

TEIL A

1. PLANZEICHNUNG M. 1 : 2500



2. PLANZEICHNERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
SO CH	Sondergebiet Clubhaus § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO BH	Sondergebiet Betriebshof § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse max. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH 54,50 m ü.NN	Firsthöhe max. 54,50 m ü.NN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
OK 37,00 m ü.NN	Oberkante Gebäude max. 37,00 m ü.NN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
GR z.B. 500 m ²	Grundfläche mit Flächenangabe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GF z.B. 1000 m ²	Geschossfläche mit Flächenangabe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Strassenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze
	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung Golfplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauGB
	DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER
M 1	Nummerierung der Kompensationsmaßnahme

TEIL B

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SONDERGEBIET CLUBHAUS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Die in der ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan-Satzung enthaltenen textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet Vereinshaus entfallen und werden durch nachfolgende ersetzt:

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

- Das Sondergebiet Clubhaus dient dem Aufenthalt und der Unterbringung von Golfspielern und sonstigen Erholungssuchenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO.)

Zulässig sind:

- Restaurationsbetrieb mit Haupt- und Nebenräumen,
- dem Golfbetrieb zugeordnete funktionale Einrichtungen wie Verwaltung, Platzwart, Pro Shop, Rezeption, Abstellräume, sanitäre Einrichtungen,
- Apartments zur Unterbringung von Golfspielern und Erholungssuchenden
- Fitness- / Wellnesseinrichtungen

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

- Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, jedoch nicht länger als 65 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).

- Die Apartments dienen auf Dauer einem wechselnden Personenkreis. Ausgenommen hiervon sind Apartments für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Bereich der überbaubaren Fläche „SO-Clubhaus“ sind Stellplätze nur unterhalb des Geländes zulässig.

SONDERGEBIET BETRIEBSHOF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- Die für die Unterhaltung und Pflege des Golfplatzes notwendigen Maschinen und Materialien sind auf einer zentralen Fläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ unterzubringen. Er dient ausschließlich dem Golfbetrieb zugehörigen Nutzungen.

Zulässig sind:

- Maschinen und Gerätelager
- Lager für Golfplatzpflege- und Landmaschinen
- Sand- und Saatgutlager
- Tank- und Waschplatz
- Magazin
- Werkstatt
- Sozialräume für Personal

- Die bebaute Fläche darf 3.000 m² nicht überschreiten.

- Die Gebäudehöhe beträgt max. 37,00 m über NN.

- Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, jedoch nicht länger als 65 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Maßnahmen zur Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20/25 und Abs. 6 BauGB)

Die an das Plangebiet angrenzenden Vegetationsbestände sind durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 Schutz von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen vor Beginn der Baumaßnahmen zu schützen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M 1: Auf der gemäß zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche ist für die Anlage von vier Stellplätzen jeweils ein Baum als Hochstamm zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

M 2: Auf der gemäß zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche ist zur Abgrenzung der Stellplätze eine dreireihige Hecke aus Sträuchern zu pflanzen. In Anlehnung an die Bestandshecke sind vorzugsweise die Arten Crataegus, Prunus und Rosa zu verwenden.

M 3: Auf der gemäß zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche ist zur Abgrenzung der Stellplätze eine dreireihige Hecke aus Heister Sträuchern zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

M 4: Auf der gemäß zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzpflanzung aus Bäumen, Heister und Sträuchern anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

M 5: Auf den gemäß zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Flächen ist das Weideland durch Mahd in Zeitabständen von jeweils drei Jahren zu einer Staudenflur zu entwickeln. Die Flächen dienen als Pufferzone für die bereits festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Für die Bäume im Bereich der Maßnahmetfläche M 1 wird die Qualität H, 3xv, mB, StU 18/20 und für die übrigen Bäume die Qualität H, 3xv, StU 14/16 festgesetzt. Die Höhe der zu pflanzenden Heister soll 200-250 cm betragen, die der Sträucher mindestens 80-100 cm. Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erfolgt sein.

Pflanzliste

- Bäume:**
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Quercus robur
 Tilia cordata

- Heister:**
 Acer campestre
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Sorbus aucuparia

- Sträucher:**
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euconymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Rubus fruticosus
 Sambucus nigra

- Spitzahorn
 Bergahorn
 Esche
 Vogelkirsche
 Stieleiche
 Winterlinde

- Feldahorn
 Hängebirke
 Hainbuche
 Eberesche

- Kornelkirsche
 Blutroter Hartfegiel
 Hasel
 Eingriffiger Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Hundrose
 Brombeere
 Schwarzer Holunder

4. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 (S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.6.03 und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

5. VERFAHRENSVERMERKE

- Geändert auf Grund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2002.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 7.3.03 bis 21.3.03 zum Erfolg.

Wittenbeck, den 11.7.03 (Siegel) Frau Fink / Bürgermeisterin

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.3.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittenbeck, den 11.7.03 (Siegel) Frau Fink / Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat am Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, 3. Änderung mit Beschluss vom 4.3.03 zur Auslegung zu bringen.

Wittenbeck, den 11.7.03 (Siegel) Frau Fink / Bürgermeisterin

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/3. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und hat in der Zeit vom 24.3.03 bis 29.4.03 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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 vom 7.3.03 bis 21.3.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wittenbeck, den 11.7.03 (Siegel) Frau Fink / Bürgermeisterin

- Die Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.6.03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.6.03 gebilligt.

Wittenbeck, den 11.7.03 (Siegel) Frau Fink / Bürgermeisterin

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

Wittenbeck, den 11.7.03 (Siegel) Frau Fink / Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss über den geänderten Bebauungsplan sowie der Plan liegen im Amt Bad Doberan auf Dauer während der Dienststunden, von jedermann einsehbar und über den Inhalt Auskunft erhaltend, in der Zeit vom 24.3.03 bis 29.4.03 zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht, vor. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 2154, 246 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 13.04.2004 in Kraft getreten.

Wittenbeck, den 13.04.2004 (Siegel) Frau Fink / Bürgermeisterin

HINWEISE:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), in der Fassung vom 05.01.1998 (GVO Bl. M-V S. 13), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen. Über die Bodenkontaminationen ist das Amt für Umweltschutz, Abt. Bodenschutz, zu informieren.

Bei dem Fund Kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsamt zu benachrichtigen, nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GOLF UND COUNTRYPARK, GEMEINDE WITTENBECK

INDEX	DATUM	NAMEN	ÄNDERUNG	ANGEGEBEN
BAUHER:		PROJEKT - NR.:		
ARCHITEKT:		PROJEKT - BEZEICHNUNG:		
VERFAHRENSSTADTPLANER:		PROJEKT - INHALT:		
TECHNISCHE STADTPLANER:		TEIL A - PLANZEICHNUNG		
VERFAHRENSSTADTPLANER:		TEIL B - TEXT		
GEZEICHNET:	GEPRÜFT:	DATUM:	BLATT - NR.:	
		15/05 2003		
MASSESTAB:	GEPRÜFT:	17/12 2003		
1 : 2.500				