

Gemeinde Brandshagen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Marina Neuhoof"

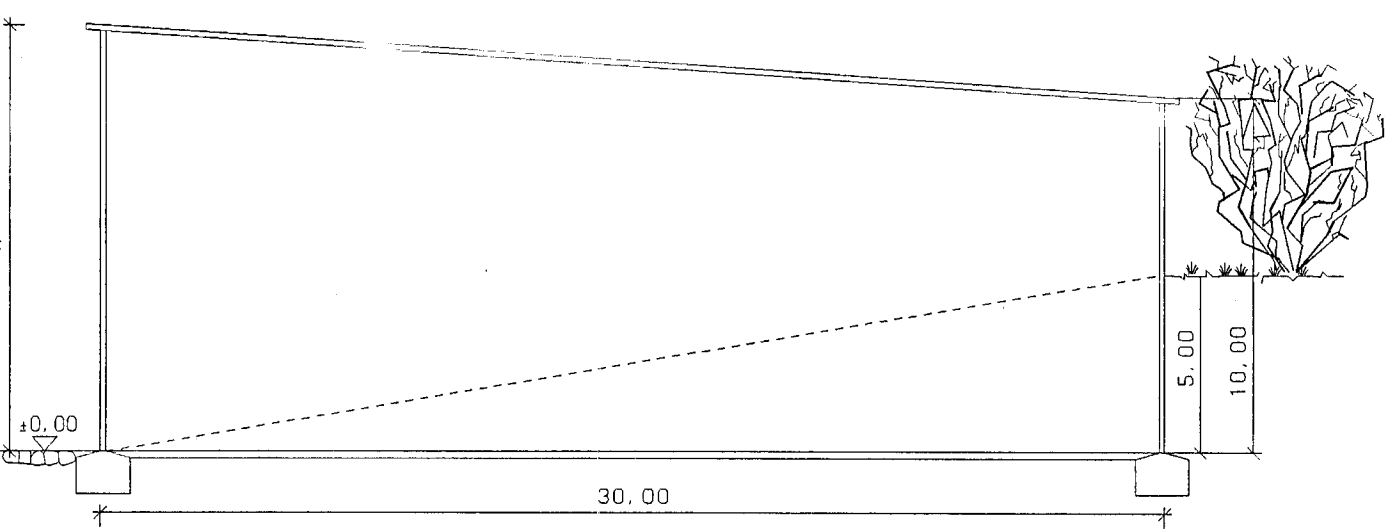
IN DER GEMARKUNG NEUHOOF, FLUR 1, FLURSTÜCKE 5/9, 5/10, UND TEILE VON 5/35, 4/1 UND VON 4/2 TEILWEISE (STRASSE)

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch BauGB (MAGB) vom 28. April 1993 sowie nach § 86 der LBO M-V vom 26. April 1994 (GS M-V GL. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Marina Neuhoof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

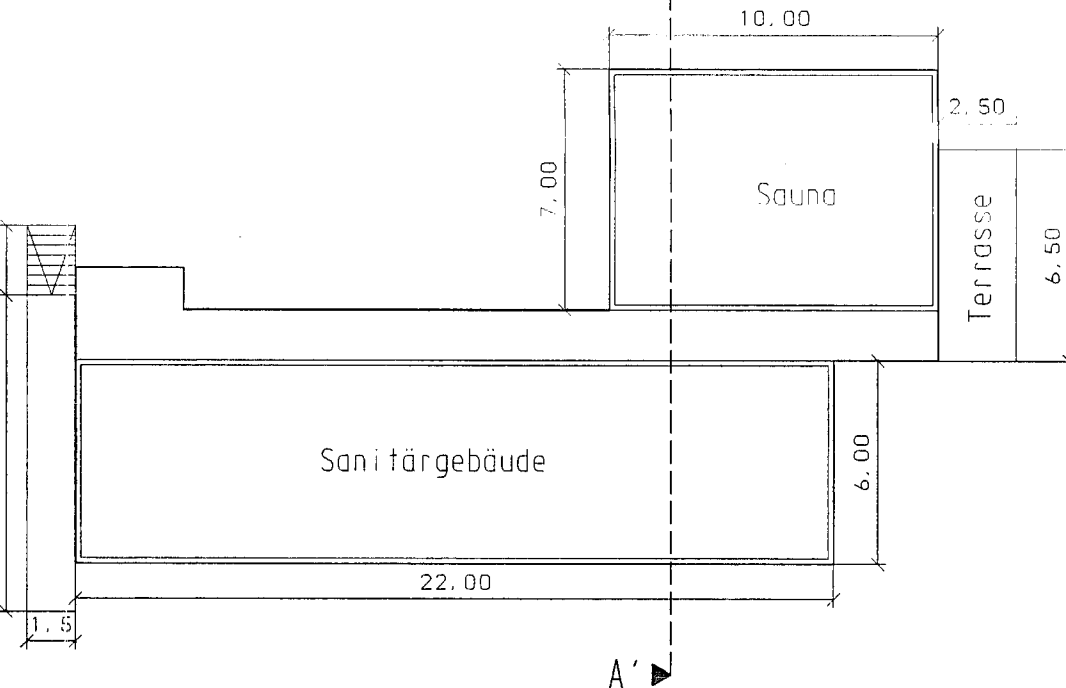
TEIL A PLANZEICHNUNG



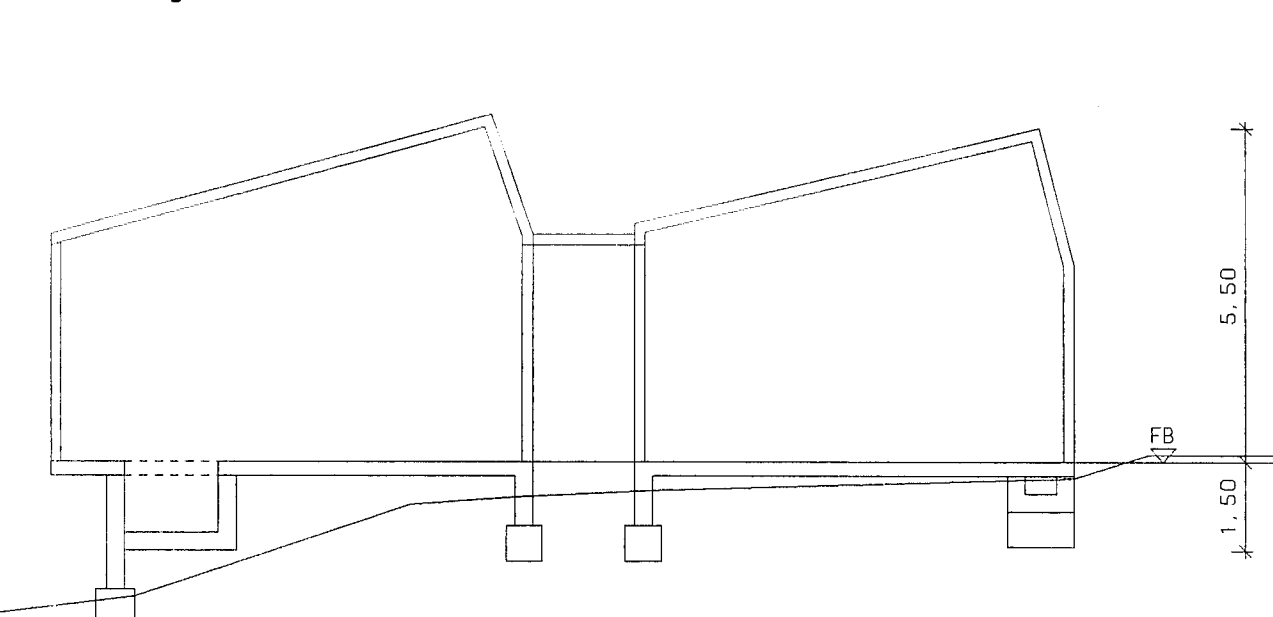
Baufenster F Winterlagerhalle Schnitt Maße sind Maximalwerte in m-Angabe



Baufenster B Sanitärgebäude



Schnitt A - A' Sanitärgebäude



Angefertigt auf der Grundlage einer Digitalisierung der öffentlichen Katasterkarte in Maßstab 1 : 3.000 und ergänzt durch Teilvermessung vom: Vernebbungsbüro Krausitzke Meißner Schöneborn Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Neuhofstraße 40 18435 Stralsund Tel.: 03831/36822-0 Fax: 03831/368223 Auftrags Nr.: 36781897 Stralsund, den 10.02.1998 Erschließungsflächen und Höhenangaben wurden der Landaufnahme von 1987 entnommen.

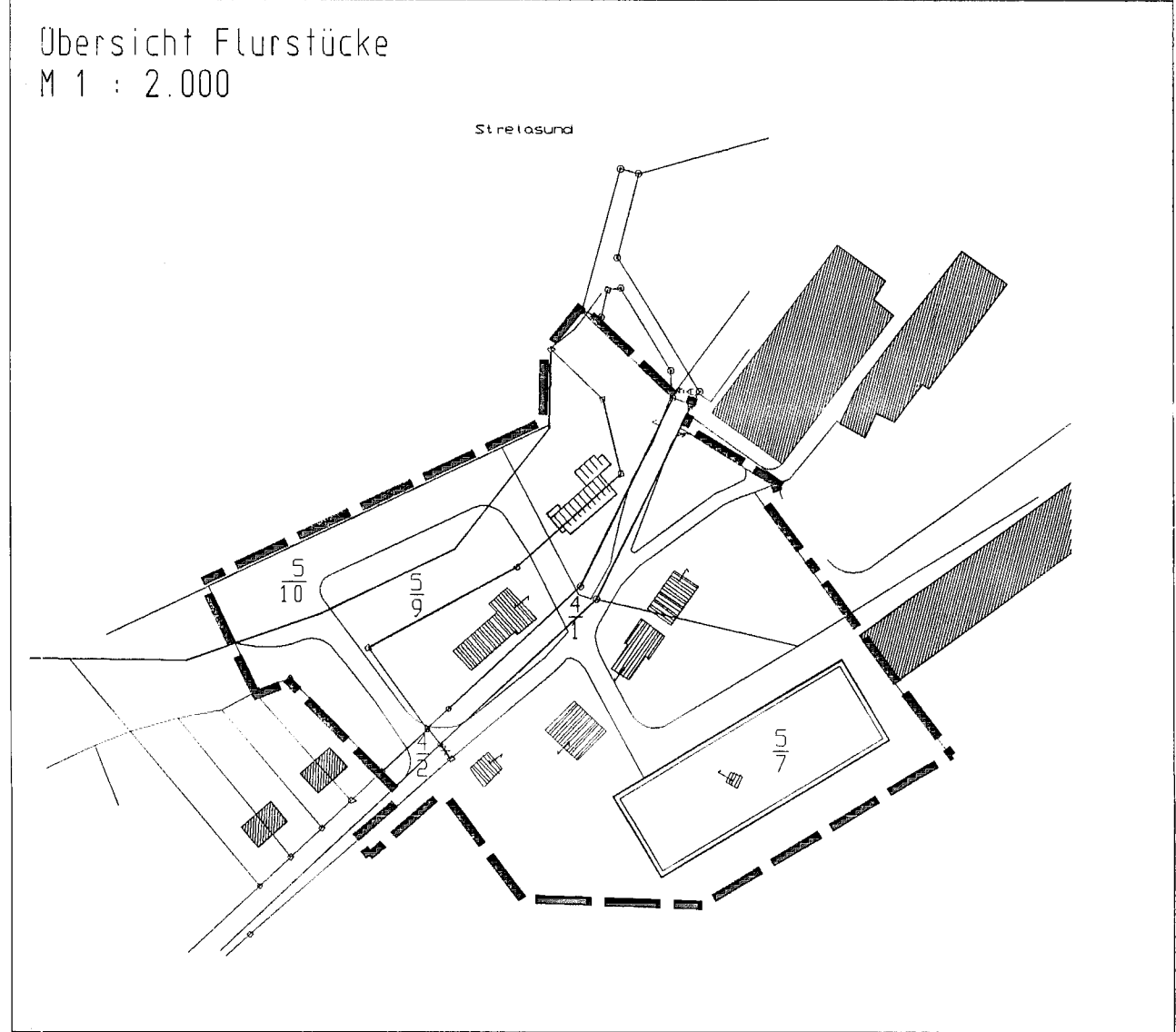
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sondergebiet Marina gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baugrenzen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) private Verkehrsflächen, öffentliche Stellplätze, Einfahrtbereich
- Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) Containerstellplatz, Treibstofftank, Kleinkläranlage
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 5a BImSchG) Begrenzungen, Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Landschaftsschutzgebiet
- Städterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 Nr. 172 BauGB) Einzelanlagen die den Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- bestehende Häuser
- Bezeichnung der Baufenster
- Baumbestand ohne Erhaltungsschwerpunkt
- Kompensationsmaßnahmen
- Stromfreileitung
- Höhen über NN



TEIL B TEXTTEIL

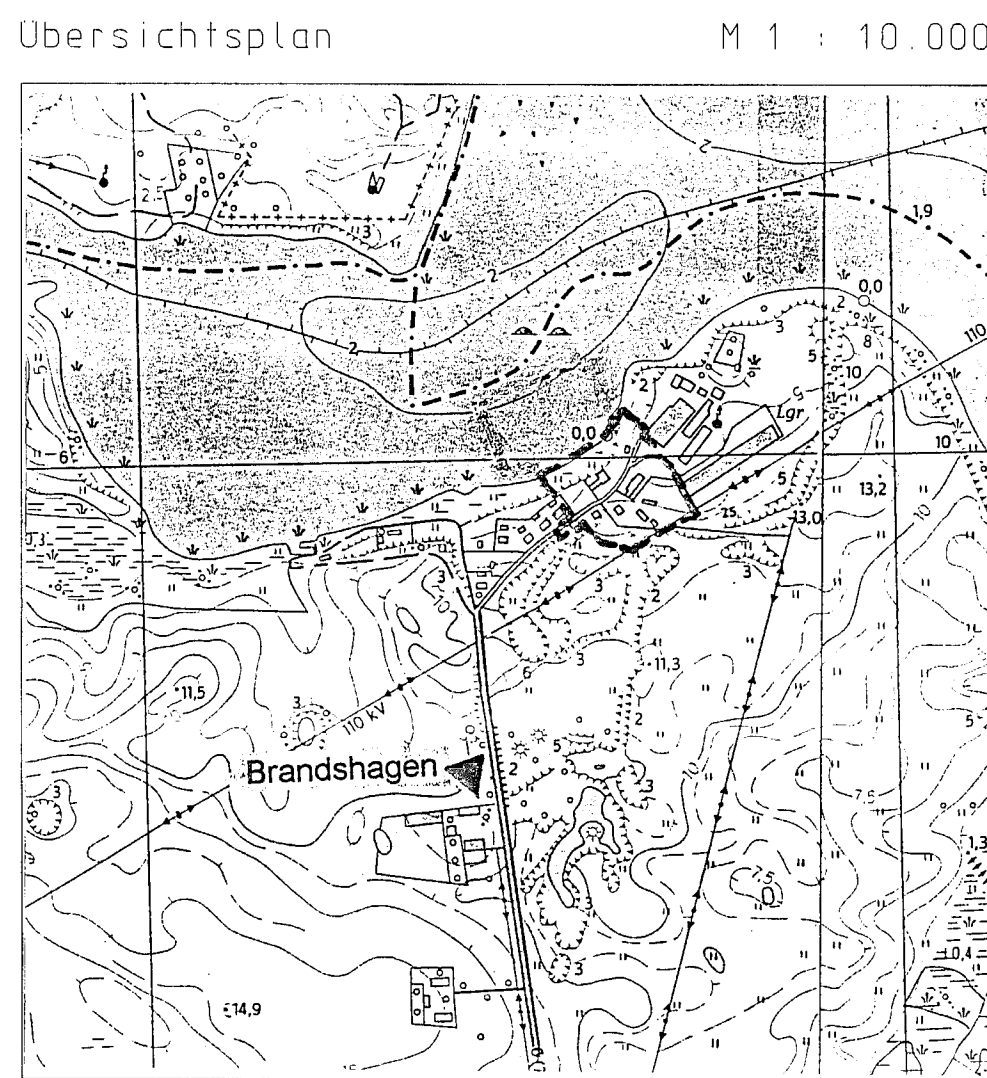
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BImSchG) 1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Marina" Innerhalb des im Baufenster A bestehenden Gebäudes ist in Erdgeschoss der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Daneben ist das Betreiben einer auf die Zweckbestimmung ausgerichteten Verkaufsstelle mit Waren des täglichen Bedarfs zulässig. In Obergeschossen sind Büroräume, die der auf die Zweckbestimmung ausgerichteten Verwaltung dienen und eine Betriebswohnung, die in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb steht, zulässig. Innerhalb des Baufensters B ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes mit Sauna zulässig. Innerhalb des Baufensters C ist die Errichtung einer Betriebswohnung, die in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb steht, zulässig. Innerhalb des Baufensters D ist ein Laden für Wassersportbedarf und die Unterbringung eines auf die Zweckbestimmung bezogenen Dienstleistungsanbieters zulässig. Es ist außerdem die Errichtung eines auf die Zweckbestimmung bezogenen Werkstattbetriebs zulässig. Innerhalb des Baufensters E ist der Betrieb einer auf die Zweckbestimmung bezogenen Werkstatt und die Unterbringung von Fahrzeugen und Maschinen innerhalb des Gebäudes zulässig. Im Dachgeschoss ist außerdem die Errichtung einer Betriebswohnung, die in Zusammenhang mit dem Werkstattbetrieb steht, zulässig. Innerhalb des Baufensters F ist die Errichtung einer Winterlagerhalle zulässig. In der Halle sind neben der Lagerung der Boote, Wartungsarbeiten an den Booten zulässig. Es ist außerdem die Nutzung des Gebäudes als Stellplatzanlage zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BImSchG) 2.1 Das Gebäude im Baufenster F (Winterlagerhalle) darf eine Grundfläche von 2.500 m² nicht überschreiten. 2.2 Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundflächen dürfen durch außerhalb der Baugrenzen liegende Nebenanlagen um eine Grundfläche von insgesamt 500 m² überschritten werden.
- 3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) 3.1 Die Stellplätze für die Schank- und Speisewirtschaft und den Laden für Wassersportbedarf sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Unterbringung der darüber hinaus notwendigen Stellplätze ist innerhalb des Baufensters F zulässig. Im Baufenster F ist die Unterbringung von Stellplätzen auch innerhalb des Gebäudes zulässig. 3.2 Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze auch an anderer Stelle innerhalb des Sondergebietes zugelassen werden.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 und 25 BauGB) 4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft N 1 sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. 4.2 Die im Baufenster F durch den Anschnitt der Böschung anfallenden Erdmassen sind bei der Modellierung des Geländes zur Einbindung des Gebäudes vor Ort wieder einzubringen. 4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, in ihren Vegetationsbestand zu erhalten. 4.4 Die Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen.
- 5. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 25 BauGB) 5.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 1 ist zu mind. 20% mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. 5.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 2 ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubbäumen zw. 60-100 cm (Höhe) einer Wuchshöhe von mind. 2 m anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. 5.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 3 sind vollständig einreihige standortgerechte Laubbäume zw. 60-100 cm (Höhe) mit einer maximalen Wuchshöhe von 5 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. 5.4 Die als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume P 4 sind als standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammdurchmesser von 10-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 5.5 Die als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume P 5 sind als Birken (Betula pendula) mit einem Stammdurchmesser von 10-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. 5.6 Innerhalb des Baugesbietes und der privaten Grünfläche sind zusätzlich zu den räumlich festgesetzten anzupflanzenden Bäumen weitere 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von 10-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. 5.7 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
- 6. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 6.1 Neu anzulegende Verkehrsflächen sind mit Pflaster als Oberflächenmaterial zu befestigen.

Verfahrensvermerke

- 1. Die für Bauplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Brandshagen, den 26.02.99 Der Bürgermeister
- 2. Die von der Planung begünstigten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Brandshagen, den 26.02.99 Der Bürgermeister
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 26.02.99 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Brandshagen, den 26.02.99 Der Bürgermeister
- 4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 26.02.99 bis zum 27.02.99 während folgender Zeiten nach § 7 Abs. 3 und § 2 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmengesetzes öffentlich ausliegen: von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr am 26.02.99, von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr am 27.02.99. Brandshagen, den 26.02.99 Der Bürgermeister
- 5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Brandshagen, den 26.02.99 Der Bürgermeister
- 6. Der katastermäßige Bestand am 26.02.99 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, ob eine Prüfung gab erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückskarte in der Gemeindeverwaltung nicht vorliegt. Regelanträge können nicht abgelehnt werden. Brandshagen, den 26.02.99 Der Bürgermeister
- 7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.99 als Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.02.99 genehmigt. Brandshagen, den 26.02.99 Der Bürgermeister
- 8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.02.99 unter Herausnahme der Baufäche F erteilt. Die Genehmigung der Baufäche F wurde gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB verweigert. Brandshagen, den 27.02.99 Der Bürgermeister
- 9. Die Gemeindevertretung ist aufgrund des Beschlusses Nr. 1/00 vom 25.01.2000 (Beschluss) zur Entscheidung des Ministeriums für Arbeit und Bau Meckl.-Vorpommern vom 15.12.1999 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 der Gemeinde Brandshagen in Prüfung der Teilgenehmigung gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 5 Abs. 3 BauGB begründet. Brandshagen, den 27.02.99 Der Bürgermeister
- 10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Brandshagen, den 27.02.99 Der Bürgermeister
- 11. 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 27.02.99 in Zeitung oder öffentliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtskraft (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 200a Abs. 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Sicherung und Modernisierung des Baurechts vom 27.02.99) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.99 in Kraft getreten. Brandshagen, den 27.02.99 Der Bürgermeister

Gemeinde Brandshagen Landkreis Nordvorpommern



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Marina Neuhoof"

In der Gemarkung Brandshagen - Neuhoof Flur 1

Bearbeitung:

Büro für Ortsumwicklung, Landschafts- und Vernebbung
18435 Stralsund
Tel.: 03831/36822-0 Fax: 03831/368223
Carsten Heydemann-Ring 55
18435 Stralsund
Tel.: 03831/25070 Fax: 03831/25071

Stand: September 1998