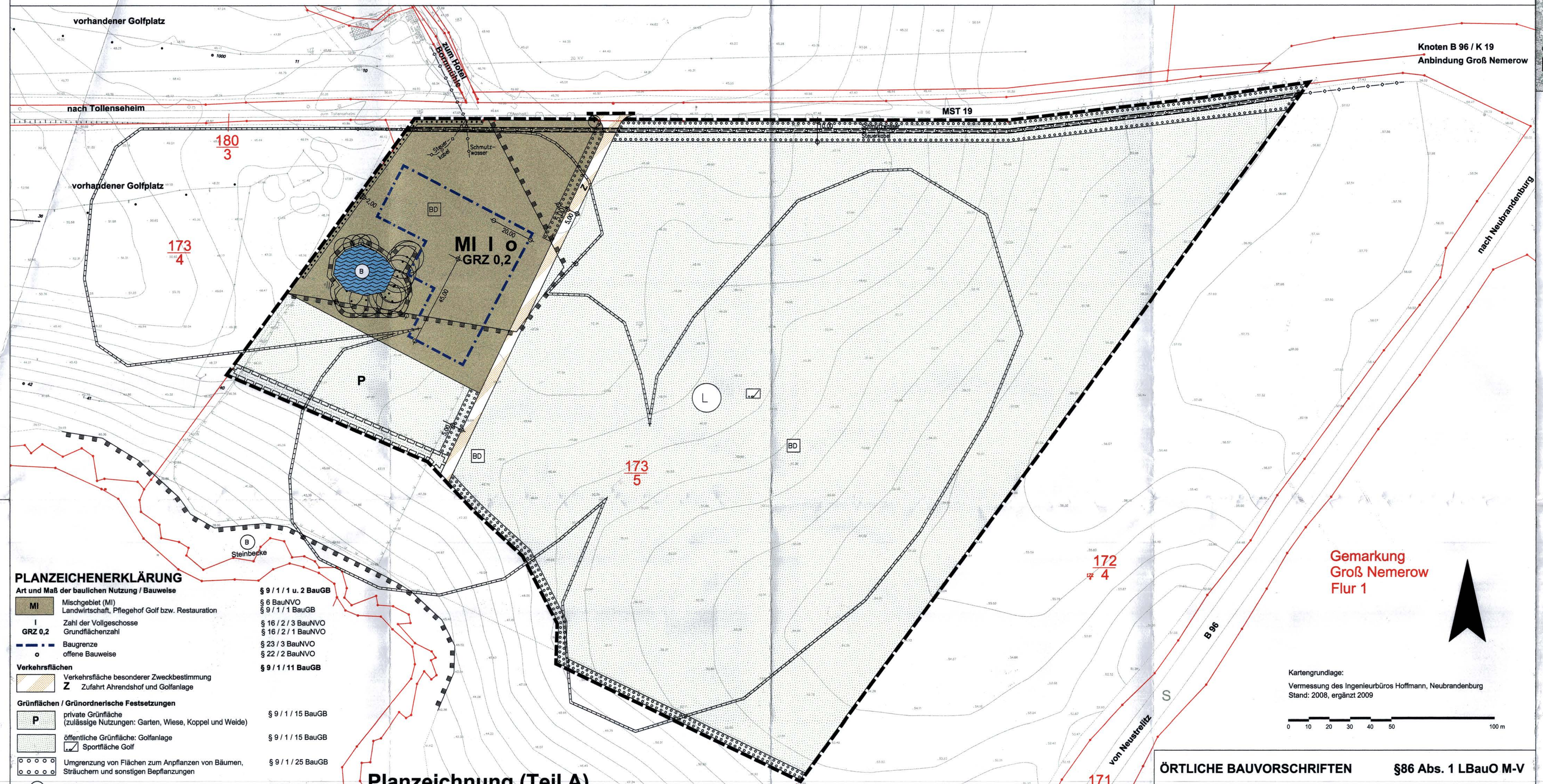
Gemeinde Groß Nemerow / Landkreis Mecklenburg - Strelitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung Golfanlage Mecklenburg - Strelitz"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dez. 2008 (BGBl. I Nr. 65 S. 2998) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow vom 11.02.2010 folgende Satzung über den B - Plan Nr.9 " Erweiterung Golfanlage Mecklenburg-Strelitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:



Kartengrundlage:
Vermessung des Ingenieurbüros Hoffmann, Neubrandenburg
Stand: 2008, ergänzt 2009

0 10 20 30 40 50 100 m

Planzeichnung (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise — **§ 9 / 1 / 1 u. 2 BauGB**

- MI — Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO; Landwirtschaft, Pflegehof Golf bzw. Restauration — § 9 / 1 / 1 BauGB
- I — Zahl der Vollgeschosse — § 16 / 2 / 3 BauNVO
- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl — § 16 / 2 / 1 BauNVO
- Baugrenze — § 23 / 3 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 / 2 BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 / 1 / 11 BauGB**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Z — Zufahrt Ahrendshof und Golfanlage

Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

- P — private Grünfläche (zulässige Nutzungen: Garten, Wiese, Koppel und Weide) — § 9 / 1 / 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche: Golfanlage
  Sportfläche Golf — § 9 / 1 / 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 / 1 / 25 BauGB
- Erhaltungsgebot Bäume — § 9 / 1 / 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 / 1 / 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 / 7 BauGB
- unterirdische Leitungen (Schmutzwasser, Steuerkabel) — § 9 / 1 / 13 BauGB
  Hinweis: Südlich und parallel zur MST 19 sind Telekommunikationslinien zu beachten. Die genauen Trassen konnten in die Planzeichnung nicht übernommen werden
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen — § 9 / 1 / 21 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Golfer und durch diese Berechtigte — § 9 / 1 / 21 BauGB
- Wasserfläche — § 9 / 1 / 16 BauGB

Nachrichtliche Übernahme — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

- L — Landschaftsschutzgebiet "Tollensebecken"
- B — nach § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop
  Quelle: Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie
- BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  BD - Bodendenkmale Farbe BLAU

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- Reste ursprünglicher Bebauung
- 10,00 — Bemaßung in Meter
- 173/3 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- 44,47 — Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO**

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Im Mischgebiet Ahrendshof sind neben 2 Wohneinheiten nur landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Reit- bzw. Golfsport stehen, zulässig. Diese Nutzungen dürfen das Wohnen und das Erholen in diesem Raum nicht wesentlich stören. Zugelassen werden auch der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften.

2.0 Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

2.1 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind nach den Regeln des Deutschen Golfverbandes Spielflächen mit Spielbahnen / Fairways, Abschlägen, Grüns, Bunkern, Wasserhindernissen und Übungsbahnen / Driving Range, unbespielte Bereiche sowie als Semirough und Hardrough gestaltete Übergangsbereiche zwischen den bespielten und unbespielten Flächen anzulegen.

3.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen — **§ 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1 a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

3.1 Die unbespielten Bereiche sind in einem Umfang von 3000 m² mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzflächen sollen aus Baum- und Strauchgruppen sowie Baumgruppen unterschiedlicher Größe und Einzelbäumen bestehen.
Eine Fläche von mindestens 4000 m² ist in Form von so genannten kleinflächigen Rauheinseln als Mähwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit RSM 8.1 Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland anzusäen und jährlich 1 bis 3 x zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, Düngung, Bewässerung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
Gehölzarten wie Festsetzung 3.2
Pflanzqualität Einzelbäume: Hochstamm mit Ballen; Stammumfang 16 - 18 cm

3.2 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Rand des Golfplatzes ist eine mindestens 10 m breite mehrreihige Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Bei den Baumpflanzungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen der Stammachse und der Außenkante der Schmutzwasserdruckrohrleitung einzuhalten.
Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze 3 m
Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50 m

Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe > 150/175)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Pflanzqualität: leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder

3.3 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Rand des Mischgebietes und der privaten Grünfläche sind 2-reihige Gehölzpflanzungen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Abstand der Außenreihe zur Verkehrsfläche 2 m
Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,50 m
Gehölzarten wie Festsetzung 3.2

3.4 Die umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes sind mit Gruppen einheimischer Baum- und Straucharten zu bepflanzen, deren Größe und Abstände variieren. Die gehölzfreien Flächen betragen maximal 40% und sind durch gelenkte Sukzession zu ausdauernden Ruderalfluren zu entwickeln.
Gehölzarten wie Festsetzung 3.2

3.5 Die Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 sowie die Entwicklung der Mähwiese gemäß Festsetzung 3.1 werden den innerhalb des Bebauungsplanes geplanten Bau-, Verkehrs- und Grünflächen als Sammelausgleichsmaßnahem gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN — §86 Abs. 1 LBauO M-V

1.0 Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude im MI

1.1 Zulässig sind nur Satteldächer (als klassisches Satteldach, Krüppelwalm- bzw. Walmdach) mit Dachneigungen > 25 ° als Hartdach in den Farben rot, rotbraun und anthrazit.
Ausgenommen sind folgende Gründachgestaltungen zulässig:
- Dächer mit Intensivbegrünung und
- Dächer mit Extensivbegrünung und einer mindestens 3 cm dicken Schicht Substrat (Dachgärtnererde, Erdsubstrat) mit höchstens 20 Gewichtprozent organischen Bestandteilen.

2.0 Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)

2.1 Ordnungswidrig handelt, wer die Dächer der Hauptgebäude im MI nicht gemäß der örtlichen Bauvorschrift 1.1 ausbildet.

2.2 Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

HINWEISE

1.0 Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Farbe BLAU) bekannt. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich übernommen worden. Die Bedingungen, Hinweise und Auflagen der Denkmalschutzbehörde sind zu beachten.

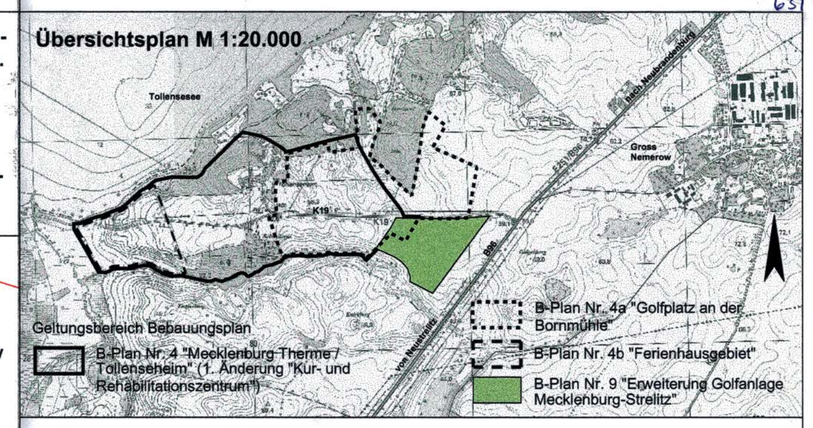
2.0 An den Gebäuden mit Sperlingsnestern sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung der Nester führen, nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungen zulässig, d.h. vom 01.09. bis zum 31.03. des Folgejahres. Zerstörte Nester sind durch künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1:1,5 zu ersetzen. Die Art und die Standorte der Nisthilfen sind im I. Quartal nach Beginn der Bautätigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz abzustimmen.

3.0 Kleingewässer auf der Sportplatzfläche Golf dürfen nur innerhalb der Rauhebereiche (hardroughs und roughs) angelegt werden und sind durch eine nutzungsfreie Pufferzone von mindestens 20m Breite mit Hochstaudenfluren und Unterschlupfmöglichkeiten abzugrenzen.
Zerschneidungen dieser Strukturen durch intensiv genutzte Spielbereiche sind zu vermeiden.

4.0 Gewässerbereiche, die zur Wasserentnahme genutzt werden, sind mit Sicherungsmaßnahmen (z.B. Froschklappen) zu versehen.

5.0 Für die Durchführung der Mahd ist ein Balkenmäher zu verwenden.

Übersichtsplan M 1:20.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.04.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Groß Nemerow, 05.05.2010 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

   Groß Nemerow, 05.05.2010 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 01.06.2009 bis 30.06.2009. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 29.05.2009.

   Groß Nemerow, 05.05.2010 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am 01.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Groß Nemerow, 05.05.2010 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 30.11.2009 bis zum 30.12.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Groß Nemerow, 05.05.2010 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, 08.05.2010 — i. A. Referatsleiter Kataster & Vermessung

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.02.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.02.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.02.2010 gebilligt.

   Groß Nemerow, 05.05.2010 — Bürgermeister

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt
   ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beibrittesbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.~~

   Groß Nemerow, 15.11.2010 — Bürgermeister

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

   Groß Nmerow, 15.11.2010 — Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.10.2010 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205, zuletzt geändert am 14.09.2004 GVOBl. M-V S. 9) hingewiesen worden.
    Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 15.10.2010 bestandskräftig geworden.

    Groß Nemerow, 15.11.2010 — Bürgermeister

2. Ausfertigung

Projekt: **Gemeinde Groß Nemerow**
Bebauungsplan Nr. 9
"Erweiterung Golfanlage Mecklenburg-Strelitz"

Auftraggeber: Gemeinde Groß Nemerow, vertreten durch das Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17194 Burg Stargard

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.9**

2008B082\DWG\10\Satzung.dwg

Dipl.-Ing. R.Nietiedt
Dipl.-Ing. U. Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 — 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 — Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Genehmigungsfähige Planfassung
Datum: 11.02.2010
Maßstab: 1:1000