

BEBAUUNGSPLAN NR. 23/06 "GOLFPLATZ RANDOWBRUCH" DER STADT PASEWALK

PLAN (Teil A)

Bemerkung:
Die Darstellung der Grenzen dient nur zur Übersicht.
Die Grenzen wurden der digitalen Flurkarte entnommen.
Eine Grenzherstellung wurde nicht durchgeführt.



M 1 : 2500

SATZUNG DER STADT PASEWALK
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Pasewalk vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23/06 "Golfplatz Randowbruch" der Stadt Pasewalk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 48 ha unbebaute Fläche die sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Pasewalk befinden und wird begrenzt zwischen der südlichen Ortsgrenze von Krugsdorf im Norden, der Feldhecke und einem Vorfluter im Osten, der nördlichen Grenze von Neu Polzow im Süden und begrenzt durch die Straße zwischen Neu Polzow und Krugsdorf sowie durch die Kreisstraße UER 28 im Westen (siehe Übersichtsplan).

PLANZEICHEN

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	Rechtsgrundlage
1.1 überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.2 Grünflächen	§ 23 BauNVO
1.3 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.4 Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
3. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
4. Darstellung ohne Normcharakter	§ 9 Abs. 6 BauGB

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Golfplatz, Sportplatz
- Wasserflächen
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
- Flächen für Wald
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Einzelbaum
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmalverdachtsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geltungsbereich des Golfplatzes "Randowbruch" der im Zusammenhang mit dem Plangebiet steht
- wechselfeuchte Zone geplant
- Flurstücksnummer
- Flurstück
- Flurgrenze mit Flurbezeichnung
- 40 m - Linie ab Straßenaufkante Kreisstraße 28
- vorhandene Kopfweidenreihe

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.06.06. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Pasewalker Nachrichten am 23.07.2006 ortsüblich erfolgt.
Pasewalk, den 28.03.2007
Der Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
Pasewalk, den 28.03.2007
Der Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat am 30.11.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Pasewalk, den 28.03.2007
Der Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Pasewalk, den 28.03.2007
Der Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2007 bis zum 02.08.2007 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Pasewalk nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.12.2006 in den Pasewalker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.
Pasewalk, den 28.03.2007
Der Bürgermeister
 - Die Darstellung des Katasterbestandes wird als richtig bescheinigt. Die Abbildungsgenauigkeit entspricht der Darstellungsgenauigkeit der Flurkarte. Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 14.3.2007
Petra Zeise
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Pasewalk, den 28.03.2007
Der Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.02.2007 gebilligt.
Pasewalk, den 28.03.2007
Der Bürgermeister
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.02.2007, Az.: 02555-02/06 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Pasewalk, den 25.06.2007
Der Bürgermeister
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswidrigen Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.
Pasewalk, den
Der Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Pasewalk, den 25.06.2007
Der Bürgermeister
 - Die Satzung des 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 25.06.2007 im Rathaus der Stadt Pasewalk ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.06.2007 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 25.06.2007
Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

- 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind für folgende Nutzungen zugelassen:
- 18 + 9 Spielbahnen (Fairways) mit den dazugehörigen Abschlägen (apron tees), Greens (greens), Bunkern und Rauen Flächen (roughs) und Übungseinrichtungen, mit einem zierrasenähnlichen Bewuchs
- Anpflanzungen in Form von Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen, Anlage von Teichen, wechselfeuchten Biotopen und Brachen, Heideflächen
- 2 Blitzschutzstützen mit max. 10 m² Grundfläche
- Beschilderung der Abschläge
- Zuwegungen zur Bewirtschaftung des Grabens
- Sodengarten
- Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Bauliche Anlagen von größer als 10 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude zur Bewirtschaftung des Golfplatzes mit max. 600 m² Grundfläche sind nur auf den zeichnerisch als überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Bauliche Anlagen sind mit maximal 1 Vollgeschoss und einer Firsthöhe von maximal 9 m zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Flächen außerhalb der intensiven Golfplatzfläche - der greens, apron tees, fairways, Drivingrange und semiroughs sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
a) auf den als Kleingewässer mit einer Größe von 13.744 m² festgesetzten Flächen erfolgt die Herstellung von Wasserflächen mit einer Tiefe von 2,5 bis 3,0 m, mit naturnahen Böschungen einer Neigung von maximal 1 : 10, mit Folienabdichtung und punktuellen Anpflanzungen im Uferbereich und im Gewässer.
b) auf den als wechselfeuchte Zone festgesetzten Flächen erfolgt auf einer Fläche von 10.510 m² die Herstellung von Feuchtgebieten mit einer Tonabdichtung, in verschiedenen Tiefen von 0,3 m bis 2,0 m mit zu 50% permanenter und 50% temporärer Wasserführung und der Anordnung von Wasser- Ufer- und Verlandungszonen sowie punktuellen Anpflanzungen im Uferbereich und im Gewässer.
c) die nach Abzug der Kleingewässer und wechselfeuchten Zone verbleibende Restfläche ist zu mindestens 20 % mit Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen aus einheimischen Gehölzen zu 2/3 mit Sträuchern und zu 1/3 mit Bäumen zu bepflanzen.

- Bäume - Hochstämme 2 x verpflanzt 12 - 14 cm StU**
- Traubeneiche - Quercus petraea
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Buche - Fagus sylvatica
 - Rotdorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
 - Spitzahorn - Acer platanoides
 - Bergahorn - Acer pseudo-platanus
 - Apfelbäume, alte regionale Sorten zB. Pommerscher Krummstiel, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Krügers Dickstiel, Weißer Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Roter Eisapfel, Antonowka
 - Sträucher / Heister - h= bis 250 cm, 2x verpflanzt
 - Schlehe - Prunus spinosa
 - Wildspindel - Malus sylvestris
 - Wildbirne - Pyrus communis
 - Weiden - arten
 - Vogel - Kirsche - Prunus avium
 - Hunds - rose - Rosa canina
 - Feld - rose - Rosa arvensis
 - Apfel - rose - Rosa rugosa
- 1.5 Anpflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)**
- Auf den im Plan als Flächen zur Bepflanzung festgesetzten Bereichen sind Schutzhecken in folgender Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
a) entlang der Kreisstraße 28 an der westlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 283 m und einer Breite von 10 m mit einer Dichte von mindestens 50% dreireihig, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstamm und zwei Reihen niedrigen bis mittelgroßen Sträuchern einheimischer Arten,
b) entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 1026 m und einer Breite von 3 m in einem Abstand von 7 m zur Grabenkante aus zwischen Holzpflocken aufgeschichtetem Totholz aus lockerem Geäst und Zweigen (Benjeshecken).

- 1.6 Erhaltungsgebot - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)**
- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.
 - 2. Hinweise**
- Die Bergung und Dokumentation von im Plangebiet befindlichen Bodendenkmalen soll gem. Sondierungsvereinbarung zwischen Bauherr und Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V vom 07.04.07 erfolgen.
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- In dem zeichnerisch dargestellten 40 m - Bereich ab Straßenaufkante der Kreisstraße 28 sind keine Spielbahnen zu errichten (gem. Richtlinie des Bundesinstitutes für Sportwissenschaft).
- Die Pflege bzw. Mahd der Brachflächen, welche außerhalb des Zeitraumes vom 15. April bis 15. Juli durchzuführen ist, sollte in Abhängigkeit vom sich dort ansiedelnden Artenpotenzial und in Abstimmung mit der UNB auch eine Präzisierung der Pflegemaßnahmen und des Pflegezeitraumes zulassen.
- Die Unterhaltungslast der Gewässer 2. Ordnung obliegt lt. § 63 LWaG M-V dem Wasser- und Bodenverband. Die Gewässer müssen zugänglich bleiben. Unabhängig davon kann vereinbart werden, dass der Eigentümer des Anliegergrundstückes aus seiner Sicht über das notwendige Maß der verbändlichen Gewässerunterhaltung hinausgehende Unterhaltungsarbeiten durchführen darf. Die Untere Wasserbehörde sollte hierbei beteiligt werden.

- 3. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Geltungsbereich des Golfplatzes "Randowbruch" der im Zusammenhang mit dem Plangebiet steht
 - wechselfeuchte Zone geplant
 - Flurstücksnummer
 - Flurstück
 - Flurgrenze mit Flurbezeichnung
 - 40 m - Linie ab Straßenaufkante Kreisstraße 28
 - vorhandene Kopfweidenreihe

Legende

- Laubbau
- Nadelbau
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Gartenland
- Grünland
- Gebüschfläche
- Schacht (rund) - Höhe Oberkante Deckel
- Schacht (eckig) - Höhe Oberkante Deckel
- Regenlauf
- Straßenlampe (Stahlmast)
- Schallschranke
- Grenze
- Punkt mit Höhenangabe
- Unterflurdrain
- Scheber Wasserversorgung
- Scheber Wasserversorgung
- Traufhöhe
- Fachhöhe
- Versegelung und Pflasterarten
- Asphalt
- Beton
- Verdunngpflaster
- Ziegelpflaster
- Betonpflaster
- Platzpflaster
- Feldsteinpflaster
- Großpflaster
- Kleinpflaster

Lage- und Höhenplan

Gemeinde: Krugsdorf
Flur: 2
Objekt: Golfplatz Krugsdorf

Bauherr / Antragsteller: Schloß Krugsdorf GmbH
Sternstraße 2-4
17309 Krugsdorf

Gemessen am: Juni 2006
Ausgefertigt am: 07.07.2006
Erstellung: 13.11.2006

Lage-system: 42/83
Höhen-system: HD 76
Maßstab: 1:2000
Blatt: B11

Es wird keine Garantie übernommen, dass das Grundstück frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist!

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Entwürfen von Daten sind nur mit Zustimmung des Herausgebers gestattet!

Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Rapoportstraße 2
17309 Neuenhagen
Telefon: (0397) 20750 Fax: (0397) 207519
E-Mail: zeise@vermessung-zeise.de

Übersichtsplan Stadt Pasewalk (unmaßstäblich)

BEBAUUNGSPLAN NR. 23/06 "GOLFPLATZ RANDOWBRUCH" DER STADT PASEWALK

Erstellt: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: Genehmigungsfassung 02/07
Zugabezeit: 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0390) 544 25 60, Fax: (0390) 544 25 66