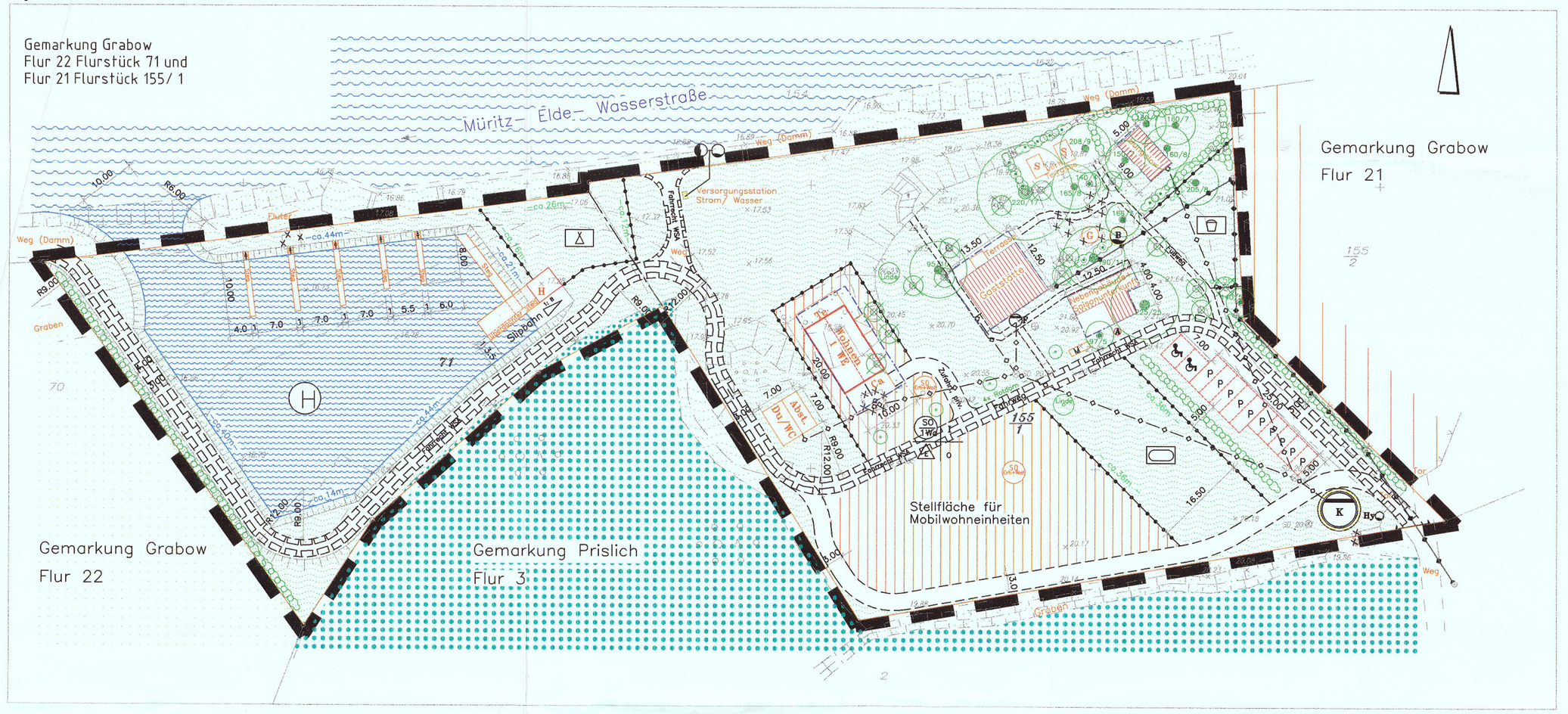
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Naherholungsgebiet und Wasserwanderrastplatz Hechsforthschleuse" der Stadt Grabow

Teil A — Planzeichnung

Maßstab 1: 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BG Bl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22. 04.1993 (BG Bl. I S. 466).



Teil B — Text

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Naherholungsgebiet und Wasserwanderrastplatz Hechsforthschleuse" der Stadt Grabow wird nach § 9 (7) BauGB festgelegt und auf der Planzeichnung mit den von der Grenzlinie umfaßten Flächen dargestellt.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Bebauungsplangebiet werden nach § 9 BauGB festgesetzt.

2.1
In dem überplanten Sondergebiet (Erholen- Wohnen) ist die Errichtung eines Wohngebäudes auf der dafür vorgesehenen Fläche mit § 9 (1) Nr. 9 BauGB zulässig, dessen Nutzung durch § 9 (1) Nr. 8 BauGB nur für den Betreiber des Wasserwanderrastplatzes sowie seiner Familie bestimmt ist. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird nur eine Wohnung in dem Wohngebäude zugelassen.

2.2
Als zulässige Bauweise gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB wird eine Bebauung nur mit Einzelhäusern und eine offene Bauweise festgesetzt. Die mit den Hauptgebäuden in zulässiger Weise zu überbauenden Flächen sind von Baugrenzen umschlossen auf der Planzeichnung dargestellt.

2.3
Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen entsprechend § 9 (1) 1 BauGB. Die Errichtung der Gebäude im Plangebiet ist nur mit bis zu einem Vollgeschoß zulässig. Die Firsthöhe der Gebäude ist auf maximal 7,0 Meter begrenzt. Das Bezugsmaß für die Bemessung der Firsthöhe ist die Oberkante des Schachtdeckels, der mit der Zahl 25.58 bezeichnet wird.

2.4
Gemäß dem § 9 (1) Nr. 15 BauGB werden drei wiederherzurichtende Grünflächen in ihrem Umfang und in ihrer Zweckbestimmung innerhalb des Plangebiet festgelegt:

Zeltplatz: Auf einer Grünfläche von ca.290m² neben den Hafen an der nördlichen Plangebietsgrenze wird das Aufstellen von Zelten für die Wasserwanderer zugelassen.

Spielplatz: Neben den Gebäuden an der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Grünfläche von ca.250m² als Spielplatz eingerichtet und mit Spielgeräten versehen.

Sportplatz: Zwischen den Stellflächen am Einfahrtsbereich und der Stellfläche für Mobilwohnungen wird eine Grünfläche von ca.618m² für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen.

2.5
Die Anlage des Sportboothafens mit seiner Wasserfläche und den Nebenanlagen wird nach § 9 (1) Nr.16 BauGB entsprechend seiner Einbindung in das Plangebiet und den Anschluß an die Wasserstraße festgelegt.

2.6
Die Flächen für Nebenanlagen wurden gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB festgelegt.

3. Erschließungsmaßnahmen

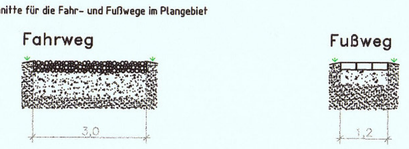
3.1
Der Standort, der zur Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet vorgesehenen Flächen, ist in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB dargestellt. Anfallendes Schmutzwasser wird in einer abflußlosen Grube gesammelt und zu einer Kläranlage abgefahren. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung innerhalb des Plangebietes.

3.2
Die Lage der im Plangebiet vorhandenen Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen wurden gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung dargestellt. Die Trassenführung der notwendigen neuzuverlegenden Leitungen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Für künftig durchzuführende Reparatur- und Wartungsarbeiten, ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern eine Zugangsmöglichkeit zu sichern.

3.3
Innerhalb des Plangebietes sind Wegeflächen festzulegen und Wegerechte zu sichern. Dies erfolgt nach § 9 (1) Nr.21 BauGB mit der Darstellung und Benennung in der Planzeichnung zum Vorhaben.

3.4
Die Flächen der Stellplätze wurden gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB festgelegt.
Für die Nutzung der Anlagen innerhalb des Plangebietes durch die Wassersportler und die Gaststättenbesucher stehen 12 Stellplätze zur Verfügung. Für das geplante Wohngebäude sind zwei Stellplätze vorgesehen.

3.5
Wegequerschnitte für die Fahr- und Fußwege im Plangebiet



Der Fahrweg entlang der Waldflächen, dient als Wundstreifen und ist von brennbarem Material freizuhalten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1
Grünflächen für den Erhalt vorhandener Flächen und für das Anlegen von Rasenflächen, das Anpflanzen von Ziergewächsen und für die Pflanzung und Pflege von Laubgehölzen sind im Plangebiet festgelegt.
Die zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet sind auf der Planzeichnung dargestellt. Eine Beeinträchtigung im Kronentraufbereich zzgl. 1,5m der Bäume durch künftige Bebauungen sind zu vermeiden.
Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen von Hecken und einzelstehenden Bäumen tragen zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB bei. Die Pflanzungen sind landschaftsgärtnerisch fachgerecht mit den nachfolgend benannten Gehölzen durchzuführen.

Die Hecke ○○○○ westlich des Hafenbeckens ist über eine Breite von 3 m mit Schlehe, Pfaffenhütchen,Schwarzen Holunder und Hagebutte auf den Pflanzgrößen 25- 50 cm in einem Pflanzabstand 1,5x 0,6 m anzulegen. Als Überhälter sind 5 Eriei,3 Ebereschen und 2 Eichen 2 j. und 2 x v. der Größe 70- 100 cm anzupflanzen.

Die Hecke ○○○○ zwischen der Stellflächen und der Sportfläche, ist über eine Breite von 5 m anzulegen und mit Schneebeeren, Liguster und Hagebutten (Kartoffel-u. Apfelrose) der Größe 25- 50 cm in einem Pflanzabstand 1,0- 1,5 m anzulegen.

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten für Solitärgehölze ⊕ werden 2 Winterlinden und 4 Rotdorne 2x v. STU 14/ 16 cm gepflanzt.

4.2
Ausfallraß des Plangebietes wird der überwiegende Anteil der Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes durchgeführt. Sie werden gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB nachfolgend benannt und festgesetzt. Auf einer Auffortungsfläche der Stadt Grabow von 5500 m² sind für den Ausgleich des Vorhabenes Stileichen in der Pflanzgröße 40 – 70 cm in einem Abstand von 1,6 – 0,6 m anzupflanzen. Diese Maßnahme ist in der Gemarkung Karstädt in der Flur 5 auf dem Flurstück 24/ 2 auszuführen.

4.3
Die an das Plangebiet angrenzende und teilweise sich innerhalb der überplanten Flächen befindende Waldfläche wurde nach § 9 (1) Nr.18 BauGB dargestellt und ist nicht durch das Vorhaben zu beeinträchtigen.

4.4
Die im Plangebiet anzulegenden Wegeflächen und die Stellflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

5. Hinweise

5.1
Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten könnten archäologische Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3) DschG).

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV (GVBl. Mecklenburg- Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

6. Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit erteilter Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde am Tage nach der Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Grabow in Kraft.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO)

SO — Sondergebiet für Erholung und Wohnen (§11 BauNVO)

WG — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Ein Wohngebäude mit einer Wohnung für den Betreiber

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse

FH — Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22 u. 23 BauNVO)

o — Bauweise: offen, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Wasserversorgung (Brunnen)

Abwasser

Hauptversorgungsleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Schmutzwasser, z.T. vorhanden und teilweise zu ergänzen für die neuen Anlagen (Wohngebäude, Sanitärgebäude) im Plangebiet sowie zur Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in die Vorflut

Elektroenergie, vorhanden

Individuelle Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anlage und Erhaltung von Fläche mit Rasen und Ziergehölzen sowie für die nachfolgend aufgeführten Nutzungen

A — Zeltplatz

Spielplatz

Sportplatz

Wasserflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Müritz- Elde- Wasserstraße Bundeswasserstraße

H — Sportboothafen

Fläche für den Wald
(§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Waldfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern in Form von Hecken

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern, Hecken

Entfernen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen

Stellplätze

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Wohn 1 WG — Wohngebäude mit einer Wohnung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fahrweg mit Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Schiffahrtsamtes sowie abschnittsweise kurzzeitig zur Nutzung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und für Nutzer der Slipanlage

Fläche lunbefestigte Zuwegungl mit Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Schiffahrtsamtes

Fahrweg

Fußweg

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtlich übernommen

Grundstückszufahrt

Flurstücksgrenze

71 — Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung, Gaststätte und Nebengebäude

Abriß, Rückbau

Verzeichnis der in der Planzeichnung verwendeten Abkürzungen

H	Hafenmeisterei, An- und Abmeldung der Wassersportler
Abst.	Abstellraum
Ca	Carport zum Wohngebäude für den Betreiber
Te	Terrasse zum Wohngebäude für den Betreiber
S	überdachte Sitzgruppe
G	überdachter Grillplatz
M	Müllcontainerstandplatz
P	Stellplätze für PKW und Kleintransporter
♿	Stellplätze für Behindertenfahrzeuge
Du/WC	Toiletten- und Sanitärgebäude
Hy	Hydrant Löschwasser
B	Brunnen Trinkwasser
K	abflußlose Schmutzwassergrube
F	Fettabscheider
A	Beleuchtungs- und Antennenmast

Satzung der Stadt Grabow Landkreis Ludwigslust

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Naherholungsgebiet und Wasserwanderrastplatz Hechsforthschleuse"

Aufgrund des §12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP–Änderungsrichtlinie der IVU Richtlinie und weiterer EG–Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 15.05.2002 und er Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Naherholungsgebiet und Wasserwanderrastplatz Hechtsforthschleuse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Grabow, den 08.05.2003 — Schulz Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Verfahrenseinleitung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.09.1999.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.09.1999 im amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Nachrichten" 07/99 der Stadt Grabow.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die Planungsanzeige über das zuständige Landratsamt on das Amt für Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 21.10.1999.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.2000 gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 04.05.2000 bis zum 06.06.2000 in der Stadtverwaltung Grabow. Die öffentliche Auslegung ist am 20.04.2000 im amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Nachrichten" 03/00 der Stadt Grabow bekanntgemacht worden.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 01.11.2000 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.2000 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2001 bis zum 02.02.2001 in der Stadtverwaltung Grabow, Am Markt 1 in 19300 Grabow, während der Dienststunden nach § 3 (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 20.12.2000 im amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Nachrichten" 08/00 der Stadt Grabow ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.2000 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt worden.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Der Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 22.11.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt als Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ludwigslust, 07.08.2002 — ÖbV. Urbat

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.07.2001 geprüft. Das Ergebnis ist am 23.09.2001 mitgeteilt worden.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

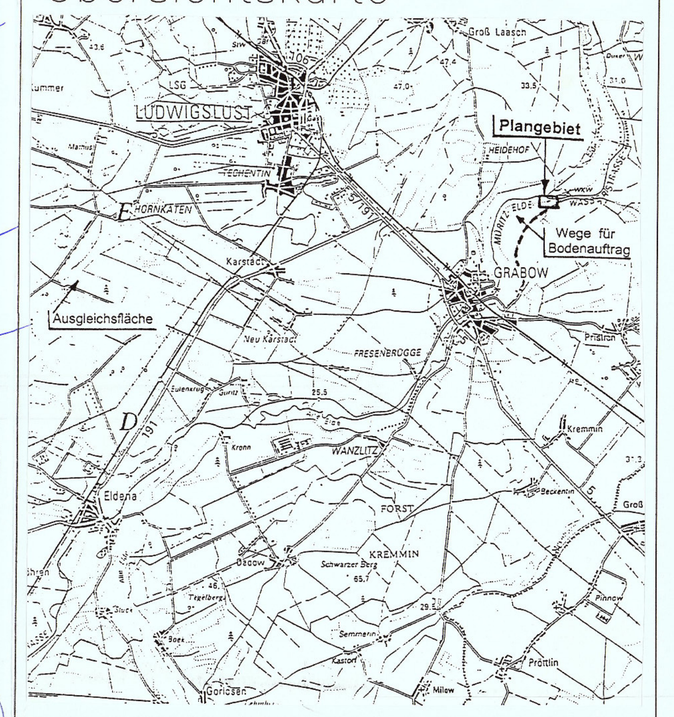
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 15.05.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
–wird bestätigt–
Grabow, 02.04.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung, wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom 04.07.2003 – AZ: III/4000-32- 4 mit Auflagen und Hinweisen erteilt. 320.07 MS-54.053(3K)
Grabow, 08.05.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet worden.
Das wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Grabow, Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 09.05.2003 im amtlichen Mitteilungsblatt "Grabower Nachrichten" 03/ab der Stadt Grabow ortsüblich bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.05.2003 in Kraft getreten.
Grabow, 10.05.2003 — Schulz Der Bürgermeister

Übersichtskarte



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Naherholungsgebiet und Wasserwanderrastplatz Hechsforthschleuse"

Stand: 15.05.2002

IS · Ingenieurbüro und Planungsgesellschaft mbH
19061 Schwerin, Werkstraße 104
Tel. 03 85 / 64626–0 Fax 03 85 / 61 19 30