Satzung der Gemeinde Dragun über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Herrenhaus Henninghof - Medical Beauty & Wellness"

für das Gebiet der Gemarkung Dragun, Flur 1, Flurstücke 30/1 und teilweise 29, südlich der Kreisstraße K 26

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. 03. 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang v. 22.03.04 bis 07.05.04 erfolgt.

   Dragun, 23. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

   Dragun, 23. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.03.2001 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Dragun, 23. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

4. Davon der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. 05. 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dragun, 23. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 12. 05. 2005 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dragun, 23. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20. 05. 2005 bis zum 20. 06. 2005 während folgender Zeiten Dienststunden des Amtes Gadebusch nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 6. vom 16.05.05 bis 21.06.05 durch öffentlichen Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dragun, 23. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am ..... 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 : ..... vorliegt.
   Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, ... — Siegelabdruck — Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Dragun, 23. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

9. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.06.2005 gebilligt.

   Dragun, 22. 06. 2005 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.12.2005 Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Dragun, 22.05.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

11. Die ~~Nebenbestimmungen~~ Auflagen wurden ~~durch den satzungsändernden~~ Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, ~~die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: .....~~ bestätigt.

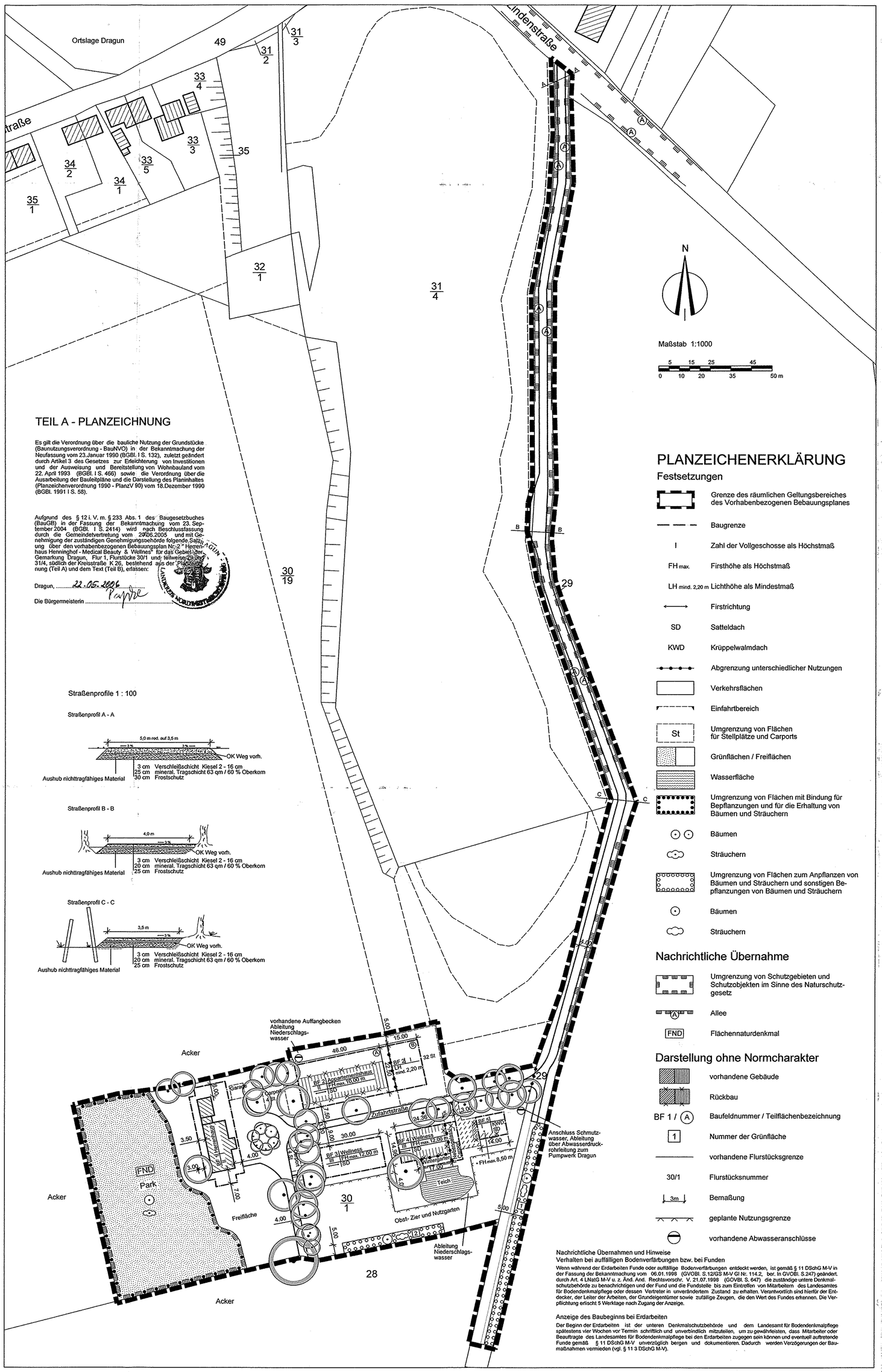
    Dragun, 22.05.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

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

    Dragun, 22.05.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 28.4.-11.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 20.05.2006 in Kraft getreten.

    Dragun, 22.05.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 12 i. V. m. § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2005 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2" Herrenhaus Henninghof - Medical Beauty & Wellnes" für das Gebiet der Gemarkung Dragun, Flur 1, Flurstücke 30/1 und teilweise 29 und 31/4, südlich der Kreisstraße K 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Dragun, 22.05.2006 — Die Bürgermeisterin

Straßenprofile 1 : 100

Straßenprofil A - A

Straßenprofil B - B

Straßenprofil C - C

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Baugrenze
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß
- LH mind. 2,20 m — Lichthöhe als Mindestmaß
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- KWD — Krüppelwalmdach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Verkehrsflächen
- Einfahrtbereich
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
- Grünflächen / Freiflächen
- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bäumen
- Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Bäumen
- Sträuchern

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetz
- Allee
- FND — Flächennaturdenkmal

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Rückbau
- BF 1 / (A) — Baufeldnummer / Teilflächenbezeichnung
- 1 — Nummer der Grünfläche
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 30/1 — Flurstücksnummer
- 3m — Bemaßung
- geplante Nutzungsgrenze
- vorhandene Abwasseranschlüsse

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. S.12/GS M-V Gl Nr. 114.2, ber. In GVOBl. S.247) geändert. durch Art. 4 LMatG M-V u. z. Änd. Änd. Rechtsvorschr. V. 21.07.1998 (GOVBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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.

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 3 DSchG M-V).

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die für die Betreibung des Medical Beauty & Wellness Zentrums erforderlichen Funktionen und Einrichtungen zulässig.
Für die Betreiber und Mitarbeiter des Zentrums ist die Wohnnutzung zulässig.

1.2 Die vorhandene Wohnnutzung im Herrenhaus (Baufeld 1) soll weiterhin erhalten bleiben. Innerhalb des Gebäudes ist außerdem die Unterbringung der Gäste des geplanten Zentrums zulässig.

1.3 Für die Aufnahme der notwendigen Funktionen innerhalb des festgesetzten Baufeldes 2, Teilfläche A, ist die Errichtung des Appartementhauses zulässig. In diesem Gebäude sind max. 16 Appartements mit max. je zwei Betten und Büroräume vorgesehen.

1.4 In der Teilfläche B des Baufeldes 2 ist in Ergänzung des Dienstleistungsangebotes eine gastronomische Einrichtung vorgesehen.

1.5 Im Baufeld 4 soll ein Dienstleistungszentrum für Wellness errichtet werden. Hier sind die dafür notwendigen Funktionen, wie Rezeption, Behandlungsräume, Saunabereich und Versorgungsräume sowie sanitäre Einrichtungen zulässig.

1.6 Für die Erweiterung des Dienstleistungsangebotes dient das Baufeld 3.

1.7 Im festgesetzten Baufeld 5 soll ein Wohngebäude als Doppelhaus errichtet werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld 1 sind nur Terrassen und Balkone zugelassen.

2.2 Die südliche Baugrenze des Baufeldes 2, Teilfläche A, kann in allen Vollgeschossen durch ein Treppenhaus bis zu 4,50 m überschritten werden.

2.3 Auf der mit einer Schraffur gekennzeichneten Fläche südlich der Zufahrtstraße im Bereich zwischen den Baufeldern 4 und 5 sind die notwendigen Stellplätze für das Doppelhaus und die Zuwegung zu den Nebenanlagen des Baufeldes 4 zulässig.

2.4 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Herrenhauses. Als Firsthöhe wird die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert.

2.5 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf der Teilfläche B des Baufeldes 2 wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe (LH) gezählt.

3. Grünordnung
§9Abs. 1a BauGB

3.1 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 ist eine dreireihige Hecke aus 220 Stück Sträuchern und 5 Stück Bäumen entsprechend Pflanzenliste und Pflanzschema zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beidseitig ist ein 1,5 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) der Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig.

3.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern Nr. 2 ist eine dreireihige Hecke aus 80 Sträuchern und 2 Bäumen entsprechend Pflanzenliste und Pflanzschema zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle von je 3 Sträuchern ist die Verpflanzung von einem Altstrauch aus dem Bereich der Baufelder in die Pflanzfläche zulässig. Beidseitig ist ein 1,5 m breiter Streifen als krautige Ruderalfläche (vorgelagerter Gras- und Staudensaum) der Sukzession zu überlassen. Eine Nutzung des Saums ist unzulässig.

3.3 In der Obst-, Nutz- und Ziergartenfläche sind acht Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Die geschützte Allee und die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Schädigungen zu schützen. Die geltenden Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen, v.a. der DIN 18920 und der RAS-LP4, sind einzuhalten. Folgende Ausnahmen werden zugelassen: Die Sanierung bzw. der Aufbau von befestigten Bodenbelägen der Hauptzufahrt auf dem Flurstück 30/1 und der Zuwege zu den Gebäuden der Baufelder 2, 4 und 5 hat so zu erfolgen, dass im Wurzelbereich ausschließlich mit Handschachtung gearbeitet wird und Wurzeln mit einem Durchmesser von mehr als 1 cm nicht durchtrennt, sondern mit Wurzelbrücken überbaut werden.
Der Aufbau von nicht massiven Gebäudeanbauten und Nebengebäuden darf im Traufebereich nur auf Punktfundamenten erfolgen, wobei zum Stammfuß ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten ist.
Die Baustraße sollte außerhalb der geschützten Allee liegen.

3.5 Die Stellflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise (Schotter) anzulegen.

3.6 Pflanzenliste

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

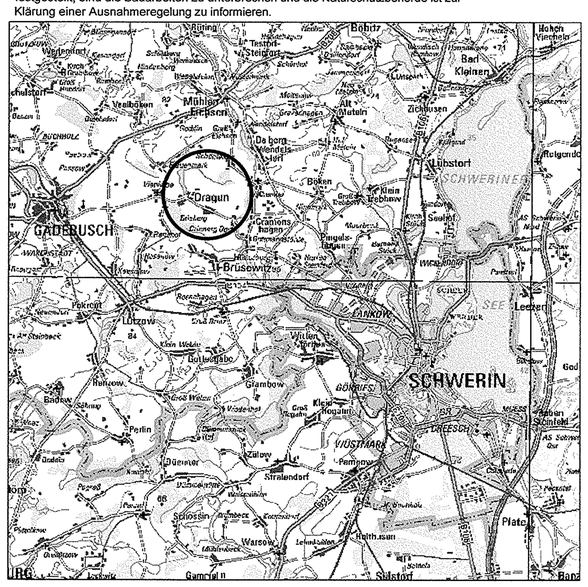
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselstrauch	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Schlehe	-	Prunus spinosa
Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus
Salweide	-	Salix caprea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna

Bäume, dreimal verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang:

Winterlinde	-	Tilia cordata
Stieleiche	-	Quercus robur
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus

Hinweise
Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäuderohbauten in den Baufeldern 2 und 4 folgenden herbstlichen Pflanzperiode auszuführen.

Werden im Zuge der Baumaßnahmen Wohn- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten (v.a. Hornissen, Eulen, Fledermäuse) in den abzutragenden Gebäuden festgestellt, sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und die Naturschutzbehörde ist zur Klärung einer Ausnahmeregelung zu informieren.



Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	Juni 2005
Entwurf:	Mai 2005
Vorentwurf:	
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Gemeinde Dragun über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Herrenhaus Henninghof - Medical Beauty & Wellness"

für das Gebiet der Gemarkung Dragun, Flur 1, Flurstücke 30/1 und teilweise 29, südlich der Kreisstraße K 26

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nordwdestmecklenburg / Wismar
Gemarkung: 130021 / Dragun
Maßstab ca. 1:1000
Digitalisierungsgrundlage Karte im Maßstab 1:3840

Maßstab: 1 : 1000

Auftragnehmer:

STADT & DORF
Planungs - Gesellschaft mbH
19053 Schwerin ,Obotritenring 17
Tel. 0385/76014-0 Fax. 0385/734396
e-mail: stadtunddorf.sn@t-online.de