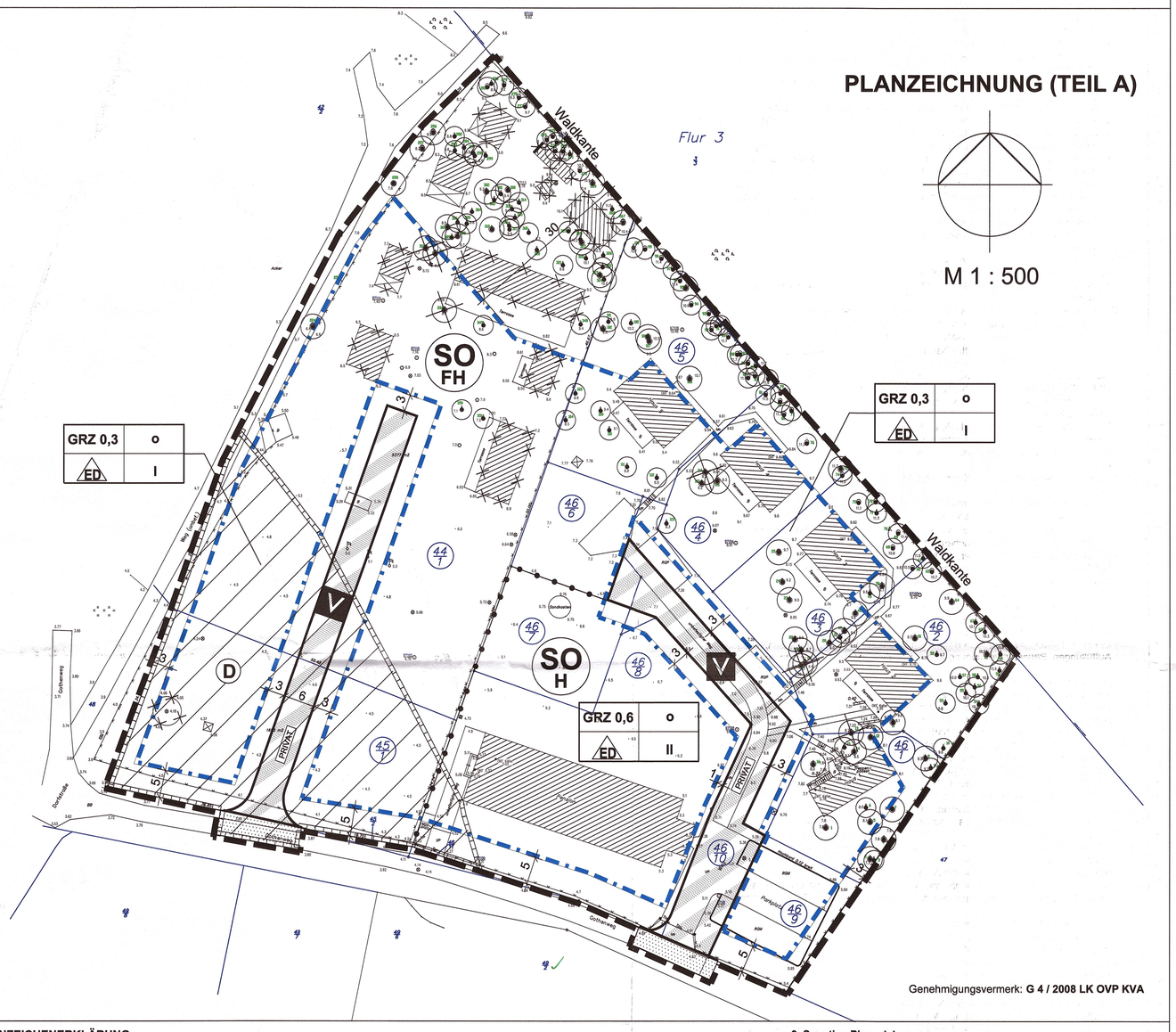
SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "BEHERBERGUNG AM GOTHENWEG IN KORSWANDT"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



M 1 : 500

Genehmigungsvermerk: **G 4 / 2008 LK OVP KVA**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB — Rechtsgrundlage

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung

FH - Ferienhaus — § 10 BauNVO
H - Hotel — § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 BauNVO

GRZ 0,3 — Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl — § 16 und 17 BauNVO

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 Abs.1 Nr. 2 BauNVO

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs.1 und 3 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

PRIVAT — Private Widmung der Verkehrsfläche

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen (gem. LNatG M-V) — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

2. Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs. 6 BauGB

D — Bodendenkmalverdachtsfläche

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

4. Darstellung ohne Normcharakter

46/1 — Flurstücksnummer

3 — Bemaßung in Meter

vorhandene Zäune

vorhandene Bebauung

Abbruch von Gebäuden und Anlagen

65 / 67 — eingemessene Bäume mit Nummer (Num. gem. Liste mit Art u. Stammdurchmesser; s. Begründung)

zu fällender Baum

Nutzungsschablone

GRZ 0,3	o
ED	I

maximale Grundflächenzahl	Bauweise
Haustyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TEXT (TEIL B)

FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Sondergebiet gem. § 10 BauNVO

- Das Sondergebiet "Ferienhaus" dient vorwiegend zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- In den Ferienhausgebieten sind allgemein zulässig:
  - Ferienhäuser und Ferienwohnungen
  - Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Je Ferienhaus sind maximal 3 Ferienwohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den Ferienhausgebieten sind ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
  - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

- Das Sondergebiet "Hotel" dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen der Fremdenbeherbergung sowie den dazugehörigen Anlagen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.
- In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" sind allgemein zulässig:
  - Betriebe eines Beherbergungsgewerbes (Hotel / Pension) mit bis zu 60 Betten,
  - Anlagen für Verwaltung und Service für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen
  - Versammlungsstätten
  - Ferienwohnungen und -appartements
  - notwendige Stellplätze und Carports
  - Außenpools
  - Nebenanlagen und technische Versorgungsanlagen
- In dem Sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind ausnahmsweise zulässig:
  - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für das Personal des Beherbergungsbetriebes

Der schalltechnische Schutzanspruch für das Sondergebiet "Ferienhäuser" und des Sonstigen Sondergebietes "Hotel" entspricht dem des Allgemeinen Wohngebietes.

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

- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das Ferienhausgebiet nicht zugelassen.
- Die Firsthöhe von baulichen Anlagen im Ferienhausgebiet wird auf maximal 10 m bezogen auf die OFF-Höhe des Erdgeschossrohfußbodens festgesetzt.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zur Kompensation etwaiger Verluste an Fledermausquartieren, ist ein Ersatzquartier anzubieten. Es ist die Montage eines Flachkastens an einem Baum vorzusehen. Der Montageplatz ist mit einem Fachkundigen abzustimmen. Der Fledermausflachkasten ist folgendermaßen zu installieren:
  - Fledermausflachkasten aus Holzbeton (Modellempfehlung: Fa. Strobel - Fledermausflachkasten Art.- Nr. 120)
  - Aufhängung in mindestens 4 m Höhe an einem Baum auf der Fläche des B-Planes
  - Exposition von Ost - Süd - West möglich
  - Im Anflugbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und Zweige des Baumes befinden, Aufwuchs von Sträuchern ist zu vermeiden.
- Als Ersatz für den verlorengehenden Nistplatz (unbestimmter Nischenbrüter) ist ein Halbhöhlenbrüter- bzw. Nischenbrüter - Kasten (Holz- oder Pflanzfaserbeton) an einem Baum zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden.
- Als Ersatz für den verlorengehenden Nistplatz der Rauchschwalbe ist ein Höhlenbrüter - Kasten an einem Baum zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden.
- Der Gebäudeabbruch ist aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum November-März durchzuführen.

1.4 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)

- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind durch Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen. Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind zu beantragen.
- 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 Baumaßnahmen dienten, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

1.5 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1 a i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB

- Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Korswandt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

1.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DSchG)

- Auf der als Bodendenkmalverdachtsfläche dargestellten Fläche sind vor Baubeginn der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale anhand allgemein anerkannter Prüfmethoden (z. B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder) festzustellen.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale sind zu beschreiben.
- Die Untersuchungen müssen von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethoden vertraut sind.
- Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

- Der Holzanteil an der Außenwand des Hauptgebäudes wird auf maximal 50 % der Fassadenfläche beschränkt (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).
- Fachwerkhäuser als Hauptgebäude werden ausgeschlossen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).
- Für Hauptgebäude sind harte Bedachungen vorzusehen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).
- Je Wohnung und Nutzungseinlagerung ist mind. 1 Stellplatz, 1 Carport oder eine Garage zu errichten. (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO M-V)

2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

- Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 86 LBauO M-V festgelegten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE

- 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. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GVOBl. M-V 2006 S. 576) 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.
- Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt teilweise außerhalb des Plangebietes.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.
- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S.3316) i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V vom 18.04.2006, BVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Korswandt über den Bebauungsplan Nr. 5 "Beherbergung am Gothenweg in Korswandt" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden:	durch den Wald
im Osten:	durch den Friedhof
im Süden:	durch den Gothenweg und
im Westen:	durch den öffentlichen Weg in Richtung Ahlbeck

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.10.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Usedomer Amtsblatt am 22.10.08 ortsüblich erfolgt.

   Korswandt, den 18.5.09 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

   Korswandt, den 18.5.09 — Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 10.2.09 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Korswandt, den 18.5.09 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.2.09 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Korswandt, den 18.5.09 — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.3.09 bis zum 2.4.09 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Usedom-Süd, 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, am 25.2.09 im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Korswandt, den 18.5.09 — Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 01.02.2007 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 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Anklam, den 05.06.2009 — Vermessungsbüro

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.3.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Korswandt, den 20.5.09 — Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.5.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.5.09 gebilligt.

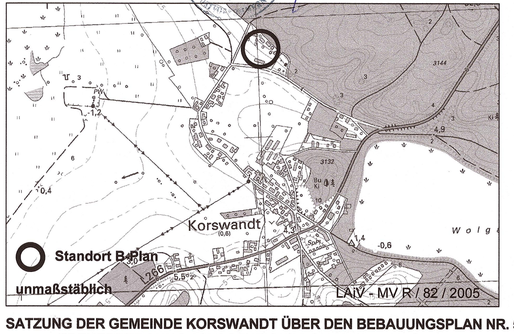
   Korswandt, den 20.5.09 — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Korswandt, den 8.6.09 — Der Bürgermeister

10. 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 11.6.09 im Usedomer Amtsblatt 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.6.09 in Kraft getreten.

    Korswandt, den 11.6.09 — Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "BEHERBERGUNG AM GOTHENWEG IN KORSWANDT"

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER, ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 04/2009
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66