

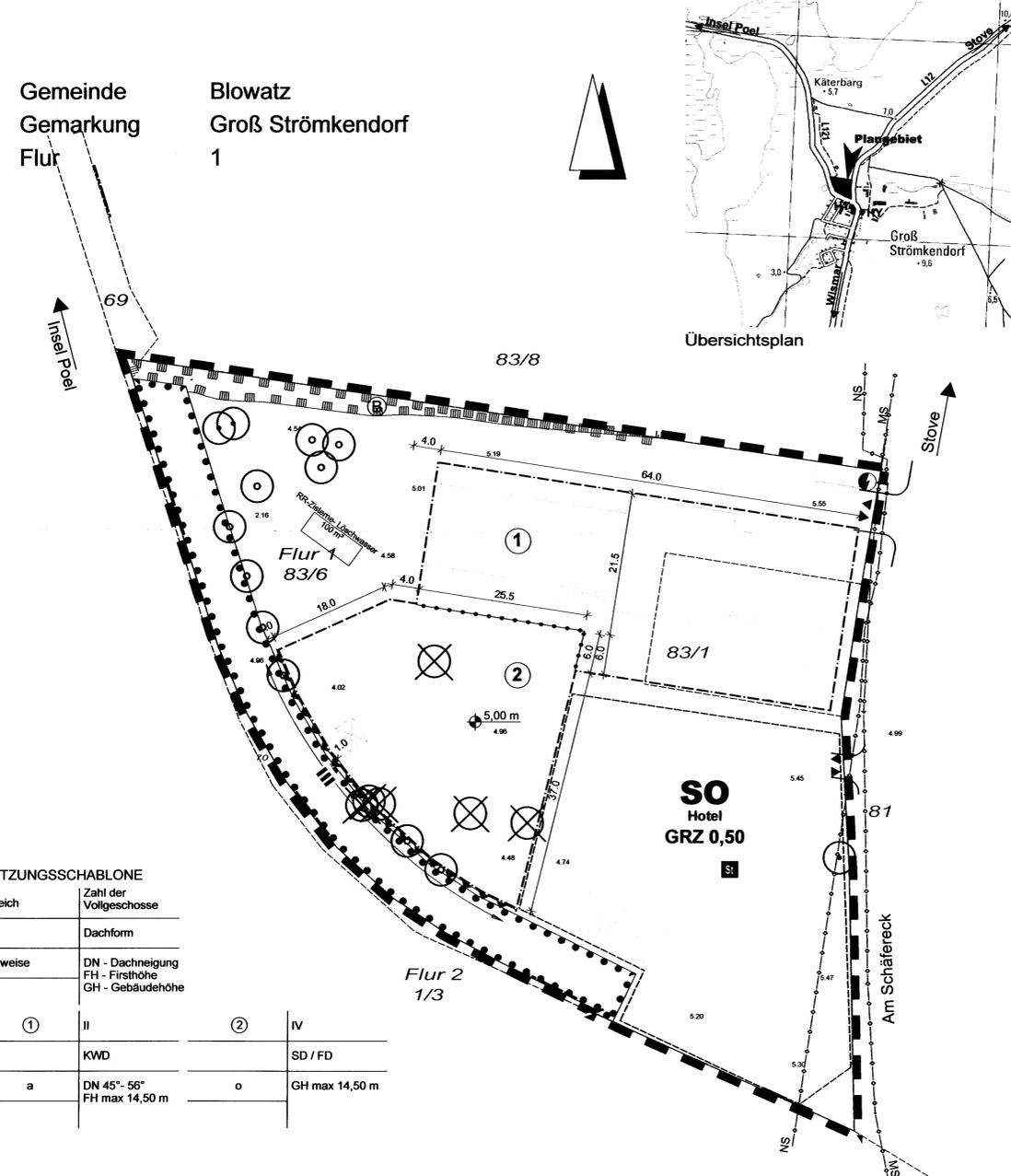
# SATZUNG DER GEMEINDE BLOWATZ

## über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



### TEXTLICHE HINWEISE

**Bodentexte**  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

**Altlastenproblematik**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie  
- abartiger Geruch  
- anormale Färbung  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten  
- Ausgasungen  
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

### NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich	Zahl der Vollgeschosse	Dachform
1	II	IV
2	IV	SD / FD
3	KWD	SD / FD
4	DN 45° - 56° FH max 14,50 m	GH max 14,50 m

### Planzeichenerklärung

- Planzeichen** Erläuterung Rechtsgrundlagen
- I. Festsetzungen**
- SO** Hotel  
Art der baulichen Nutzung  
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Hotel § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl als Maximalwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
- IV Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
- GH max max. Gebäudehöhe
- FH max max. Firsthöhe
- KWD, SD, FD Krüppelwalmdach, Satteldach-auch versetzt, Flachdach
- DN Dachneigung
- unterer Höhenbezugspunkt (Höhenbezugssystem HN 76)
- Bauweise, Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- ▼ ▲ Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
- Unterirdische Leitungen hier: MS - Niederspannungseitung der e.o.n.e.d.s hier: NS - Niederspannungseitung der e.o.n.e.d.s
- Kabelverleierung der e.o.n.e.d.s
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- ⓑ Biotop
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gemäß §18 NatSchAG M-V § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- ⊗ Roden von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen:**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Ⓢ PKW-Stellplatzanlage mit Zufahrt (privat) § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich III - gem. DIN 4109 Tab. 8 § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. 83/6
- Nummer des Flurstückes
- Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76
- Böschung
- vorhandene baul. Anlagen
- Maßlinie in Meter mit Maßzahl, z.B. 5,00

### Teil B - Textl. Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Baugebiet**  
Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO; Zweckbestimmung: Hotel
- 1.2 Art der zulässigen Nutzung im SO**  
Innerhalb des Sondergebietes sind nachfolgende Nutzungen zulässig:  
- Gebäude für Hotel, Gastronomie, Aufenthaltsräume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt dienen.  
- Tagungs- und Kongressräume  
- Wellness- und Saunabereich  
- 3 Betreiberwohnungen  
- Außengastronomie, Biergarten  
- Spielflächen  
- Stellplätze inklusive Zufahrten
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe wird bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Gebäudehöhe gilt die im Plan festgesetzte Höhe (5,00 m über HN).
- 2. Geschossigkeit**  
Das zulässige IV. Vollgeschoss ist nur als Staffeltgeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 2/3 des darunterliegenden Geschosses auszubilden.
- 3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**  
Im Baugebiet mit abweichender Bauweise (Bereich 1) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 4. Niederschlagswasserbeseitigung**  
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Regenwasserentwässerungsleitung abzuleiten.
- 5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
Passive Schallschutzmaßnahmen  
Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen (LPB III) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von §48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.  
Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegel bereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:  
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf R<sub>w,res</sub> [dB(A)]  
Wohnräume 35 Büroräume 30  
III 61 - 65  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen bzw. eine Nutzungsänderung die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.  
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 6. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a - 25b BauGB)**
- 6.1** Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
- 6.2** Als Ersatzpflanzung für die 6 gerodeten geschützten Bäume sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Okt. 2007 innerhalb des Plangebietes 10 einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.  
Artenempfehlung: einheimischer Laubb Baum, wie z.B. Eiche, Bergahorn, Hainbuche oder Feldahorn  
Stammumfang: 16/18 cm  
Qualität: 3 x verpflanzte Ballenware  
Gewährleistungspflicht: 3 Jahre
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V**
- § 1.0 GELTUNGSBEREICH**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf
- § 2.0 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Dach**  
Die Verwendung hochglänzender Materialien (Glanzgrad > 70 GE, Maßkopf 60°) ist nicht zulässig. Zulässig sind nur Materialien in der Farbgebung rot, rotbraun, grau und anthrazit.
- 2. Fassade**  
Die Verwendung hochglänzender Materialien (Glanzgrad > 70 GE, Maßkopf 60°) ist nicht zulässig. Nicht zulässig sind Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die ein Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- 3. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen.  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzulegen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holz- zäunen zu umschließen.
- 4. Einfriedungen, Sicht- und Windschutzelemente**  
Für die Einfriedungen sind Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Die Verwendung von Sicht- und blickdichten Windschutzelementen ist nicht zulässig.
- 5. Ordnungswidrigkeit**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

**Präambel:**  
Aufgrund  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)  
sowie  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)  
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...29.10.2012... folgende Satzung der Gemeinde Blowatz über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf für das Gebiet Gemarkung Groß Strömkendorf, Flur 1, Flurstücke 83/1 und 83/8 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

- Verfahrensvermerke:**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...27.08.2012...  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...21.09.2012... beteiligt worden.  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am ...27.08.2012... den Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...21.09.2012... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...26.09.2012... bis zum ...26.10.2012... während der Dienststunden im Amt Neudorf, Bausamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,  
- dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde,  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und  
- dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit den Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,  
in der Zeit vom ...07.09.2012... bis zum ...24.09.2012... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtiger Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...29.10.2012... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
8. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...29.10.2012... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...29.10.2012... gebilligt.  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
9. Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ...20. NOV. 2012... ausgefertigt.  
Blowatz, den 20. NOV. 2012 Der Bürgermeister
10. Der Beschluss über die Satzung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ...20. NOV. 2012... durch Aushang in der Zeit vom ...20. NOV. 2012... bis zum ...07. DEZ. 2012... öffentlich 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit Ablauf der Bekanntmachung am ...08. DEZ. 2012... rechtskräftig geworden.  
Blowatz, den 10. DEZ. 2012 Der Bürgermeister

## Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäfer Eck" in Groß Strömkendorf

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in der Fassung der 1. Änderung