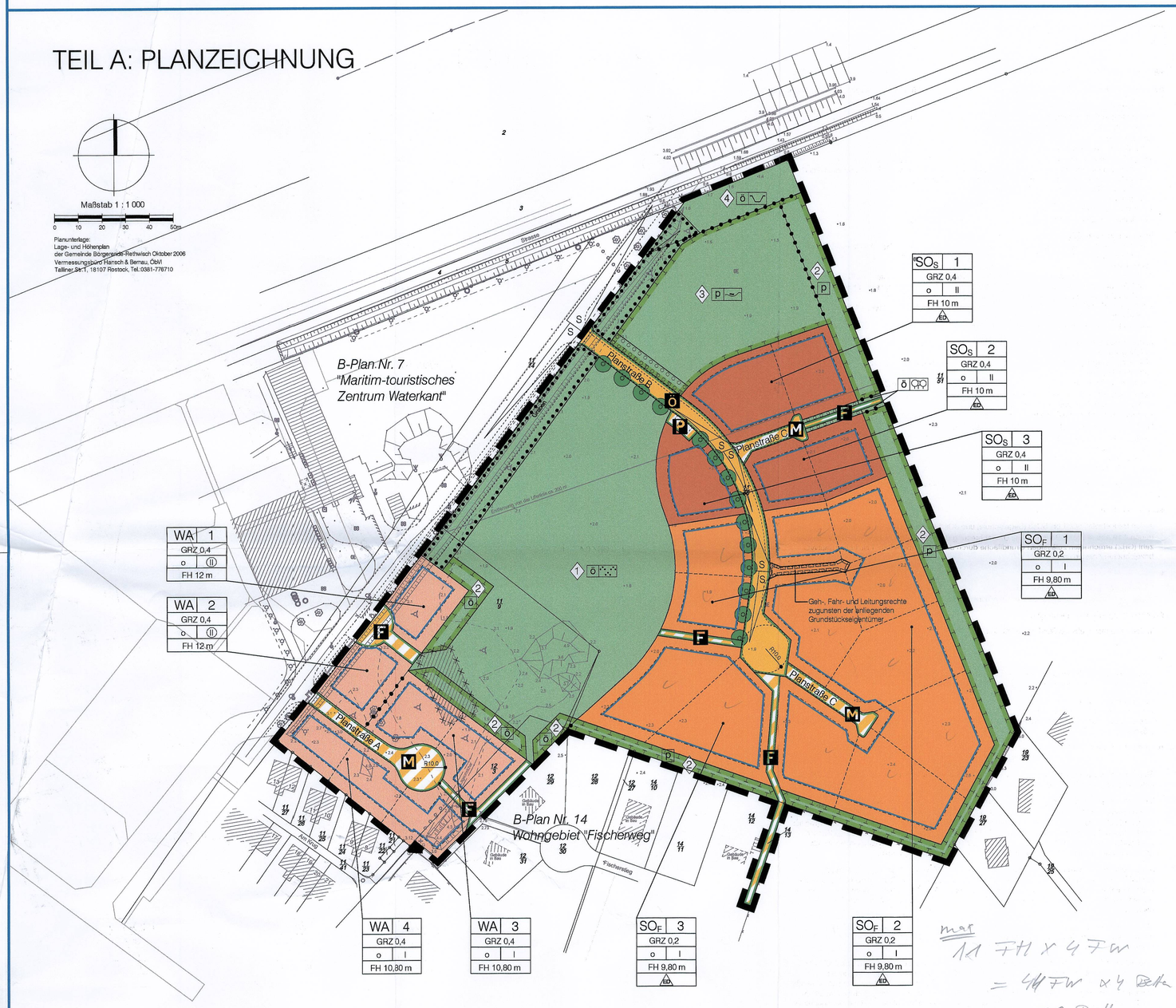
SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), und nach § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, östlich des ehemaligen Hotel „Waterkant", nördlich des Wohngebietes „Fischerweg" und westlich des Ferienhausgebietes am Strandweg in Börgerende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

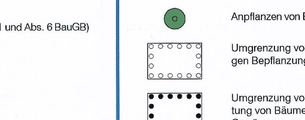


empfohlene Straßenquerschnitte

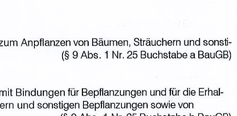
M. 1:100

Planstraße A

Planstraße B



Planstraße C



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
F	Ferienhausgebiet	
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
S	Segelschule	
1	Nummer des Baugebietes	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
FH	Firsthöhe in m über Straße	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
ö	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Öffentliche Parkfläche	
F	Fußweg	
M	Mischverkehrsfläche	
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
3	Bezeichnung von grünordnerischen Maßnahmen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
	naturnaher Entwässerungsgraben	
	Feuchtniederung	
	Straßenbegleitgrün	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
1.8	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
3/5	Flurstücksbezeichnung	
	entfallende hochbauliche Anlage	
	Aufteilung des öffentlichen Straßenraums	
S	Sichtdreiecke	

TEIL B: TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1. Sondergebiet Segelschule (SOs)
Die sonstigen Sondergebiete „Segelschule" dienen zu Zwecken der Unterrichtung und Ausbildung des Segelsports in Theorie und Praxis.
zulässig sind:
- Schulungs- und Ausbildungsräume
- Beherbergungseinrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes zugeordnet sind
- Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Bootssport
- Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

2. Ferienhausgebiete (SOF1 bis SOF3)
Die Ferienhausgebiete SOF1 bis SOF3 dienen der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen
zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sowie für kulturelle und gesundheitsfördernde Betätigung.
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

3. In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4. In den Baugebieten SOS1 bis SOS3 (Segelschule) und SOF 1 bis SOF 3 (Ferienhausgebiete) ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) errechneten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5. Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. In den Ferienhausgebieten SOr1 bis SOr3 sind höchstens vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind Fußwege in ungebundener Bauweise zulässig.

8. Die öffentlichen Grünfläche Nr. 4 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „naturnaher Entwässerungsgraben" ist nach Herstellung eines Grabens einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Das Befahren durch Fahrzeuge des Wasser- und Bodenverbandes ist nur auf der nördlichen Böschungsseite zulässig.

Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

9. Stellplätze sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

10. Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 3 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung" ist eine Senke als Überschwemmungsbereich naturnah zu gestalten. Die Senke soll 10% der gesamten Grünfläche ausmachen. Ein Zehntel der Senke soll 2 m tief sein. Die Böschungsufer sind mit einer wechselnden Böschungsneigung von 1 : 3 bis 1 : 5 auszubilden und der Sukzession zu überlassen. Die Randverwallung zum Graben ist über 20 m - 30 m zuöffnen. Die weiteren Flächen werden als Staudenflur angelegt und sollen ebenfalls der Sukzession überlassen werden.

11. Auf der öffentlichen Grünfläche Nr.1(in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915, Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 10% zupflanzen. Dabei sind 50 % der Mindestpflanzfläche mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen. Auf der Fläche sind 8 Laubbäume der Pflanzenliste B einzugliedern.

12. Auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen ist Vogelkirsche (Prunus avium ´Plena´) anzupflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden.

13. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der privaten Grünfläche Nr. 3 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung" sind, nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915, Gehölze als geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß Pflanzliste A anzulegen. Es ist eine 3reihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzliste zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen. Der Saumbereich der Hecke (beidseitig 1,0 m) darf max. 1 x im Jahr nicht vor Juli gemäht werden.

14. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 Beetrosen der Sorte `Schneeflocke` anzupflanzen. Je 1 m² sind 4 Pflanzen zu verwenden. Die Fläche ist nach der Anpflanzung mit Rindenmulch abzudecken.

15. Pflanzenlisten

Pflanzenliste A
Straucharten

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide

Pflanzenliste B
Baumarten

Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Acer campestre	Feld-Ahorn

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, sowie Grünflächen sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

16. Der durch Erhaltungsgebot in der Planzeichnung festgesetzte Gehölz- und sonstige Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

17. In allen Baufeldern werden für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
- zwischen 35 und 45 Grad bei Dachziegeln/Dachsteinen
- zwischen 45 und 55 Grad bei Rohrdach

Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
Die Dächer sind, soweit sie nicht rohrgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden.

18. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.

19. Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

20. Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 10 bis Nr. 13 und Nr. 15 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SOS1 bis SOS3, SOF1 bis SOF3 sowie WA 1 bis WA 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

21. Die privaten Grünflächen Nr. 2 (in einer Raute) dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch den B-Plan Nr. 14, „Wohngebiet Fischerweg" vorbereitet wurden. Sie werden den Grundstücken innerhalb der im B-Plan Nr. 14 festgesetzten Baugebiete WA 1 bis WA 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Hinweise

A Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundeswasserstraße Ostsee. Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Beleuchtungsanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.

B Für die Baugebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben
WA 1 bis WA 4	55 dB	45 dB	40 dB
SOs1 bis SOs3	55 dB	45 dB	40 dB
SOF1 bis SOF3	55 dB	45 dB	40 dB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... in der Zeit von ..... bis ..... Uhr durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist weiterhin darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) Bernau ÖbVI

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

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Börgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Börgerende-Rethwisch, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Börgerende - Rethwisch

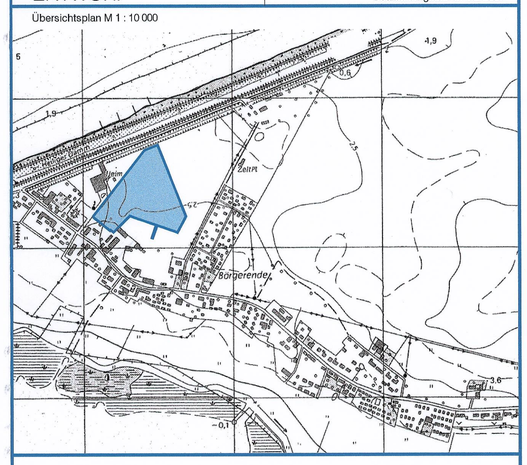
Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplan Nr. 15

östlich des ehemaligen Hotel "Waterkant", nördlich des Wohngebietes "Fischerweg" und westlich des Fereinhausgebietes am Strandweg in Börgerende

ENTWURF Bearbeitungsstand: Mai 2007

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Börgerende, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59