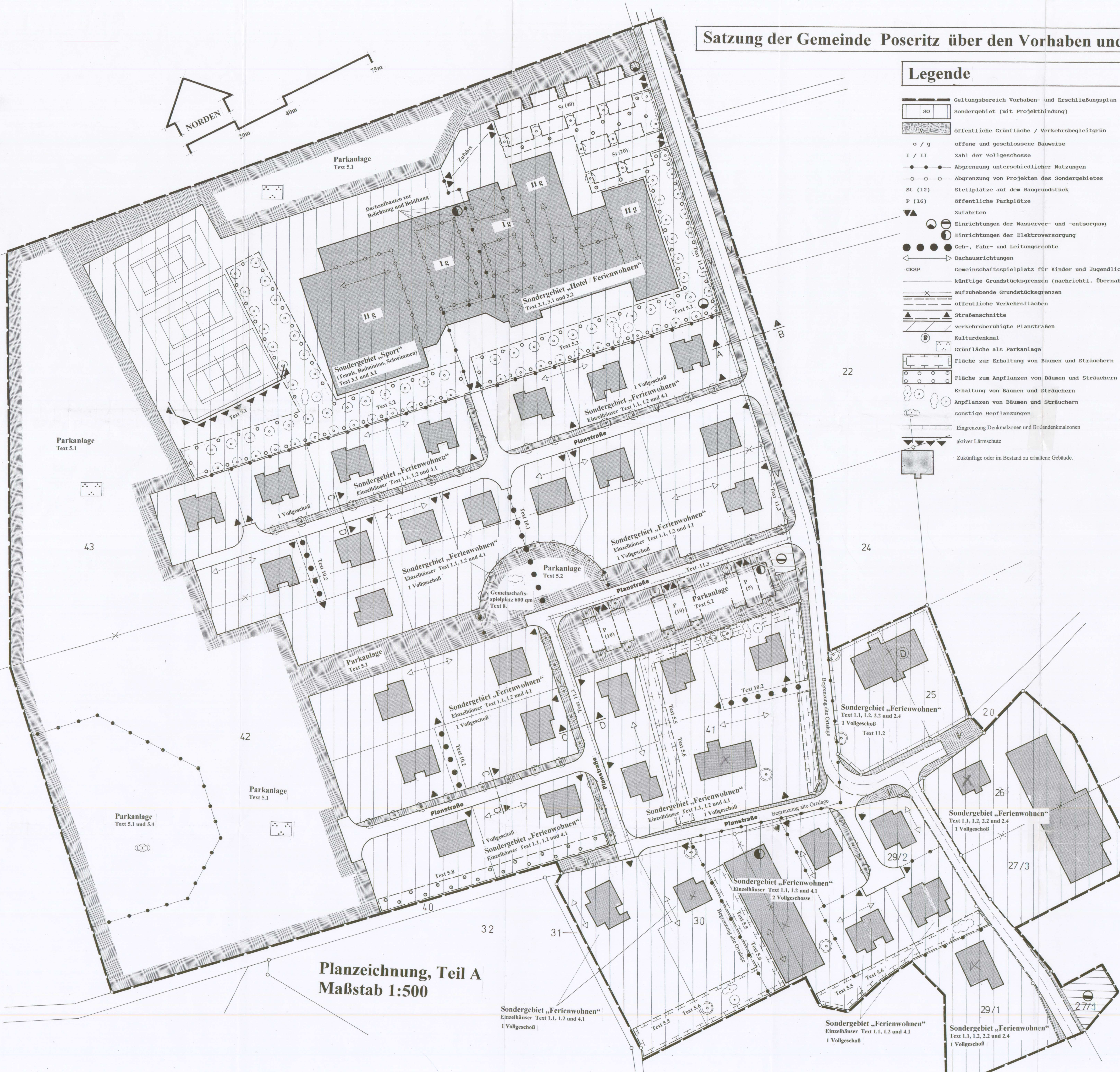
Satzung der Gemeinde Poseritz über den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof“



Planzeichnung, Teil A
Maßstab 1:500

Legende

- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
- SO — Sondergebiet (mit Projektbindung)
- V — öffentliche Grünfläche / Verkehrsbegleitgrün
- o / g — offene und geschlossene Bauweise
- I / II — Zahl der Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung von Projekten des Sondergebietes
- St (12) — Stellplätze auf dem Baugrundstück
- P (16) — öffentliche Parkplätze
- Zufahrten
- Einrichtungen der Wasserver- und -entsorgung
- Einrichtungen der Elektroversorgung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Dachausrichtungen
- GKSP — Gemeinschaftsspielplatz für Kinder und Jugendliche
- künftige Grundstücksgrenzen (nachrichtl. Übernahme)
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenschnitte
- verkehrsberuhigte Planstraßen
- Kulturdenkmal
- Grünfläche als Parkanlage
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- sonstige Bepflanzungen
- Eingrenzung Denkmalzonen und Bodendenkmalzonen
- aktiver Lärmschutz
- Zukünftige oder im Bestand zu erhaltene Gebäude.

Textl. Festsetzungen, Teil B

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung / Begrenzung der Ferienwohnungen

1.1 Im Sondergebiet „Ferienwohnen“ sind ausschließlich touristische Nutzungen mit ständig wechselndem Personenkreis zulässig. Dauerhaftes Wohnen einschl. der Nutzung als Zweitwohnsitz ist unzulässig.

1.2 Die Ferien- und Freizeitanlage „Mellnitzer Hof“ darf max. 380 Betten nicht überschreiten. Je Ferienhaus sind Max. 1 Wohneinheit und 5 Betten zulässig.

2. Begrenzung der Bettenzahlen

2.1 Sondergebiet „Hotel, Ferienwohnen“ max. 100 Betten.

2.2 Alte Ortslage Mellnitz, Flurstücke 25, 26, 27 und 29/1: max. 135 Betten.

2.3 Sondergebiet „Ferienwohnen“ zwischen Ortslage und Hotel max. 145 Betten.

2.4 Im Bereich der bestehenden alten Ortslage von Mellnitz sind folgenede weitere Nutzungen zulässig:
- **Gartenbaufachlicher Betrieb für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen;**
- **Personell bedingtes Dauerwohnen (1. und 2. Wohnsitz) für Beschäftigte der Ferienanlage.**

3. Traufhöhen im Sondergebiet "Sport, Hotel, Ferienwohnen" (Traufhöhen werden gemessen zwischen Oberkante Keller - Rohdecke und der Schnittstelle von Dachhaut und aufsteigendem Mauerwerk)
3.1 Traufhöhe max. 6,20 m über Sockel.
3.2 Traufhöhe max. 3,20 m über Sockel.
(bei Vor- und Rücksprüngen von untergeordneten Gebäudeteilen kann von der festgesetzten Traufhöhe abgewichen werden).

4. Traufhöhen im Sondergebiet "Ferienwohnen" (Traufhöhen werden gemessen zwischen Oberkante Keller - Rohdecke und der Schnittstelle von Dachhaut und aufsteigendem Mauerwerk)
4.1 Traufhöhe bei freistehenden Einzelhäusern max. 3,30 m über Sockel.

(bei Vor- und Rücksprüngen von untergeordneten Gebäudeteilen kann von der festgesetzten Traufhöhe abgewichen werden).
4.3 max. Gebäudebreiten bei Einzelhäusern 14,0 m;
Auf den Umrißlinien zukünftiger Gebäude muß gebaut werden.

5. Maßnahmen der Grünordnung und des ökologischen Ausgleichs

5.1 Parkanlage (gleichwertig zum Gutspark) mit folgenden Arten zur Bepflanzung: Fraxinus exelsior, Aesculus hippocastanum, Acer pseudoplatanus, platanoides und campestre, Titia cordata und platyphyllos, Cerasus avium, Querus robur, Fagus sylvatica, Populus tremula, Betula pendula, Symphoricarpos albus, Crataegus monogyna, Sambucus nigra, Euonymus europaeus, Cornus sanguinea, Carpinus betulis.

5.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und / oder Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Bäume (3 x verpflanzte Heister) und / oder Sträucher (2x verpflanzt) folgender Arten vorzusehen: Acer platanoides und pseudoplatanus, Fraxinus exelsior, Cerasus avium, Fagus sylvatica, Quercus robur, Betula pendula, Tilia cordata und platyphyllos, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Sorbus aucuparia, Carpinus betulis, Sambucus nigra, Cornus sanguinea, Euonymus europacus.

5.3 Auf den Flächen des Verkehrsbegleitgrüns ist Rasen anzusäen. Bäume entlang der Planstraßen: Lindenreihen aus Tilia cordata "Erecta" (Pflanzqualität STU 18/20).

5.4 Flachwasserzone mit einem Stauvermögen von 900 cbm.

5.5 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Schutz und Pflege) in der Ortslage ist die vorhandene Hecke zu erhalten und zu schützen.

5.6 Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen (Schutz und Pflege) ist die vorh. Kopfweidenreihe zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Zur Vervollständigung der Weidenreihe sind im Abstand von 5-6 m 3,00 - 3,50 m lange Steckhölzer zu pflanzen, die durch Plastemanschetten vor Wildverbiß zu schützen sind. Auf der verbleibenden Fläche: Ansäen und extensive Pflege von Wildrasen.

5.7 Auf jedem Einzel hausgrundstück ist mind. ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum je 250 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

5.8 Anpflanzen von Weißdorn (Crataegus monogyna, zweireihig, 2x verpflanzt).

6. Garagen, Stellplätze, Parkplätze und deren Zufahrten

6.1 Im Sondergebiet „Sport, Hotel, Ferienwohnen“ sind Stellplätze nur an den gekennzeichneten Standorten zulässig. Stellplätze sind in wassergebundenem Material auszuführen. Zufahrten sind ausnahmsweise in wasserundurchlässigem Material zulässig.

6.2 Auf Einzel hausgrundstücken (Neubau) ist max. ein Stellplatz einschl. Zufahrt in wassergebundenem Material zulässig.

.3 Die Ausführung von öffentlichen Parkplätzen einschl. Zufahrten ist nur in wassergebundenem Material zulässig.
6.4 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf Flächen "zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" nicht zulässig.

7. Straßen der inneren Baugebiets - Erschließung sind in Breitfugenpflaster auszuführen. Eine Unterbrechung des öffentlichen Grünstreifens (Verdunstungsgraben) zu Zwecken der Grundstückserschließung ist zulässig (max. eine Zufahrt je Grundstück).

8. Gemeinschaftsspielplatz für Kinder und Jugendliche auf naturbelassener Fläche mit max. 600 qm.

9. Lärmschutz und Löschwasserversorgung
9.1 Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand geschlossen auf der Gesamtlänge mit einer Höhe von mind. 2,50 m.
9.2 Zentrale Löschwasserversorgung für 100 cbm.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
10.1 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.
10.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ferienhausgrundstücke

11. Maßnahmen des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes

11.1 Aufenthaltsräume von Ferienwohnungen, Hauptnutzflächen des Hotels und der sportlichen Einrichtungen unter Geländehöhe von 2,85m über NN (Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens) sind unzulässig. Gebäudeteile, die unter der Höhe von 2,85m liegen, bedürfen gebäudebezogener Maßnahmen gegen Druckwasser und Überflutungen. Sockelhöhen sämtlicher Gebäude dürfen 3,00m über NN nicht überschreiten.

11.2 Denkmalzone „Gutshaus und Gutspark“

11.3 Westlich und nördlich der Begrenzungslinie ist mit kulturhistorischen Funden der Stein- und Eisenzeit zu rechnen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

12. Dachneigungen
12.1 Für die Ferienwohnungen (Einzel- und Doppelhäuser) sind Dachneigungen zwischen 32 - 48 Grad zulässig.
12.2 Für das 2-geschossige Gebäude Sondergebiet "Sport" ist eine Dachneigung zwischen 24 - 28 Grad zulässig.
12.3 Für das 2-geschossige Gebäude Sondergebiet "Hotel / Ferienwohnen" ist eine Dachneigung zwischen 32 - 36 Grad zulässig.
12.4 Für das 1-geschossige Gebäude Sondergebiet "Sport, Hotel, Ferienwohnen" ist eine Dachneigung bis max. 8 Grad zulässig.

13. Dachaufbauten sind im gesamten Baugebiet zulässig, wenn sie die Hälfte der Trauflänge eines Einzelobjekts nicht überschreiten.

14. Abgesehen von untergeordneten Gebäudeteilen ist die Ausführung der Außenwände nur in Sichtmauerwerk oder in verputztem Mauerwerk zulässig.

HINWEISE

Während der Durchführung der Baumaßnahme ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gemäß DIN 18920). Die in der Ortslage vorhandenen Bäume sind gemäß RAS LG 4 zu schützen.

Alle in Mellnitz vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von StU 30 cm (außer Obstbäume) sind zu erhalten, ebenfalls die an das Plangebiet angrenzenden Kleingewässer wie Teiche und Weiher.
Die Bäume im Bereich des Gutshauses sind besonders wertvoll und deshalb während der Sanierung des Gutshauses sowie anderer Baumaßnahmen gemäß RAS LG 4 zu schützen.
Die sich an die Ortslage von Mellnitz angrenzenden Wiesenbereiche der Mellnitzer und Üselitzer Wiek sind ebenfalls zu erhalten. Die Lagerung von Baumaterialien und die Zerstörung der Vegetationsdecke ist in diesem Bereich unzulässig.

Verfahrenshinweise

Das raumplanerische Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der landesplanerischen Beurteilung vom 10. MRZ. 1995. durch das zuständige Ministerium des Landes Mecklenburg - Vorpommern abgeschlossen worden.

Poseritz, den 30. JUNI 1998 .... Bürgermeister

Der Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Gemeindevertretung ist am 07. DEZ. 1992 gefaßt worden. Der Beschluß zur Aufstellung wurde durch die Gemeindevertretung am 30. JAN. 1996 aufgrund veränderter Planinhalte modifiziert. Die ortsübliche amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und seiner Modifizierung erfolgten am 14. DEZ. 1992 sowie am 05. ...

Poseritz, den 30. JUNI 19.. .... Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. OKT. 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Poseritz, den 30. JUNI 1998 .... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25. MRZ. 1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Entwurf zur Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. MAI. 1996. bis zum 10. JUNI 1996. 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, ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Poseritz, den 30. JUNI 1998 .... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und einer Abwägung unterzogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Poseritz, den 30. JUNI 1998 .... Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 28.05.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bergen 29.05.98 .... Landkreis Rügen - Der Landrat - Kataster- u. Vermessungsamt Arkonastr. 6, Tel. 03838/22133 18528 Bergen .... Leiter des Katasteramtes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B wurde am 03. AUG. 1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03. AUG. 1996 gebilligt.

Poseritz, den 30. JUNI 1998.. .... Bürgermeister

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Teil A und Text, Teil B wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15. MAI 1997 AZ VIII 230a-512 115-61.027(3) (mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen) erteilt.

Poseritz, den 30. JUNI 1998 .... Der Bürgermeister

Durch satzungsändernden Beschluß hat die Gemeindevertretung Poseritz in öffentlicher Sitzung am 15. MAI. 1997 der Erfüllung von Maßgaben und Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde zugestimmt. Die Gemeindevertretung beschloß, die Hinweise zu beachten. Nach den Inhalten des satzungsändernden Beschlusses wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan ordnungsgemäß geändert und der höheren Verwaltungsbehörde erneut vorgelegt.

Poseritz, den 30. JUNI 1998 .... Der Bürgermeister

Die Erfüllung von Maßgaben und Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 22. APR. 1998 AZ VIII 230-512 115-61.027(3) bestätigt.

Poseritz, den 30. JUNI 19.. .... Der Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B wird hiermit ausgefertigt.

Poseritz, den 30. JUNI 1998.. .... Bürgermeister

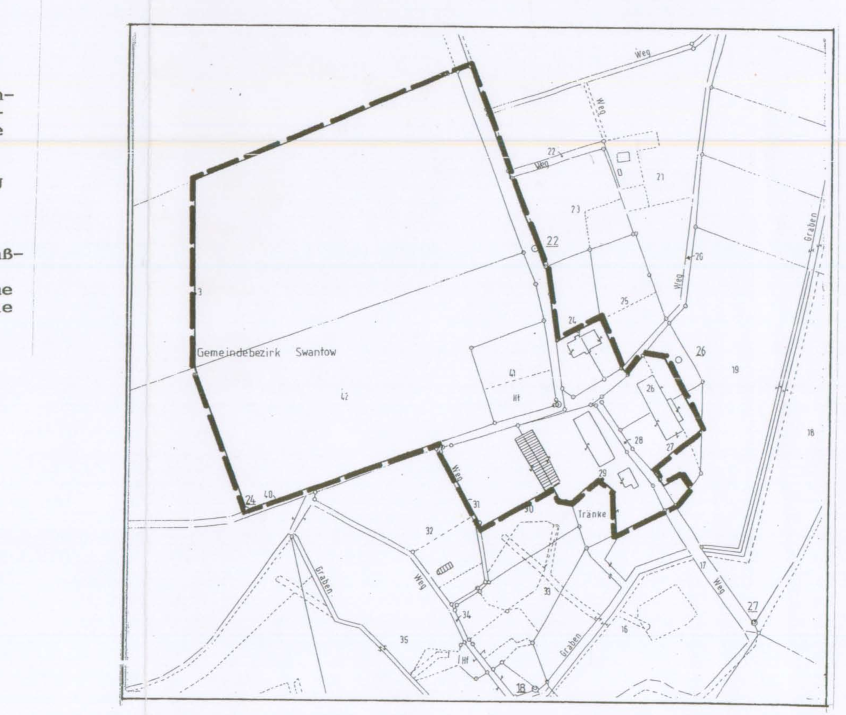
Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auskunft zu erhalten ist, sind am 18. MAI. 1998. ortüblich amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 des BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05. JUNI 1998. in Kraft getreten.

Poseritz, den 30. JUNI 1998 .... Bürgermeister

Vorhabenträger: JKL - Rügen GmbH
vertreten durch Herrn Gerhard Ladhoff
Rosa - Luxemburg - Str. 1, Sassnitz

Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Baugesetzbuch in der Fassung und Bekanntmachung vom 8. Dezember 1993;
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990;
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993;
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg - Vorpommern vom 20. Juli 1990.

453

Nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung sowie nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erläßt die Gemeinde Poseritz folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Teil A und Text, Teil B:

Satzung der Gemeinde Poseritz über den Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3 „Ferien- und Freizeitanlage Mellnitzer Hof“