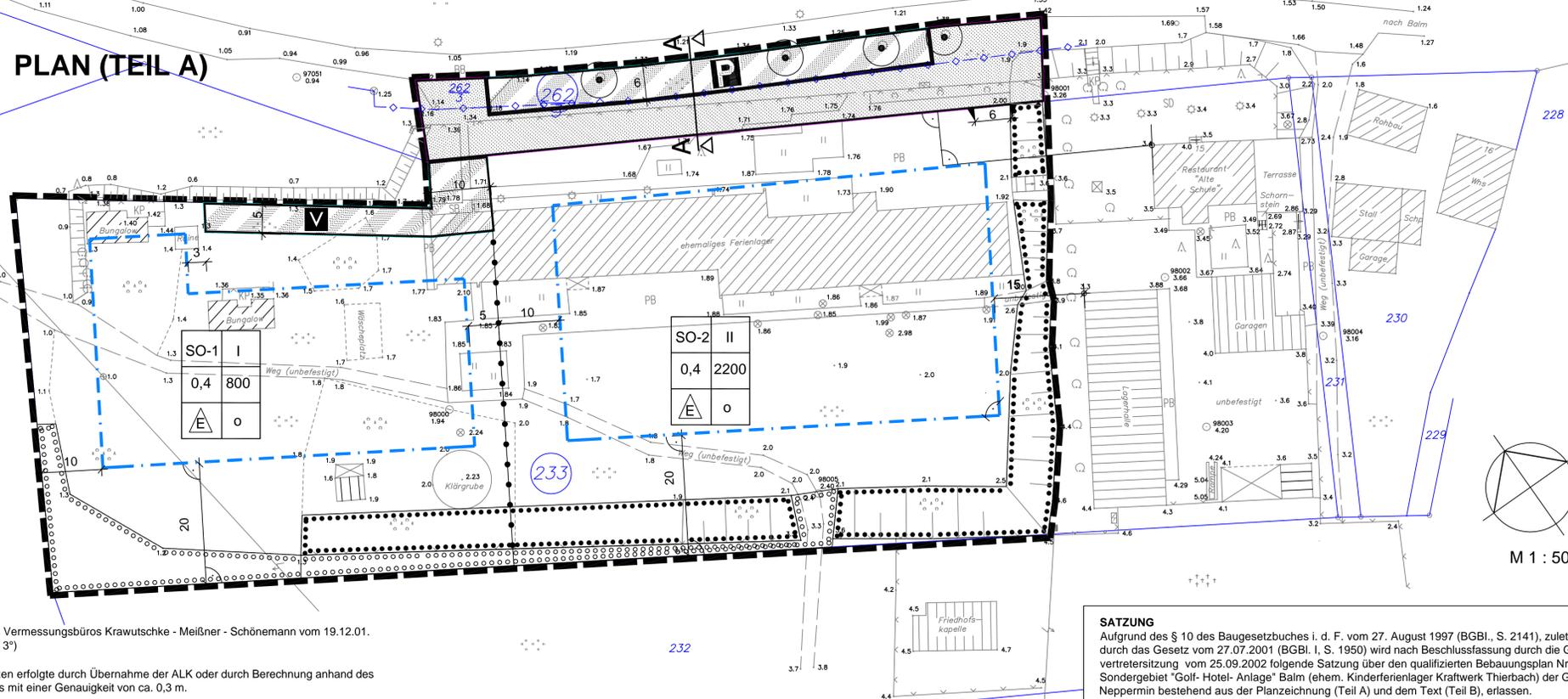


BEBAUUNGSPLAN NR. 7 SONDERGEBIET "GOLF- HOTEL-ANLAGE" BALM (EHEM. KINDERFERIENLAGER KRAFTWERK THIERBACH) DER GEMEINDE NEPPERMIN

PLAN (TEIL A)



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Krawutschke - Meißner - Schönemann vom 19.12.01.
Lagebezug: GKS 42 / 83 - 3*)
Höhenbezug: HN
Die Darstellung der Grenzen erfolgte durch Übernahme der ALK oder durch Berechnung anhand des Katasterzahlennachweises mit einer Genauigkeit von ca. 0,3 m.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

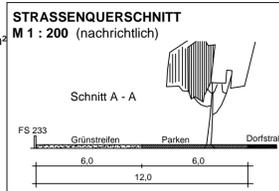
- | | |
|---|--|
| 1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | Rechtsgrundlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| SO-1/SO-2 Sonstiges Sondergebiet "Golf- Hotel- Anlage" mit Nutzungseinschätzung gemäß Text (Teil B) | § 11 BauNVO |
| 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
800 Geschossfläche (GF) in m ² als Höchstmaß | § 16 und § 17 Abs. 1+2 BauNVO
§ 16 BauNVO |
| I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o offene Bauweise | § 16 BauNVO
§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO |
| 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Bauweise, Stellung baulicher Anlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22, 23 BauNVO |
| E nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| Baugrenze | § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO |
| 1.3 Verkehrserschließung | § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB |
| Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| V Verkehrsberuhigter Bereich | |
| P Parkplatz | |
| Einfahrtbereich | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| 1.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB |
| Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
Wasserleitung (PE 125) | § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB |
| 1.5 Planungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB |
| Erhaltung von Bäumen | |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| 2. Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |

3. Darstellung ohne Normcharakter

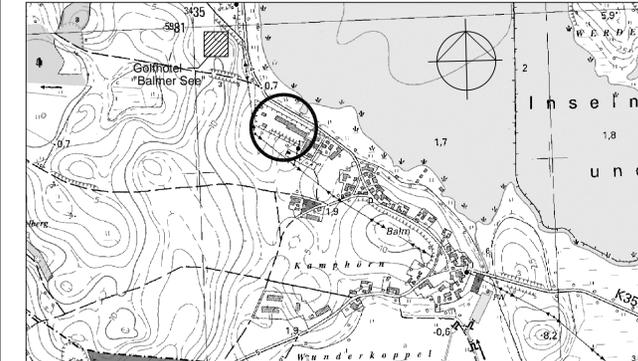
- 233 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- A A Straßenquerschnitt
- 10 Bemessung in Meter
- eingemessene Bäume
- Zaun
- eingemessene Fläche mit Bäumen und Sträuchern

Nutzungsschablone

SO-1	I	Nutzungsart	Vollgeschosse
0,4	800	Grundflächenzahl	Geschossfläche (GF) m ²
E	o	Haustyp	Bauweise



Übersichtsskizze



SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2002 folgende Satzung über den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 7 für das Sondergebiet "Golf- Hotel- Anlage" Balm (ehem. Kinderferienlager Kraftwerk Thierbach) der Gemeinde Neppermin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Geltungsbereich begrenzt:
im Norden: - durch den Balmer See
im Osten: - durch die Ortslage Balm
im Süden: - durch den Balmer Friedhof
im Westen: - durch den Golfplatz

TEXT (TEIL B)

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Im sonstigen Sondergebiet "Golf- Hotel- Anlage" sind nur zulässig:
- in So-1 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das Personal der Golf- Hotel- Anlage Balm.
- in So-2 Ferienwohnungen; ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das Personal der Golf- Hotel- Anlage Balm.
- Nebenanlagen der technischen Versorgung für Energie, Wasser, Abwasser oder Wärmeerzeugung.
Der schalltechnische Schutzanspruch für dieses Sondergebiet entspricht dem des Allgemeinen Wohngebietes.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Im Baufeld SO-2 sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist ein Hochwasserschutz gegenüber 2,05 m HN durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

- Anpflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB)
- Auf der zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind standortgerechte heimische Laubbömer aus folgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Artenliste: Betula pendula, Prunus avium, Malus sylvestris, Sorbus aucuparia, Pyrus pyraster, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Viburnum opulus, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus
Die gepflanzte Breite der Hecke hat mind. 5 m zu betragen. Als Pflanzqualität sind Sträucher der Größe 100/ 150 zu wählen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Die Pflanzung ist mit einem Wildverbisschutz zu versehen. Eine fachgerechte Entwicklungspflege über den Zeitraum von 3 Jahren ist zu gewährleisten.
- Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind zu mindestens 30 % zu begrünen, wovon die Hälfte mit bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

- Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25b BauGB)
Die zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Absterben von Bäumen und Sträuchern sind diese in gleicher Qualität, Art und Größe im Vergleich zum ursprünglichen Bestand zu ersetzen.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Auf einem Teil des FS 233 ist ein Bodendenkmal aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird.
- Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu führen.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BnatSchG sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMARKE

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.01.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten am 22.01.02 erfolgt.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Aushang am 08.02.02, in einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 18.02.02 durchgeführt worden.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 18.02.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 20.03.02 bis zum 24.04.02 während folgender Zeiten
Montags bis Mittwochs von 9.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstags von 9.00 - 12.00 und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitags von 9.00 - 12.00 Uhr (außerhalb der Öffnungszeiten)
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.03.02 im Amtsboten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob mit einer Genauigkeit von ca. 0,3 m erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den öffentlich bestellter Vermesser
Dipl.- Ing. (FH) H. Krawutschke

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.05.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 14.08.02 bis zum 13.09.02 erneut aufgrund eines Verfahrensfehlers während folgender Zeiten
Montags bis Mittwochs von 9.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstags von 9.00 - 12.00 und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitags von 9.00 - 12.00 Uhr (außerhalb der Öffnungszeiten)
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.08.02 im Amtsboten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger am 25.09.02 geprüft. Anregungen und Bedenken wurden während der erneuten Auslegung nicht vorgebracht.

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird der Satzungsbeschluss vom 15.05.02 aufgehoben. Die Begründung zum B- Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.02 begilligt.

Neppermin, den Der Bürgermeister

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

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

Neppermin, den Der Bürgermeister

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

Neppermin, den Der Bürgermeister

- Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neppermin, den Der Bürgermeister

B- PLAN NR. 7 SONDERGEBIET "GOLF- HOTEL- ANLAGE" BALM (EHEM. KINDERFERIENLAGER KRAFTWERK THIERBACH) DER GEM. NEPPERMIN

Stand: 10/ 2002