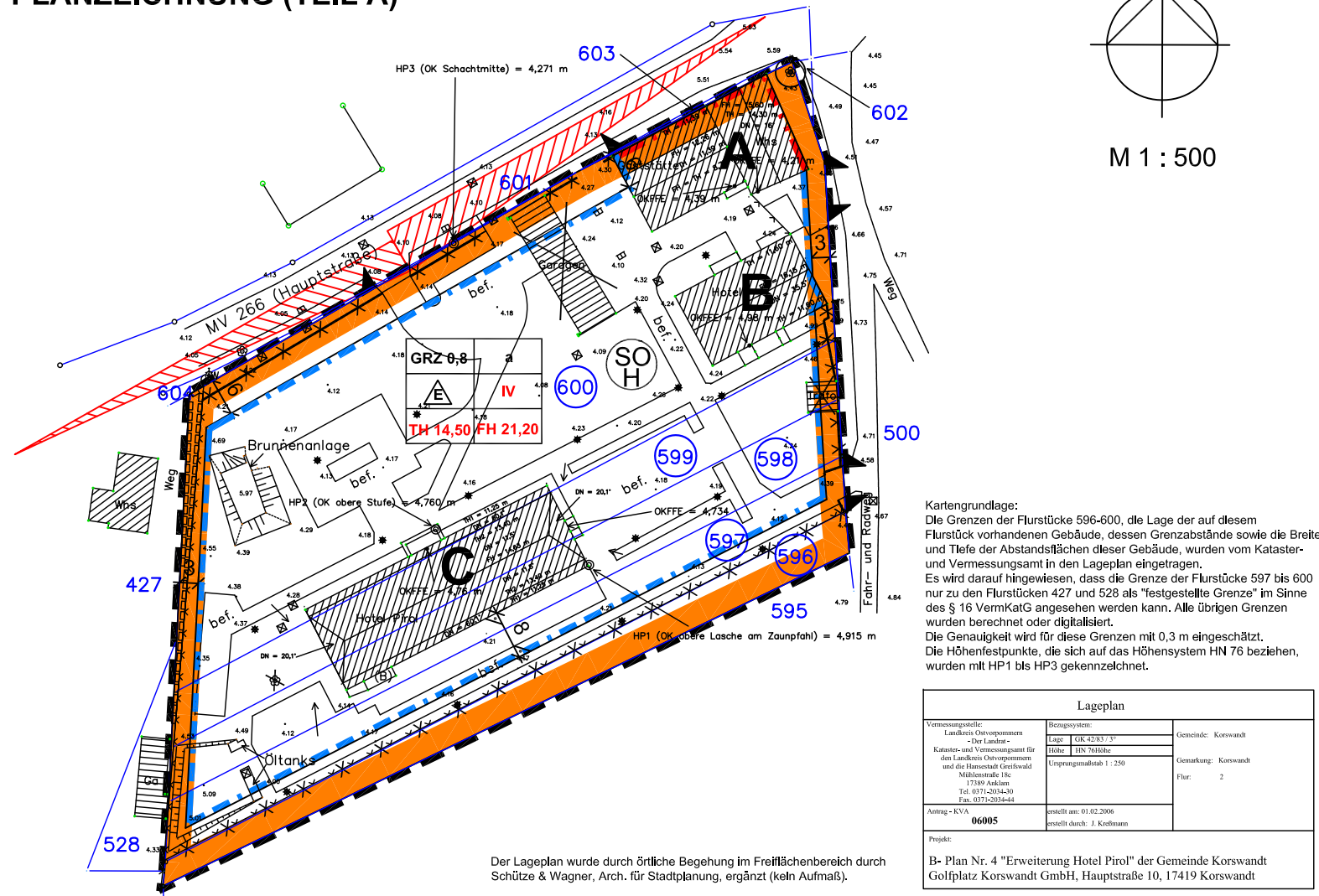


Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Der Lageplan wurde durch örtliche Begehung im Freiflächenbereich durch Schütze & Wagner, Arch. für Stadtplanung, ergänzt (kein Aufmaß).

Planzeichenerklärung

(● Kennzeichnung der Planzeichen für die 1. Änderung)

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung

SO H Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel

1.2 Maß der baulichen Nutzung

● **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

● **a** abweichende Bauweise

GRZ 0,8 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

● **TH 14,50** Traufhöhe als Höchstmaß

● **FH 21,20** Firsthöhe als Höchstmaß

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

E nur Einzelhäuser zulässig

B Baugrenze

B Baulinie

1.4 Verkehrsflächen

E Einfahrtbereich

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Bäumen

Rechtsgrundlage
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 11 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO

§ 16 und 17 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 22, 23 BauNVO

§ 22 Abs.2 BauNVO

§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO

§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

2. Sonstige Planzeichen

● **Genze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung**

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

● **599** Flurstücksnummer

● **eingemessener Baum**

vorhandene Bebauung

Bezeichnung des Gebäudes

TH = Angabe der Traufhöhe

FH = Angabe der Firsthöhe

DN = Angabe der Dachneigung

Hotel = Gebäudenutzung

OKFFE = Oberkante Fußbodenfläche Erdgeschoss Höhe über HN

● **abzubrechende Bebauung**

● **abzubrechende Mauer**

● **abzubrechender Zaun**

● **Sichtdreieck für Anfahrtsicht der Ein / Ausfahrt**

Nutzungsschablone

GRZ 0,8

a

IV

TH 14,50 FH 21,20

Flurstück

Baum zu fällen

abzubrechende Bebauung

abzubrechende Mauer

abzubrechender Zaun

Sichtdreieck für Anfahrtsicht der Ein / Ausfahrt

Nutzungsschablone

maximale Grundflächenzahl

Bauweise

Haustyp

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Traufhöhe als Höchstmaß

Firsthöhe als Höchstmaß

maximale Grundflächenzahl

Bauweise

Haustyp

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Traufhöhe als Höchstmaß

Firsthöhe als Höchstmaß

SATZUNG DER GEMEINDE KORSWANDT

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S.2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Korswandt vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 596, 597, 598, 599 und 600 der Flur 2 der Gemarkung Korswandt,

begrenzt durch

- die Landesstraße L 266 im Norden

- eine gemeindliche Erschließungsstraße im Osten

- den geplanten Golfplatz im Süden

sowie die Siedlungsbebauung der Ortslage Korswandt im Westen.

TEXT (TEIL B)

Festsetzungen nach § 9 BauGB

(● Kennzeichnung der Festsetzungen für die 1. Änderung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Hotel sind allgemein zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen für den Hotelbetrieb in Hotelzimmern, Suiten und Apartments mit den dazugehörigen Einrichtungen für Service, Verwaltung und Betreuung

- Gastronomische Einrichtungen

- Kulturelle, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen, Versammlungsstätten, Verkaufseinrichtungen, Außenpools, die im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb stehen

- Wohnungen für den Betriebsinhaber und Dienstpersonal

- technische- und Nebenanlagen zur Betreuung des Hotels

- notwendige Stellplätze

- Ausnahmsweise zulässig sind 3 Wohnungen

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

- Die Traufhöhe ist die mittlere Höhe an einer Fassade zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut bezogen auf HN. Abweichungen von der maximalen Traufhöhe sind nur bei untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten zulässig.

- Die Firsthöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes bezogen auf HN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- Von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO darf dahingehend abgewichen werden, dass die zeichnerisch festgesetzten Einzelhäuser die Länge von 50 m überschreiten dürfen.

- Abweichend von § 6 LBAuO M-V ist die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen gem. Abs. 5 auf dem Baugrundstück zulässig, wo dies zeichnerisch durch Baulinien am Gebäude A und Baugrenzen an der südöstlichen Ecke vom Gebäude B festgesetzt wurde.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

● - Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig. **Stellplätze auf Tiefgaragen werden zugelassen.**

- Tiefgaragen sind Garagen oder Garagengeschosse, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegt.

5. Höhenlage

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 4,98 m über HN befinden.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Bei Verlust des Baumes sind 3 neue Bäume in der Art Tilia cordata (Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) vorzusehen. Die Bäume sind entsprechend zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 3 LBAuO

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

● - **Das vierte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.**

- Dachaufbauten können die Traufhöhe an Gebäude straßenseitig bis maximal 25 % und landschaftsseitig bis maximal 90 % unterbrechen.

- Dachaufbauten über untergeordneten Bauteilen (Frontspitz, Erker) können die Firsthöhe eines Gebäudes um maximal 0,5 m überschreiten.

1.2 Fassaden

- Bei Einzelhäusern mit einer Fassadenlänge von mehr als 50 m sind mindestens alle 40 m vertikale Gliederungselemente vom Sockel bis zur Traufe vorzusehen.

- Die Gliederungselemente können durch Vor- und Rücksprünge untergeordneter Bauteile oder durch Farb- und Materialwechsel an der Fassade erzeugt werden.

- Der Putzanteil an den geschlossenen Fassadenflächen hat mindestens 75 % zu betragen.

1.3 Gestaltung von Stellplätzen

● - **Sichtbare Bauteile von Tiefgaragen, die über die vorhandene Geländeoberfläche hinausragen, sind zu begrünen.**

2. Zahl der Stellplätze

- Für je 4 Bettenplätze ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

2. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB:

- Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Heringsdorf.

- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 3b der Wasserversorgung Ahlbeck.

3. Hinweise

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmal-

- schutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skulpturen, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenerfahrungen, 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. 12f) 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 erfüllt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige".

- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster-

- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrums- und i. d. R. mehreren

- Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den

- Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht. In ihrer Lage

- verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu

- prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss diese ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens

- zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet über die Homepages des Amtes Usedom- Süd unter www.amtusedom-sued.de/ortsrecht/korswandt.php am 30.04.2010 erfolgt.

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Korswandt, den Der Bürgermeister

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Erweiterung Hotel Pirol" der Gemeinde Korswandt

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER

ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand: 07 / 2010

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66