anzubringen.
 - Als Straßen-, Platz- oder Gehwegbeleuchtung sind nur Natriumdampfhochdrucklampen zulässig.
 - Bewegliche Abfallbehälter sind einzuhäufen.
- Ordnungswidrigkeit**
 - Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
 - die Dächer nicht wie in Punkt 1.1 vorgegeben gestaltet,
 - die Fassaden nicht entsprechend Punkt 2.1 und 2.2 ausgeführt,
 - die Einfriedung nicht entsprechend Punkt 3.1 und 3.2 vornimmt
 - Werbeanlagen nicht entsprechend Punkt 4.1 und 4.2 ausführt.Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß §84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.



Projekt:	Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.4b Feriendorf Tollenseheim
Auftraggeber:	MEBRA GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Plan:	Plan zur Satzung über den B-Plan Nr. 4b
Bearbeiter:	Dipl. Ing. U. Schürmann
2003B102/50/Planfassung.dwg	
A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020, Fax: (0395)5810215	Phase: Genehmigungs-fähige Planfassung Datum: 01/2008 Maßstab: 1:1000