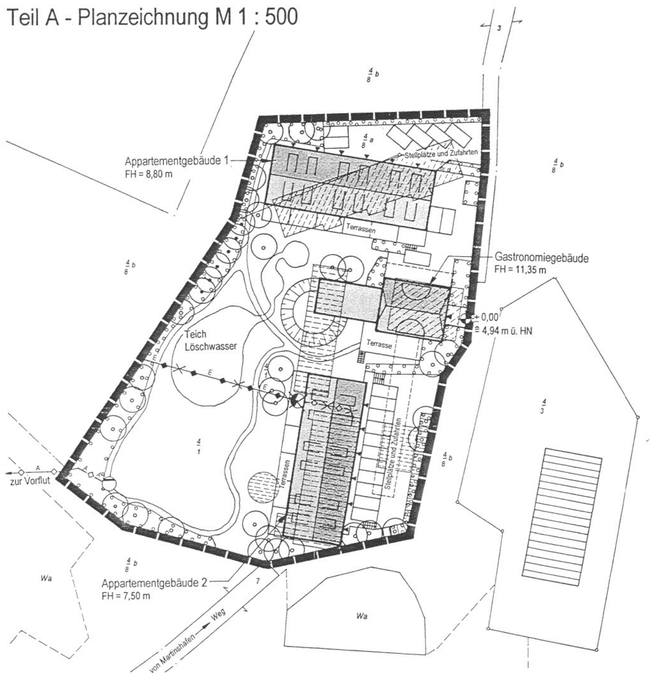
Satzung der Gemeinde Sagard über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 (Hotel-Ferienanlage „Wilder Schwan“)

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



Der katastermäßige Bestand am 30.5.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3.000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude erfolgte nachträglich.

Stralsund, den 30.5.1997

(Siegel) ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR WOLFGANG HOLST 1 MECKLENBURG-VORPOMMERN

Dipl. Ing. W. Holst
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Nachrichtliche Übernahmen

(1) In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des V- u. E-Planes sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Daher sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) 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 die 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.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

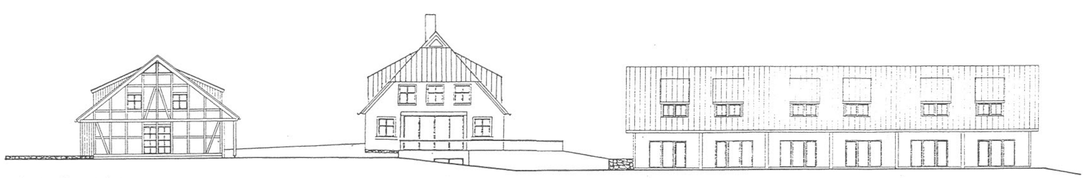
(2) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“.

Hinweis

Als Plangrundlage diente die Topographische Karte, M. 1 : 10.000, 1983; die Flurkarte, Flur 1, Gemarkung Neuhof, M. 1 : 3.000, Ausfertigung v. 28.10.1994 und der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst u. Sommer, Jungfernstieg 14, 18437 Stralsund, M. 1 : 200, 01.04.1996.

Ansichten M 1 : 200

Ansicht von Süden

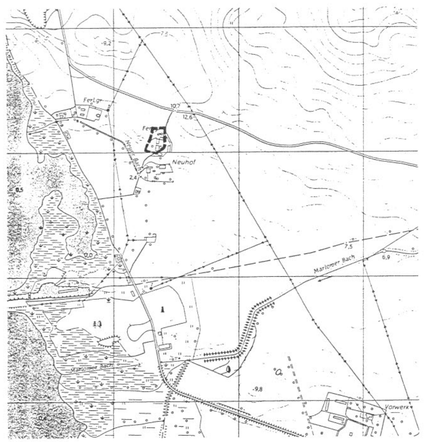


Ansicht von Westen

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 4/6 Flurstücksnummern
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene, künftig fortfallende bauliche Anlagen
- geplante bauliche Anlagen
- geplante unterirdische Gebäudeteile
- Haupteingänge
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- festgesetzter Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe
- geplanter Standort der Kläranlage (mit erforderlicher Vorklärung und Nachbehandlung)
- geplante Abwasserleitung zur Vorflut
- Stellplätze
- Böschung
- Treppen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- künftig fortfallende Elektrofreileitung
- künftig fortfallender Leitungsmast
- künftig fortfallender Elektro-Hausanschluß

Übersichtsplan M 1 : 10.000



planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Gastronomiegebäude mit Restaurant, Schwimmbad, Kegelbahn, einer Betreiber- und einer Bedienstetenwohnung einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

(2) Desweiteren sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei identische Appartementgebäude mit je 6 Appartements einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 1.280 m². Diese darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um höchstens 1.100 m² überschritten werden.

(2) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen gilt der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Nullpunkt, der dem vorhandenen Gelände an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße und 4,94 m über HN entspricht.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur mit wassergebundenen Materialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen zu befestigen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

(3) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer platanoides (Ahorn), Alnus glutinosa (Erle), Amelanchier lamarckii (Felsenbirne), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Juglans regia (Walnuß), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Salix alba (Weide), Salix caprea (Kätzchenweide), Salix daphnoides (Reifweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Linde), Ulmus laevis (Ulme) und Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus avium (Wildkirsche), Pyrus communis (Holzbirne) bzw. Obst in verschiedenen Arten und Sorten.

(4) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind insgesamt mindestens 620 m² Sträucher, mindestens zweimal verpflanzt und 60-100 cm hoch, 1 Pflanze pro m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Daphne cneorum (Seidelbast), Ilex aquifolium (Stechpalme), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Philadelphus coronarius (Falscher Jasmin), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Prunus avium (Wildkirsche), Ribes alpinum (Johannisbeere), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rugosa (Apfel-Rose), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Schneeball), Taxus baccata (Eibe).

Auf diesen festgesetzten Flächen sind zur offenen Landschaft Sträucher in Form einer freiwachsenden Hecke auf mindestens 370 m², 1-2 Pflanzen pro m², mindestens zweimal verpflanzt und 60-100 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gepflanzte Fläche in m² ist auf die Fläche von insgesamt 620 m² anzurechnen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Carpinus betula (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Lonicera caprifolium (Geisblatt), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rugosa (Apfel-Rose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Anstelle von Sträuchern können auch bis zu 200 m² Strauchpflanzung Baumpflanzungen gleich der textlichen Festsetzung Punkt 3.3 vorgenommen werden, wobei je 25 m² Strauchpflanzung 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

(5) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Wegfall ist Ersatz gleicher Art im Verhältnis 1 zu 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die als Ersatz vorgesehenen Bäume sind mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

(1) Außenwände sind nur zulässig als Putzfassaden in hellen Farbtönen oder als Holzfachwerk mit in hellen Farbtönen verputzten Gefachen. Die Vorbauten im Eingangsbereich und die Trennwände für die Terrassen der Appartementgebäude sind außerdem nur aus Holz zulässig. Für den Anbau am Gastronomiegebäude sind Außenwände nur als verglaste Stahlrahmenkonstruktion zulässig.

(2) Die Dächer der Appartementgebäude sind nur als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 40 Grad zulässig. Das Dach des Gastronomiegebäudes ist nur zulässig als symmetrisches Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad. Das Dach des Anbaus am Gastronomiegebäude ist nur als Flachdach zulässig. Die Dacheindeckung der Appartement- und Gastronomiegebäude ist nur mit Ziegeln in matten roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Dacheindeckung des Anbaus am Gastronomiegebäude ist nur mit Metall zulässig.

(3) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(4) Einfriedungen sind nur zulässig als Laubholzhecke, Drahtzaun mit dazugepflanzter Laubholzhecke, Natursteinmauer oder senkrechter Holzlattenzaun. Die Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

5. Sonstiges

(1) Träger des Vorhabens ist Herr Dr. H. A. Fichter, Mathias-Claudius-Straße 4, 60431 Frankfurt/Main.

Verfahrensvermerke

Präambel:

Aufgrund § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeinde Sagard vom 13.02.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für die Hotel-Ferienanlage „Wilder Schwan“ auf den Flurstücken 4/1, 4/6 a begrenzt vom Flurstück 4/6 b im Südosten, Südwesten, Westen, Nordwesten und Norden, den Flurstücken 3 (Weg) und 4/6 b im Osten und dem Flurstück 7 (Weg) im Süden der Flur 1, Gemarkung Neuhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.10.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 19.11.1996 bis zum 30.12.1996 erfolgt.

Sagard, den 14.02.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Sagard, den 14.02.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sagard, den 14.02.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 17.10.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sagard, den 14.02.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.11.1996 bis zum 03.01.1997 während der Dienststunden 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 vom 19.11.1996 bis zum 06.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sagard, den 14.02.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sagard, den 14.02.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.02.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.02.1997 gebilligt.

Sagard, den 14.02.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.07.1997 Az: VIII 230b-512.115-61.033 (3) erteilt.

Sagard, den 30.07.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, den 30.07.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 28.09.1997 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 19 des Amtes Jasmund ortsüblich bekannt gemacht 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 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.09.1997 in Kraft getreten.

Sagard, den 26.09.1997 (Siegel) Schroeder, Bürgermeister

13.02.1997

Satzung der Gemeinde Sagard über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

für die Hotel-Ferienanlage „Wilder Schwan“ auf den Flurstücken 4/1, 4/6 a begrenzt vom Flurstück 4/6 b im Südosten, Südwesten, Westen, Nordwesten und Norden, den Flurstücken 3 (Weg) und 4/6 b im Osten und dem Flurstück 7 (Weg) im Süden der Flur 1 der Gemarkung Neuhof.