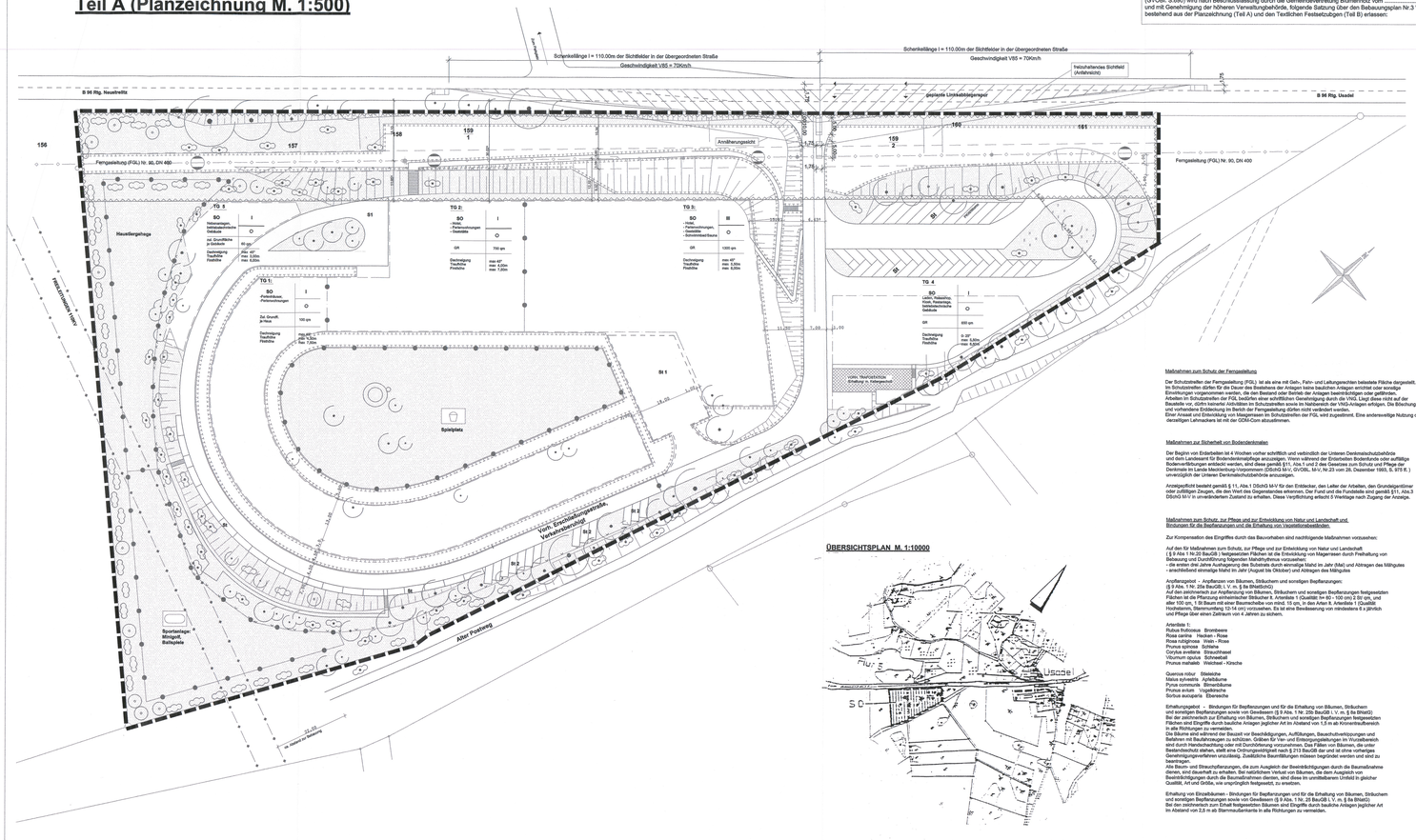
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 *"MOTEL USADEL"*

Teil A (Planzeichnung M. 1:500)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

SATZUNG DER GEMEINDE BLUMENHOLZ / GEMARKUNG USADEL

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.f. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S.2415 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. S.468, ber. S.612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. S.690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Blumenholz vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Motel Usadel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Maßnahmen zum Schutz der Ferngasleitung

Der Schutzstreifen der Ferngasleitung (FGL) ist als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche dargestellt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Eigentümerin der Fernleitungsanlagen. Es ist mit der FGL auf der Baustelle vor, durch keinerlei Aktivitäten im Schutzstreifen sowie im Nahbereich der VKÜ-Anlagen erfolgen. Die Böschung und vorhandene Entdeckung im Bereich der Ferngasleitung dürfen nicht verändert werden.
Einer Ansaat und Entwicklung von Magerrasen im Schutzstreifen der FGL wird zugestimmt. Eine anderweitige Nutzung des derzeitigen Lehmackers ist mit der GDM-Com abzustimmen.

Maßnahmen zur Sicherheit von Bodendenkmalen

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und vielsinnlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß §11, Abs.1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V, Nr.23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11, Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß §11, Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen.

Zur Kompensation des Eingriffes durch das Bauvorhaben sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen:

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) festgesetzten Flächen ist die Entwicklung von Magerrasen durch Freihaltung von Gehölzaufwuchs und Ansaat mit Magerrasenmischung zu gewährleisten.
- die ersten drei Jahre Aussaeharvest des Mahdguts durch vorherige Mahd im Jahr (Mai) und Abtragen des Mähgutes
- anschließend einmalige Mahd im Jahr (August bis Oktober) und Abtragen des Mähgutes

Anpflanzgebot - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:
Auf den mit/ohne/nach zur Anpflanzung zu bestimmenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist die Pflanzung einheimischer Sträucher lt. Artenliste 1 (Qualität: 1x 60 - 100 cm) 2 Str qm, und alter 100 cm, 1 St Baum mit einer Baumscheibe von mind. 10 cm, in den Arten lt. Artenliste 1 (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) vorzusehen. Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich und Pflege über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

Artenliste 1:
Rubus fruticosus Brombeere
Rosa canina Hecken - Rose
Rosa rubiginosa Wein - Rose
Prunus spinosa Schlehe
Corylus avellana Haselnuss
Viburnum opulus Schneeball
Prunus mahaleb Weichsel - Kirsche

Quercus robur Stieleiche
Acer platanoides Spitzahorn
Pyrus communis Birnenbäume
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

Erhaltungsgebot - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9a BNatG):
Bei der zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Eingriffe durch baubliche Anlagen jeglicher Art im Kronenbereich von 1,5 m ab Kronentraufbereich in alle Richtungen zu vermeiden.
Die Bäume sind während der Bauzeit zur Beschädigungen, Aufbördeln, Bewuchsverletzungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäumen sind mit Handschachtung zu verlegen. Das Lagern von Stoffen aller Art, Bereitstellung/Abstellen, stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorherige Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind zu beantragen.
Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumsnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumsnahmen dienen, sind ebenso im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

Erhaltung von Einzelbäumen - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9a BNatG):
Bei den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Eingriffe durch bauliche Anlagen jeglicher Art im Abstand von 2,0 m ab Stammaußenkante in alle Richtungen zu vermeiden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach der Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

§ 11 Abs. 2 BauNVO — Sondergebiet; Beherbergung, Freizeitverkehr

§ 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

	§ 9 Abs. 1 NR. 2 BauGB, § 16 BauNVO
I	1-geschossig als Höchstmaß
III	3-geschossig als Höchstmaß, davon 1 Kellergeschoß als Vollgeschoss
GR	Grundfläche, maximal mit Flächenangabe
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise

	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u.23 BauNVO
O	offene Bauweise
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen privat, aus Bitumen od. Beton vorhanden
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtflächen gemäß RAS-K-1 Ziffer 3.4 Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70m Über Fahrbahnkante dauernd freizuhalten.

8. Hauptversorgungsleitungen

	Unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Oberirdische Hauptversorgungsleitung

9. Grünflächen

	Grünflächen privat, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB mit Pflanzgeboten gem. TeilB Nr.5 und Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Spielanlagen, privat
	Sportanlagen, privat

13. Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen

	Begrünung: Bäume (Einhaltung)
	Strauchen (Einhaltung)
	Bäume (Anpflanzung)
	Strauchen (Anpflanzung)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St	Stellplätze privat, vorhanden
St 1	Stellplätze privat, neu mit Öko-Pflaster
St 2	Neu Stellplätze privat, neu mit Rasengittersteinen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen auf die von der Bebau baubarkeiten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs.8 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Schutzstreifen Ferngasleitung, 8 m breit

Planzeichen ohne Normcharakter

	Vorhandene Zaunanlage
	Vorhandenes Gebäude (Trafostation) mit Kellergeschoß, Sanierung

Teil B

Textliche Festsetzungen

§ §16 [2] Bau NVO

1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
In den mit/ohne Teilgebieten des sonstigen Sondergebietes Beherbergung sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

TG 1 Sb -Ferienhäuser, -Ferienwohnungen
TG 2 Sc -Hotel, -Ferienimmungen, Gastetätte
TG 3 Sc -Hotel, -Ferienwohnungen, Gastetätte, Schwimmbad/ Sauna
TG 4 Sd -Laden, Reiseshop, Restaraige, Kiosk, betriebstechnische Gebäude
TG 5 Sb -Reiserwohnungen, -betriebstechnische Gebäude

Im Plangebiet sind in dem Bereich der Teilgebiete 1-3, bis zu 2 Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Mitarbeiter zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- Teilgebiete 1, 2, 4, 5: sind in 1-geschossiger Bauweise festgesetzt.

- Teilgebiet 3: ist in mas. 3-geschossiger Bauweise festgesetzt, bei 3-geschossiger Bauweise ist 1 Geschoß als Kellergeschoß (Vollgeschoss) anzurechnen.

- Das Maß der Nutzung ist durch die GR (bebaubare Grundfläche) definiert.

Teilgebiet 1: max 720 qm je Gebäude
Teilgebiet 2: max 700 qm
Teilgebiet 3: max 1300 qm
Teilgebiet 4: max 650 qm
Teilgebiet 5: max 60 qm je Gebäude

Höhenentwicklung der baulichen Anlagen:
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Straßenbefestigung bzw. Grünfläche (unterer Bezugspunkt) und dem äußeren Schnittkrilien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

3.0 Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Sämtliche Teilgebiete werden in "Offener Bauweise" festgesetzt

4.0 Örtliche Bauvorschriften
Festsetzungen nach Landesrecht §86 LBau M-V mit §9 Abs.4 Bau GB

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dacher: Neigung 0°-45°, zur Ausführung können Satel-, Pult- und Flachdächer gelangen.

Dachdeckung: Die Dachdeckung ist als Ziegeldeckung, Farbe naturrotziegelbraun oder als Gründach auszuführen.
Innerhalb der Teilgebiete ist an den Hauptdächern der Gebäude eine einheitliche Dachdeckung auszuführen. Glasflächen innerhalb dieser Dächer sind bis zu einem Anteil von 20% zulässig.
Gründächer sind entsprechend den Brandschutzanforderungen für eine harte Bedachtung auszuführen.

Deshgauben: max 1/3 der Trauflänge

Sockelhöhe: max. 0,30 m über Gelände

Fassaden: Die Außenansicht kömnen in Klinker und Holzverkleidung hergestellt werden.
Putzflächen sind bis 75% der Außenfläche zulässig.Fassadenbegrünung zulässig.

4.2 Spielflächen

Im Bereich des Spielplatzes sind nur Einrichtungen aus natürlichen Materialien und Baustoffe zulässig, mit Ausnahme solcher Bauteile , die nur in anderen Bauweisen möglich sind.

4.3 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen kann innerhalb der Baufläche aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus ist in geeigneten Fällen die Versickerung am Standort zulässig.

4.4 Ordnungswidrigkeiten

Vor den festgelegten gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt, handelt Ordnungswidrig gem. §84 Abs. 1 der LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden.

5.0 Grünflächen

Grünflächen sind gemäß der Her aufgeführten "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen", anzulegen.

6.0 Grundstücksfreiflächen

Im Plantbereich sind alle nicht durch Gebäude, Wegeflächen usw. bebaute Flächen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

7.0 Flächen für Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1Nr. 14 Bau GB

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch den Bau eines Auffangsystems mit einer Kapazität von 80m3 aufgefangen und durch Versickerung dem Untergrund zugeführt.
Die Regenwasserauffangeinrichtung wird als ein geschlossenes System ausgebaut und mit einem Sicherheitssystem vor Überfluteung geschützt. Nur bei extrem hohen Niederschlagsmengen kann das Wasser über die Geländeoberfläche abgeleitet werden.
Vorhandenen für das Anlage betreffende unterirdische Gebäudeoberfläche(sind das Teilgebiet 4 und der angrenzende Vorbereich bzw. Stellplatzbereich.

8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Im nord-östlichen Planbereich befindet sich die Ferngasleitung Nr. 90 mit einem 8 m breiten Schutzstreifen. Dieser Bereich wird als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt. Begünstigte für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ist die VGN - Verbundnetz Gas AG in Neustrelitz.

9.0 Festsetzung für Sichtflächen gemäß RAS-K-1 Ziffer 3.4

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 96 sind gemäß RAS-K-1 Ziffer 3.4 Sichtflächen auf einer Fläche von beidseitig 110 m vorzusehen. Diese Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnkante dauernd freizuhalten.

10.0 Lärmschutzfestsetzungen
§ 9 Abs. 1Nr. 24 Bau GB

Berechnungsgrundlage ist die Schallimmissionsprognose der Nordum, Umwelt u. Analytik GmbH&Co KG Neubrandenburg, vom12.05.99, darin wurde für die Masse der Parkentfauser Lärmpegelbereich I bzw. II ermittelt. Für den südwestlichen Planbereich, eingrenzend an die B 96, ist an den exponierten Seiten der Lärmpegel- bereich III maßgebend.
Die Teilgebiete 2 und 3 sind an schallbelasteten Gebäudeflassaden an der B 96, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 3 in A-1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen, siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschallämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Im westlichen Teil des Gebietes wird die Abschirmung durch eine dichte Heckenbepflanzung und ggf. durch Aufbördelung (H= max 1,20m) verbessert.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Blumenholz über den Bebauungsplan Nr. 3 Motel-Usadel § 2 (1) BauGB
Blumenholz, d. 25.07.06 — Bürgermeister

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Blumenholz für den Bebauungsplan Nr. 3.
Blumenholz, d. 30.07.06 — Bürgermeister

3. Die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde erfolgt
Blumenholz, d. 25.07.06 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 07.01.05 aufgefordert worden. § 4 (1) BauGB.
Blumenholz, d. 30.07.06 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.05.05 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Blumenholz, d. 30.07.06 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.06.05 bis zum 07.07.05 während der Geschäftszeiten im Gemeindeamt Blumenholz und der Verwaltungsgemeinschaft nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom ..... bis zum ..... in den öffentl. Schaukästen der Gemeinden, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Blumenholz, d. 30.07.06 — Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.07.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blumenholz, d. 30.07.06 — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da eine Fortführe digital vorliegender Nachweisgeometrie können nicht stattgefunden werden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Blumenholz, d. .....

9. Der Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.07.06 nach Satzung lt. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.07.06 gebilligt.
Blumenholz, d. 30.07.06 — Bürgermeister

BASIS/ORVABEN:	**BEBAUUNGSPLAN NR. 3** SATZUNG DER GEMEINDE BLUMENHOLZ GEMARKUNG USADEL, FLUR 5 "MOTEL - USADEL"
PLANVERFASSER:	MARTIN TOLKSDORF FREISCHAFFENDER ARCHITEKT NOYAER STR. 9 27327 MARTFELD TEL.: 04256 998273
PLANSTUFE:	**PLANZEICHNUNG / SATZUNGSFASSUNG**
ZEICHNUNG:	**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**
DATUM:	27.06.2005 GÄ 28.03.2006 GÄ 20.04.2006 GÄ 28.06.2006
MASSSTAB:	M. 1:500
ZEICHNUNGSNR.:	05US06