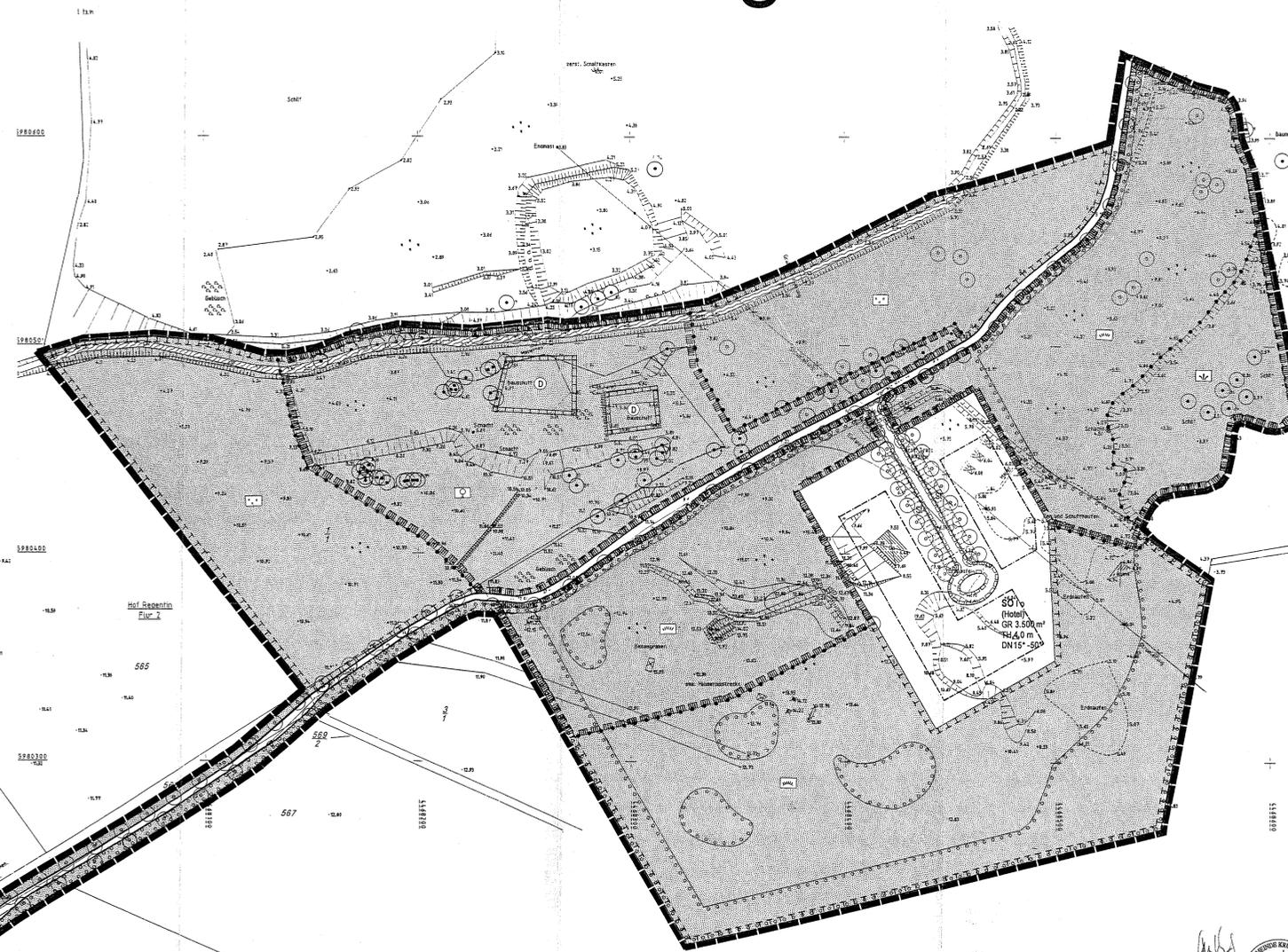
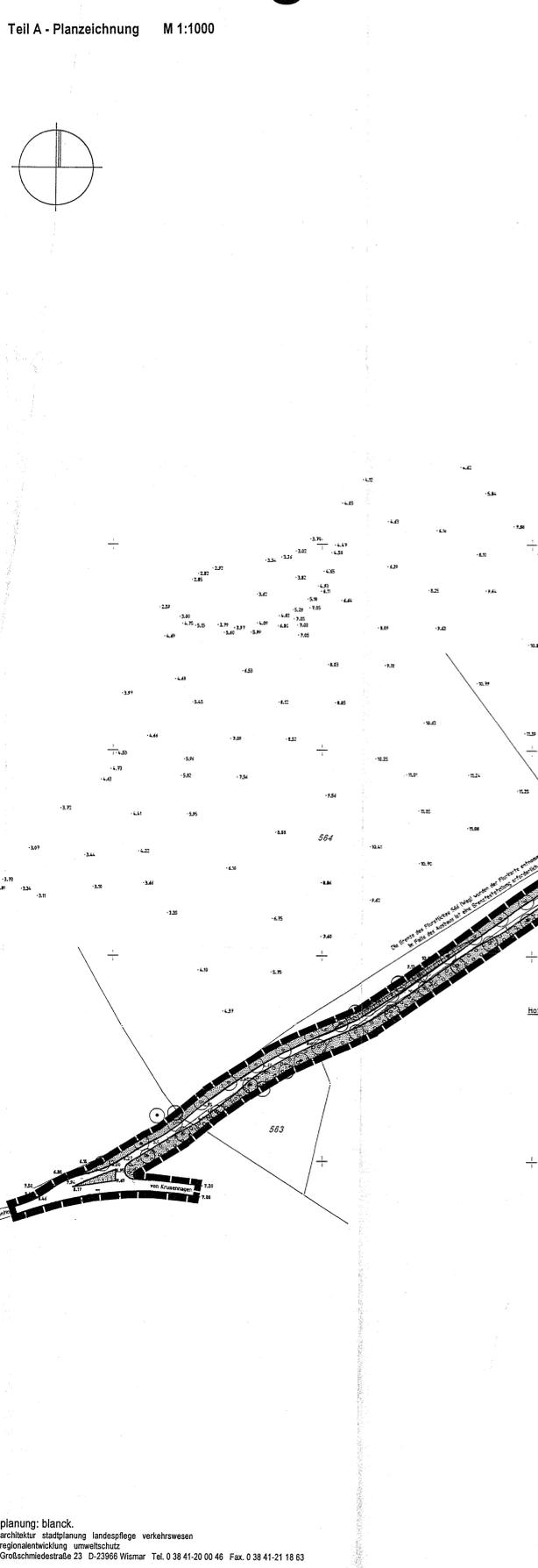
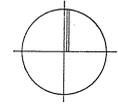


# Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 3

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

DN Dachneigung

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfächen

— Straßenbegrenzungsflächen

— private innere Erschließung

St Stellfläche (privat)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— private Grünfläche

— Schilfröhricht

— Magerrasen

— rekuvierte Vorratsfläche zur Ansiedlung von Magerrasen

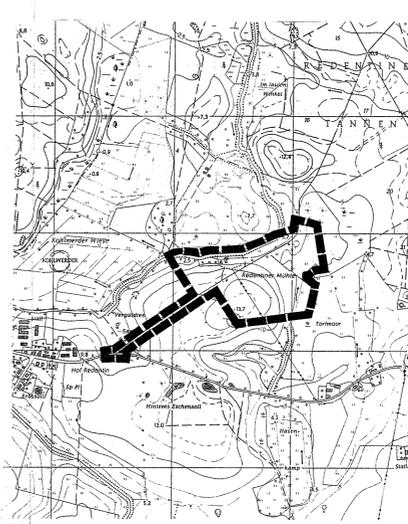
— Dauergrünland

— Feldgehölze

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

— Wasserflächen

## Übersichtsplan M 1:10000



## Teil B - Text

Es gilt die Bauordnung vom 23. Januar 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 11, 16 und 18 BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sondergebiet Hotel dient der Errichtung einer Hotel- und Appartementanlage sowie der Errichtung von Anlagen, die dem vorgenannten Betriebszweck dienen.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel sind nur Hotels und Apartments einschließlich der im Zusammenhang mit diesen betriebenen Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Wohnen ist zulässig für Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Angestellte des Betriebes.

(3) In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude maximal 3.500 m<sup>2</sup> betragen.

(4) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m.

(5) Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel ist nur eine offene Bauweise zulässig.

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

(1) Auf einer Breite von 5,0 m ist südlich des vorhandenen Feldweges auf ganser Länge eine dreistreifige Heckenanpflanzung durchzuführen. Mit einem Pflanzenabstand von 1,5 m und einem Abstand von 1,0 m in der Reihe sind ausschließlich heimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 20,0 m ist zusätzlich ein heimischer Großbaum als Überhälter gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf der Nordseite des Feldweges ist vom Abzweig der Verbindungsstraße zwischen Krusenhagen und Redentin bis in den Feldgehölzen im Bereich der Wüstung der Redentiner Wassermühle alle 15,0 m ein heimischer Großbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bereich der ehemaligen Kiesabbaufläche eine ca. 15,0 m breite mehrstufige aufrechte Heckenanpflanzung vorzunehmen. Südlich der Baufelder verbreitert sich die Heckenanpflanzung gemäß Planzeichnung. Es sind ausschließlich heimische Sträucher im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 400 m<sup>2</sup> Anpflanzungsfläche ist zusätzlich ein heimischer Großbaum zu pflanzen.

(4) Die gesamte ehemals zum Kiesabbau vorgesehene Betriebsfläche ist zu reaktivieren und zu renaturieren. Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Sämtliche Einbauten, Betonreste, Verdrähtungen, Schutthaufen, Fundamentreste und Ruinen sowie der gesamte Urturf (u.a. Auzwack) sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Sämtliche künstlich aufgeschichteten Erdhaufen und -halden sind abzutragen und einzubetten. Eingetragenes Fremdmaterial ist vollständig abzuführen und einer geordneten Verwendung zuzuführen. Zwischengelegter Mutterboden ist bevorzugt in die Randbereiche der ehemaligen Vorratsfläche auf den später zur Anpflanzung vorgesehenen Flächen aufzutragen. Kleinere Böschungskanten sowie die nicht technisch verbauten Gräben in den ehemals militärisch genutzten Bereichen können erhalten bleiben. Der Bodenaufbau und die Vegetationsdecke der nicht direkt von Reaktivierungsmaßnahmen betroffenen Flächen sind größtmöglich zu schonen. Die Lagerung von Baumaterialien ist in diesen Bereichen unzulässig. Der Geländeanstieg mit Magerrasenelementen westlich der jetzigen Einfahrt ist zu erhalten.

(5) Innerhalb der reaktivierten Fläche sind an dem festgesetzten Stellen fünf ca. 600 m<sup>2</sup> große Teilbereiche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Form dieser künstlich angelegten Feldgehölzinseln ist unregelmäßig auszubilden und dem Geländeverlauf anzupassen (z.B. entlang von Böschungskanten). Es sind ausschließlich heimische und dem Standort angepasste Sträucher der Pflanzliste 1 im Verband 1,5 x 1,0 m anzupflanzen. Zusätzlich sind je Feldgehölzinsel drei heimische Großbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Die reaktivierte Fläche ist zur Erhaltung bzw. der Entwicklung von schützenswerten Pflanzengesellschaften der Magier- und Trockenrasen in eine extensive Nutzungsform zu überführen. Das Pflegeziel der langfristigen Erhaltung der Offenlandschaft ist mittels einer extensiven Weidewirtschaft zu realisieren.

(7) Zur Erhaltung der magerrasenähnlichen Biotopstrukturen ist östlich der Baufelder eine extensive Beweidung durchzuführen.

(8) Bei Durchführung einer extensiven Beweidung ist diese vorzugsweise mit Schafen oder Ziegen durchzuführen. Zur extensiven Beweidung ist je Hektar 0,5 Großvieheinheiten (GVE) vorzusehen. GVE entspricht dabei 10 Schafen oder Ziegen. Die extensive Beweidung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Mai bis 30. November vorzunehmen.

(9) Alternativ zur Festlegung der extensiven Beweidung ist auf den betreffenden Flächen die Durchführung einer einmahligen Mahd unter Abtransport des Mahdgutes durchzuführen. Die früheste Mahdtermin ist dabei der 16. Juni.

(10) Zwischen Magerrasen und Baufeldern sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausschließlich heimische Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Verband ist auf 1,0 x 1,0 m vorzuziehen. Alle 25,0 m ist zusätzlich ein heimischer Großbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(11) Aufgrund der hohen Wildichte sind alle Anpflanzungen mit einem wildsicheren Drahtzaun zu umgrenzen. Dieser ist nach Kultursicherung zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

(12) Die gehölzbestandenen Flächen nördlich des Feldweges innerhalb des Niederungsgebietes zum Redentiner Mühlengraben sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und dauerhaft von intensiver Viehhaltung zu schützen. Innerhalb dieser Flächen ist eine extensive Beweidung durchzuführen. Zur extensiven Beweidung sind je Hektar 1 Großvieheinheit (GVE) vorzusehen. Die extensive Beweidung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Mai bis 30. November vorzunehmen.

(13) Die als Dauergrünland festgesetzten Flächen sind extensiven Grünlandnutzungsformen zuzuführen. Meliorative Maßnahmen sind zu unterlassen.

(14) Die gärtnerisch angelegten Flächen im Nahbereich der Gebäude sind dem Umfeld entsprechend naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Pflanzung der Baumreihe entlang der Zufahrt mit heimischen Großbaumarten der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

(15) Innerhalb aller festgesetzten Grünflächen ist der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen.

(16) Konkretisierungszeitraum: Die aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Abschluss der baumaßnahmen durchzuführen.

(17) Pflanzliste 1, (Zw.: ohne Ballen, 60-100 cm): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenblüchen (Echinops europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Holzspindel (Morus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Flädder (Syringa vulgaris), Hundrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) (\*: nur im unmittelbaren Nahbereich der Baukörper)

(18) Pflanzliste 2, (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur, Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Gemeine Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) (\*\*: nur für Anpflanzung der Baumreihe entlang des Feldweges)

4. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Die Oberflächenbefestigung des inneren Erschließungssystems sowie der Stellplätze hat mit Pflaster zu erfolgen.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel sind Außenwände nur als rotes/rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Untergeordnete Fassadenteile (max. 40% der Fassadenfläche, einschließlich der Flächen für Fenster und Türen) sind auch in Holz- oder Sichtputzausbildung mit abweichender Farbwahl zulässig.

(3) Oberirdische Behälter aller Art sind in einer geschlossenen und stabilen Umkleidung unterzubringen, eine Begrünung ist vorzunehmen.

(4) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Putzdächer mit einer Dachneigung von 15°-50° zulässig. Zulässige Dachbedeckungen sind unglasierte Ziegel und Betonpflaster oder Schiefer. Die Dächer der Nebengebäude und -anlagen können auch flacher geneigt und in abweichender Dachbedeckung ausgeführt werden.

Aufgrund der §§ 10 und 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2323), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1188) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V 1994, Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.12.1998 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Krusenhagen für das Gebiet östlich der ehemaligen Wassermühle Redentin, gelegen nördlich der Verbindungsstraße zwischen Hof Redentin und Krusenhagen und östlich des Gebietes der ehemaligen Wassermühle Redentin, Gebietsbezeichnung "Hotelanlage Redentiner Mühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.97. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Nummer 20/97 erfolgt.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beauftragt worden.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom ... bis ... durchgeführt worden.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Die Gemeindevertretung hat am 23.04.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.97 bis 07.07.97 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegung durch jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 07.07.97 bis 07.07.97 bekannt gemacht worden.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Der katastermäßige Bestand an Grundstücken wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igeographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurstafel im Maßstab ... vorliegt. Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 21.12.1998

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.01.99 geprüft und beschlossen, die mitgeteilten Bedenken zu berücksichtigen.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.12.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.12.1998 erlassen.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.05.98 Az. VV 1 231-6 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Bescheid der Gemeindevertretung vom 26.08.98 Az. VV 1 231-6 bestätigt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.08.98 Az. VV 1 231-6 bestätigt.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Die Erlaubnis der Genehmigung des Bebauungsplans 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 21.12.98 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Erbschaftsgegenständen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.12.98 in Kraft getreten.

Krusenhagen, den 21.12.1998

Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 3

\* Zur Errichtung eines Hotels, gelegen nördlich der Verbindungsstraße zwischen Hof Redentin und Krusenhagen und östlich des Gebietes der ehemaligen Wassermühle Redentin, Gebietsbezeichnung "Hotelanlage Redentiner Mühle"