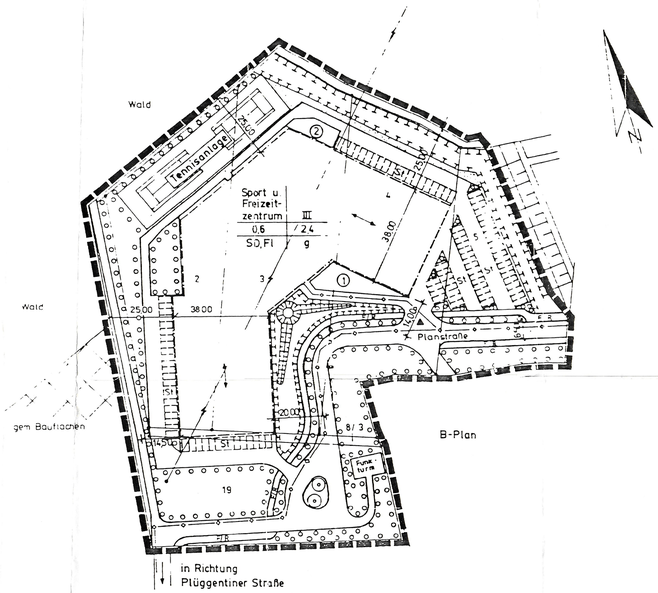
Gemeinde Samtens

Satzung Vorhaben - und Erschließungsplan - „Rügen - Tiet un Wiel „

Dr. Angermann KG Samtens
Errichtung eines Sport- und Freizeitzentrums
~~im Gebiet des B - Planes No 2~~
~~„Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße“~~

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1 000



Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sport- und Freizeitzentrum		
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16 und 17 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	§§ 16 und 19 BauNVO
2,4	Geschoßflächenzahl	§§ 17 und 20 BauNVO
SD, FL	Satteldach, Flachdach	

Füllschema Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	
— — —	Baugrenze	

Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
F/R	Radweg/Fußweg	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
▼	Einfahrt	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
—o—o—	unterirdisch	
	(Leitungen für Wasserversorgung, Gas, Elektrizität, Telekom, Abwasserleitung)	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB
	Grünflächen	
Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
Sonstige Planzeichen		
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Zweckbestimmung: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Darstellungen ohne Normencharakter		
z B. 2,3	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
E	E - Freileitung, Bestand	
	Naturteich	
	Sickergraben	
	Fließrichtung	
Tennisanlage	Tennisanlage mit zwei Spielfeldern	
1	Biergarten	
2	Freifläche für Gastestätte	
Funkturm	Mannesmann- Mobilfunkturm	

Satzung der Gemeinde Samtens
über den Vorhaben- und Erschließungsplan
„ Rügen - Tiet un Wiel „ Dr. Angermann KG Samtens
Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage
~~im Gebiet des B - Planes No 2~~
~~Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße~~

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 4 BauGB, in Verbindung mit § 7 des Wohnungsbau - Erleichterungsgesetzes, beide zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993(BGBl 1993 S. 466 ff) beschloß die Gemeindevertretung Samtens in ihrer Sitzung am 07.05.1997 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „ Rügen - Tiet un Wiel „ Dr. Angermann KG
- Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage -
bestehend aus den Planzeichnungen, ~~den von den Festsetzungen des B - Planes abweichenden Festsetzungen~~ sowie dem Durchführungsvertrag.

Teil B Text - Festsetzungen

~~(von den Festsetzungen des B - Planes abweichende Festsetzungen)~~

Art der baulichen Nutzung § 11der BauNVO

Sport- und Freizeitzentrum

zulässig sind:

Bauten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung
Bauten für Beherbergung
Bauten für Gastronomie
Wohnnutzung ist als betriebsbezogenes Wohnen ausnahmsweise zulässig

Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO, § 17 BauNVO

Die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dürfen nicht überschritten werden.

Baulinien und Baugrenzen § 23 Abs. 2 und 3 der BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, Mauervorsprüngen, Loggien, Balkonen, Erkern, Treppenhäusern u.ä. gegenüber den Baugrenzen in einer maximalen Einzellänge von 1/10 der Gesamtlänge oder - breite des Gebäudes zulässig.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über Dachrinnen, Regenfallrohre und Regenwasserleitungen in den zur Sammlung geplanten Naturteich und die zur Versickerung vorgesehenen Sickergräben einzuleiten.

Beschluß der Gemeindevertretung Samtens am 07.05.97:
Die vom Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Rügen-Tiet un Wiel“ erbetenen nachfolgenden Veränderungen im Textteil B des Planes werden genehmigt
1. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz in Form von 3-fachverglasten Schallschutzfenster werden im Bereich von 60 m, gemessen vom Grundstück der Metallbau GmbH (Hauptverursacher der Lärmbelästigungen) vorgesehen, bei einer Anordnung von Wohnraumen bzw. Sportleiunterkünften in diesem Bereich
2. Der bisher im Plan enthaltene Wortlaut „im Gebiet des B-Planes No 2 Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße“ entfällt
3. Die maximale Traufhöhe wird auf 8 m und die maximale Firsthöhe auf 12 m festgesetzt

LANDKREIS RÜGEN 2 — 09. 05. 1997
Stellvertr. Bürgermeister
(Wolf)

Grünfestsetzungen

- Während der Durchführung der Baumaßnahme ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gem. DIN 18920). Die vorhandenen Bäume im Bereich des Anschlusses der Plangebietes an die Plüggentiner Straße sind gemäß RAS- LG 4 zu schützen.
- Der angrenzende Erlenbruch und das Grauweidengebüsch sowie die Eichenaufforstung sind zu erhalten. Die Lagerung von Baumaterialien und die Zerstörung Vegetationsdecke ist in diesem Bereich unzulässig.
- Die innerhalb des Planungsgebietes befindlichen zwei Altlastenstandorte sind zu beseitigen. Da es sich um die Ablagerung von Müll , Strauchwerk u. ä. handelt, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.
- Im freizuhaltenden 10 m Bereich des Grabens ist Wildrasen anzusäen und extensiv zu pflegen.
- Im südlichen Bereich des B- Planes, unterhalb des Mannesmann-Mobilfunkturmes ist eine Heckenpflanzung anzulegen aus folgenden Pflanzen

- Rosa canina	- Cornus sanguinea
- Corylus avellana	- Sambucus nigra
- Acer pseudoplatanus	- Acer platanoides
- Sorbus aucuparia	- Quercus robur

- Innerhalb der anderen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten anzupflanzen:

- Corylus avellana	- Crataegus monogyna
- Sorbus aucuparia	- Carpinus betulus
- Sambucus nigra	- Euonymus europaeus
- Rhamnus cathartica	- Symphoricarpos albus
- Rosa canina	- Rosa rugosa
- Cerasus avium	- Tilia cordata
- Fagus sylvatica	- Quercus robur

- Entlang des Rad- und Gehweges ist eine Alleebaum/ Sträucherpflanzung vorzunehmen aus
  - Tilia cordata und Symphoricarpos albus

  Der Abstand der Linden untereinander beträgt 10 m .
  Die Pflanzung erfolgt beidseitig der Planstraße außer im südlichen Bereich.

- Im Bereich des Sickergrabens ist Wildrasen anzusäen und anschließend extensiv zu pflegen.
  Um den Naturteich ist ebenfalls Wildrasen zu säen. Im Uferbereich sind Schilfpflanzungen vorzunehmen.
  Der Naturteich liegt innerhalb einer Grünfläche, für die folgende Artenliste gilt:

- Salix cinerea	- Salix alba
- Salix aurita	- Alnus glutinosa
- Betula pendula	- Fraxinus axelsior
- Frangula alnus	

Immissionsschutz:
Die im Gewerbebetrieb zulässigerweise verursachten Emissionen sind als Immissionen im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinzunehmen und durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf das , für die Wohnnutzung zulässige Maß abzumindern.

Die in der Umgebung des Plangebietes zulässigerweise durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden zeitweilig auftretenden Lärm- und Geruchsimmissionen sind im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinzunehmen.

Rechtsgrundlagen:

§ 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04. 1994 (GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 21303)

§ 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990(GBL. I, S. 225).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

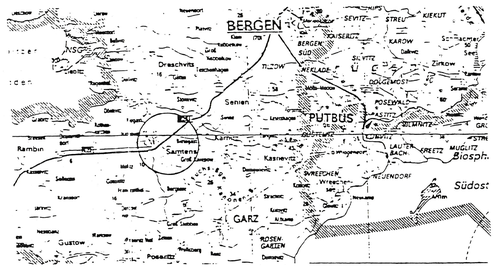
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S 58)

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M- V (Gvbl , Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten .Verantwortlich hierfür sind der Entdecker , der Leiter der Arbeiten , der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen , die den Wert des Fundes erkennen . Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige .

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

Übersichtskarte M 1 : 150 000



Verfahrensvermerke:

1. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt

Samtens, den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.4.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 12.6.95

Samtens, den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 29.3.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Samtens, den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 18.4.96 bis 18.5.96 während der Dienststeden des Amtes Südwest - Rügen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 10.4.96 in der Ostsee-Zeitung und durch Aushang in der Zeit vom 6.4.96 bis 18.5.96 öffentlich bekannt gemacht worden.

Samtens, den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 20 Landeswaldgesetz M- V liegt vor.

Samtens, den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 23.9.96 geprüft. Eine zweite Auslegung ist erforderlich.

Samtens, den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Die überarbeitete Planvorlage gemäß § 2 Abs. 5 BauGB Maßnahmengesetz i. v. m. §7 Abs. 3 Satz 3 BauGB Maßnahmengesetz , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) der Begründung und dem Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 20.12. bis 8.2.97 während der Dienststeden des Amtes Südwest-Rügen nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis , daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.10.97 in der Ostsee-Zeitung und durch Aushang in der Zeit vom 12.10.97 bis 24.10.97 öffentlich bekannt gemacht worden.

Samtens, den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 23.10.97 geprüft.Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Samtens,den 28.2.96 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 27.03.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Siehe unten

Samtens den 22.05. 1997 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am 23.12.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.12.97 gebilligt.

Samtens , den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) , dem Text (Teil B) und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.98 AZ. 610-534/016-096(1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Samtens, den 22.05. 1997 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.05.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Samtens, den 07.06.1997 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) , dem Text (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Samtens, den 07.06.1997 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den 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 der Ostsee - Zeitung und Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend machung 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 (§§ 39, 246 a Abs. 1 Nr.9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs.5 Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Samtens, den ..... — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

27.05.1997

Ausfertigung:

bestätigt 27.05.96
Siegel des RV - Amtes
Unterschrift

archiplan gmbh
ARCHITEKTUR-INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO WAREN
niederlassung malchow, karlstraße 3a, 17213 malchow

Anlage 1