

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in Fett Kursiv, Streichungen als solche sichtbar.

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

Das SO Feriengbiet dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume nach § 13 BauNVO für den Gesundheitsdienst,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahme weise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

SO Golf: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Golfanlage mit Beherbergung

Das SO Golf dient der Ansiedlung eines Golfclubs sowie von ergänzenden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche Nutzungen sowie solchen zur Freizeitgestaltung als touristischer Infrastruktur.

Im SO Golf sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser / Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- sonstige Anlagen, die der Nutzung oder dem Betrieb sowie der Unterhaltung des Golfplatzes dienen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet sowie den Golfplatz verursachten Bedarf.

Ausnahme weise zulässig sind:

- Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen, die im Plangebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind,
- sonstige Wohnungen,
- Läden.

1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Firsthöhe: Die festgesetzte Firsthöhe von 24m HN im Baufeld SO Golf (Teil A) darf durch technisch bedingten Anlagen (Masten, Schornsteine, Aufzugsfahrarten) um bis zu 2,0 m sowie einmalig im SO Golf, Fläche a mit einem Gebäudetyp mit einer Grundfläche von höchstens 70 qm bis zu einer Firsthöhe von 30 m HN überschritten werden.

b) Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO)

Im SO Golf, Fläche a darf GRZ mit nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten über das in § 19 (4) BauNVO angegebene Maß hinaus bis zu einer GRZ von 0,7, im SO Golf, Fläche b bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

1.3) Bauweise

a = abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 30 m errichtet werden.

1.2) Grünordnungsmaßnahmen

1.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als festgesetzte Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und/oder Pflanzgebiete gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Für alle Pflanzungen gelten folgende Mindestgrößen:

Hochstämme: Bäume I. Ordnung: Mind.-Stammumfang 18/20 Bäume II. und III. Ordnung: Mind.-Stammumfang 16/18 Stammhöhe: Mindesthöhe 250-300 cm Obstbäume: Mind.-Stammumfang 10/12 Straucher: 2 x v, H 60-100cm

a) In der Grünfläche Golf sind in den angegebenen Baufenstern zulässig: offene Unterstände sowie Gebäude, die dem Betrieb des Golfplatzes oder der Versorgung der Goller dienen (Sanitärgebäude, Imbiss).

b) (A6) In der Grünfläche Golf sind zusätzlich zur Maßnahme Fläche A2 119.000qm als Naturbereiche anzulegen (Rough, Wasserflächen). Roughbereiche und Ufersäume sind in ihrer Struktur mit Wildkräuterstreifen, Hochstaudenfluren und sonstigen Saumstrukturen, Anlage von Lesesteinhaufen, Einbau von Anlaufzungen sowie die Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen und Sträuchern (Artenauswahl in Anlehnung an folgende Pflanzenlisten) anzureichern.

Sträucher (Auswahl): Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartleig), Crataegus monogynae (Weißdorn), Euonymus europaea (Spindelstrauch), Lonicer xylostemon (Rote Heckenkirsche), Ilex aquifolium (Ilex), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa in Arten, Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix repens (Kriech-Weide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bäume (Auswahl): Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur, (Stiel-Eiche), Salk in Arten und Sorten, Sorbus aucuparia (Eberesche). Die Liste der Bäume und Sträucher ist nicht abschließend und kann um heimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

Die Naturbereiche sind an die Fläche A 2 (Laichgewässer) anzubinden. Eine Mahd soll nur einmal jährlich Ende Juli erfolgen.

c) (A 4) Auf privaten Grundstücken im SO Feriengbiet ist für jeweils 200qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Laub- oder Obstbaum gemäß folgender Auswahl zu pflanzen: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur, (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde). Obstbäume als regional bewährte Sorten von Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Pflaumen.

d) Für die im Plan festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen und privaten Straßen (A 9) sind mittel- bis großkronige, hochstammige Bäume zu pflanzen. Jeder Straßenzug ist mit einer einheitlichen Baumart gemäß folgender Auswahl zu bepflanzen: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde).

e) Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist dabei bindend. Die Standorte können um bis zu 5 m in der Achse der Baumreihe verschoben werden, sofern die Grundbesitznutzung dies erfordert.

f) Auf mit Fläche A1 gekennzeichneten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Terrassen und gedeckten Freisitzen bis zu einer Fläche von 30 qm zulässig.

1.2.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

b) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

c) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

d) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

e) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

f) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

g) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

h) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

i) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

j) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

k) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

l) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

m) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

n) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

o) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

p) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

q) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

r) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

s) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

t) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

u) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

v) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

w) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

x) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

y) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

z) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

aa) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ab) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ac) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ad) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ae) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

af) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ag) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ah) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ai) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

aj) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ak) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

al) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

am) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

an) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ao) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ap) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

aq) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ar) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

as) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

at) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

au) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

av) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

aw) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ax) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ay) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

az) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ba) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bb) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bc) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bd) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

be) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bf) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bg) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bh) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bi) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bj) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bk) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bl) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bm) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bn) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bo) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bp) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bq) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

br) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bs) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bt) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bu) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bv) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bw) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bx) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

by) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

bz) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ca) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

cb) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

cc) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

cd) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ce) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

cf) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

cg) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

ch) Die Biotopfunktion der vorhandenen Teiche ist zu erhalten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.7.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 14.7.2016 bis 3.8.2016 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage von 9.4.2018 bis zum 27.4.2018 durchgeführt worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.3.2018 den Entwurf der 5. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 11.10.2018 in Kraft getreten.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2018 bis 05.06.2018 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 05.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 05.07.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.2018 gebilligt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUVO)
01.01.03 SO Golf SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Golfanlage mit Beherbergung
01.05.00 2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUMGEMISSEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.05.00 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
02.08.00 FH 24,0 m HN FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMAß IN METERN HN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)
03.01.00 0,22 OFFENE BAUWEISE
03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.03.00 ABWEICHENDE BAUWEISE
03.05.00 BAUGRENZE
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier:
06.03.01 VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH (privat)
9. GRÜNLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
09.01.00 GRÜNLÄCHEN, hier: - Golfplatz (privat)
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.05.01 GFLR MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB), hier: GFLR 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
15.13.02 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG,
15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG

über die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil 1" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.
Aufgrund § 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 LBauG M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.07.2018 folgende Satzung über die 5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil 1", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund
Gemeinde Dranske / Rügen
5. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18a "Golfanlage Lancken - Teil 1" ohne Umweltbericht
Satzungsfassung
Fassung vom 30.01.2018, Stand 06.06.2018 Maßstab 1:1.000