KNÖPELIN & SPIEGEL ARCHITEKTEN + DIPLOMINGENIEURE
LANGE STRASSE 53, O - 2850 PARCHIM, TEL. 26 163
EINTRAGUNGS- NR. DER ARCHITEKTENLISTE: 0147-91-1-a

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

(mit Bebauungsvorschlag)

GEMEINDE : BROOCK
GEMARKUNG : BROOCK
FLUR : 2
FLURSTÜCKE: 65, 130 (teilw.), 132, 134

TEIL B TEXT :

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Aufgrund des § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBL. I Nr. 1 S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I , Kapitel XIV, Abschnitt 2, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.90 (BGBL. 1990 II S. 885, 1122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: " sowie nach § 83 der Bauordnung v. 20.07.90 (GBL. I Nr. 50 S. 929)") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom.....4.1.94.....und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Flur 2, Flurstücke 65, 130 (teilw.), 132, 134. Satzungsänderder Beschluß v. 11.1.94 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

DARLEGUNG DER ZWECKE UND ZIELE DER PLANUNG

ANLAGE ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER GEMEINDE BROOCK ZUM GEBIET ZWISCHEN FERNVERKEHRSSTRASSE 191 UND WORMS - BERG (FLUR 2, FLURSTÜCK 65)

Die Gemeinde Broock unterliegt wie alle Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern einer starken wirtschaftlichen und soziale Umstrukturierung.

Durch diese Situation ist die Gemeinde veranlaßt ihre planerischen Zielvorstellungen zu überdenken und neu zu ordnen.

Aus diesem Grunde ergibt sich auch die Notwendigkeit in bisher unberücksichtigten Gebieten planerisch tätig zu werden.

Die gute verkehrstechnische Anbindung an der Verbindungsstraße zwischen dem Osten und dem Westen Mecklenburg - Vorpommerns, sowie die optisch ansprechende Lage auf dem hängigen Gelände weisen den zu beplanenden Bereiche eine wichtige Funktion im Fremdenverkehr zu.

Durch den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan besteht die Möglichkeit, die angesprochene Nutzung sinnvoll an das vorhandene bebaute Gebiet der Gemeinde Broock anzugliedern.

Ziel der Gemeinde ist es, in dem Gebiet ein Tagungshotel mit einer Bettenkapazität von ca. 70 Betten anzusiedeln. Zusätzlich sollen vier Wohnungen für Betreiber und Personal (ca. 6 WE) Doppel- bzw. Reihenhäusern untergebracht werden.

Für das Gebiet wurde die Nutzung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wurde über die herkömmliche Art mittels Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im übrigen wurde in der Satzung auf die Möglichkeit der Vorgabe von einheitlichen Gestaltungsmerkmalen zurückgegriffen um eine zu starke Differenzierung der Bebauung zu verhindern.

A. HOTELANLAGE

Die Hotelanlage soll als Dreispänner erstellt werden:
- Küchentrakt mit Restauration und Empfang
- Seminarräume (im Obergeschoß Zimmer)
- Bettenhaus (insgesamt ca. 70 Betten)

Das Bettenhaus soll keinen Keller erhalten.
Die Dachgeschosse werden voll ausgebaut.

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

östliche Begrenzung : Flurstücksgrenze gem. Lageplan
südliche Begrenzung : Flurstücksgrenze zu Flurstück 130
westliche Begrenzung : vorh. Weg
nördliche Begrenzung : Worms- Berg (Flurstück 66)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ges. § 9 BauGB,
ges. § 1 BauNVO :

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
(sonstige Sondergebiete)

zulässig sind : 1. Wohngebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und des Fremdenverkehrs

3. GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Eigentümer der Flurstücke 65 und 134 ist Herr Dietmar Jacobs, Dorfstraße 35, O - 2861 Broock, Krs. Lübz,
Eigentümer des Flurstückes 130 ist die Gemeinde Broock,
Flurstück 132 ist Volkseigentum (Treuhand)

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHE

4.1 Überbaubare Flächen, gem. § 9 BauGB, § 23 BauNVO die Flächen, die von Baugrenzen und/ oder Baulinien gebildet werden.

4.2 Freiflächen gem. § 9 BauGB

4.2.1 Flächen mit Nutzung als Gmeinschafts- oder Erholungsflächen keine Bebauung zulässig

5. BAUWEISE

gem. § 9 BauGB
gem. § 22 BauNVO

5.1 offene Bauweise
Die Länge der Gebäudeformen darf höchstens 50 m betragen.

6. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 BauGB
gem. § 16 BauNVO

6.1 Grundflächenzahl (GRZ gem. § 16 und § 19 BauNVO : 0,4

6.2 Zahl der Vollgeschosse : max. 3

7. BESTIMMUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG

7.1 Traufhöhe : max. 7 m

7.2 Dächer : Dachneigung 22 - 49 grd. für untergeordnete Bauten evtl. Flachdach

7.3 Fassaden : Alle Wandflächen nur mit geometrischen Öffnungen

8. VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 BauGB

8.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen, Gehwege, Fahrradwege

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

gem. § 9 BauGB

9.1 private Erschließungsflächen zugunsten der Anlieger

10. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

10.1 zulässig innerhalb der Bebauungsgrenzen und innerhalb der mit ST gekennzeichneten Flächen

11. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

11.1 Der vorhandene Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist, soweit er nicht der Neubebauung weichen muß, zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

10.2 Neuanzupflanzende Bäume
s. Lageplan, Teil A

ÄUSSERE GESTALTUNG:

- rotbrauner Verblendstein
- weiße Holzfenster mit Isolierverglasung
- anthrazitfarbene Dacheindeckung
- sichtbare Holzteile in dunkelbraun, offenporig

INNERER AUSBAU:

- der innere Ausbau erfolgt in guter Ausstattung, gem. heutigen Erfordernisse und Richtlinien.
- alle Zimmer erhalten Dusche / WC
- behindertengerechte Zimmer im Erdgeschoß, WC-Anlagen usw. gem. Richtlinien
- ausreichende Sozialräume gem. Arbeitsstättenrichtlinien
- Küchenausstattung gem. heutigen Erfordernissen

B. WOHNANLAGE

Die geplante Wohnanlage bestehend aus zwei Hausern, soll optisch passend zur Hotelanlage entstehen, um ein einheitlichen Gesamtbild zu erhalten. Jedes Haus erhält eine teilweise Unterkellerung.
Die Dachgeschosse werden voll ausgebaut, damit auf wenig Fläche je eine 3-Raumwohnung und zwei 2-Raumwohnungen untergebracht werden können. Die Innere Ausstattung der Häuser entspricht den heutigen Erfordernissen und Richtlinien.

C. AUSSENANLAGEN

Da das geplante Vorhaben einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist der Bauherr gem. Paragraph 8 Bundesnaturschutzgesetz vom 12, 03. 87 zum Ausgleich verpflichtet.
Diese Maßnahmen sowie Maßnahmen gemäß § 9 BauGB (1) Satz 25, 20 u. 25 sind in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen .

Die gesamten Außenanlagen sollen gärtnerisch so gestaltet werden, daß sich die Gebäude in das Gelände einpassen.

Stellplatzanlagen sollen im vorderen Bereich des Grundstückes eingeplant werden, behindertengerechte Stellplätze, Zuwegungen werden geschaffen.
Die Stellplätze sind ausreichend zu begrünen und nach Möglichkeit nicht vollständig zu versiegeln um das Eindringen des Oberflächenwassers in den Boden zu gewährleisten.
Eine ausreichende Neupflanzung von Bäumen Sträuchern usw. ist vorgesehen.

Die Hotelanlage soll aus heutiger Sicht in einem Bauabschnitt errichtet werden.

Aufgestellt, Parchim, den 15.02.93

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist, gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, Abs. 33 Bau ZVO beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Katastermäßige Bestand im Bereich des Planes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt weil die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort, Datum Im Auftrag
Lübz, 15.4.93 des Kataster Amtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom..... gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom.....Az..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeinde vom.....erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Az:.....bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

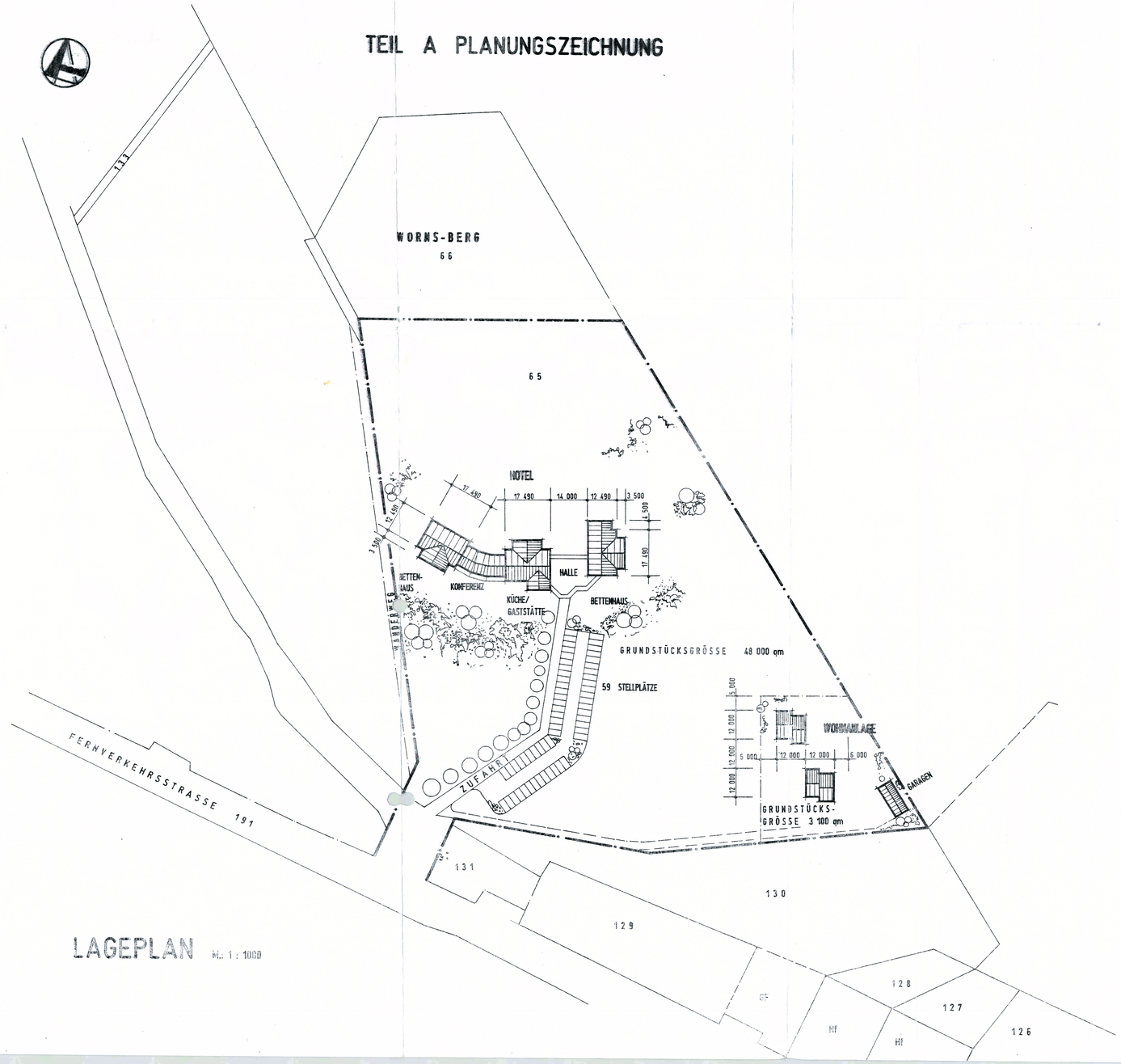
Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am.....in.....(Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)

- bei Bekanntmachung durch Aushang :
in der Zeit vom .....bis.....ortsüblich bekannt gemacht 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, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen wor Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

d. 2.3.94

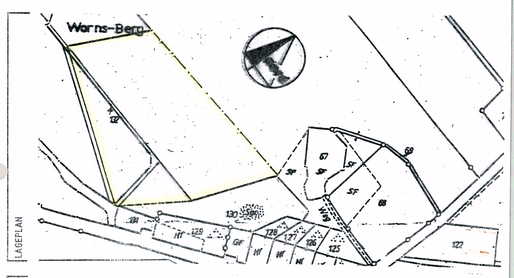
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

TEIL A PLANUNGSZEICHNUNG



LAGEPLAN M. 1 : 1000

ÄNDERUNGEN



LAGEPLAN

PROJEKT: NEUBAU SEMINAR - TOURISTENHOTEL MIT WOHNANLAGE (6 WE) 2861 BROOCK (LÜBZ)

PLAN: VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
LAGEPLAN

BAUHERR: DIETER KINZEL
O - 2850 PARCHIM , AM RABENSOLL

ARCHITEKT: KNÖPELIN & SPIEGEL
ARCHITEKTEN + DIPLOMINGENIEURE
LANGE STRASSE 53 ---- O - 2850 PARCHIM ---- TEL / FAX 26163

NEU-ÄNDR.:

PROJEKT-ZEI.: | PHASE: VORE | PL.-NR.: 1 | DATUM: MÄRZ 1993 | MAßSTAB: 1 : 1000 | BL.-GR.: 1 170/850

Auslegungs-Exemplar