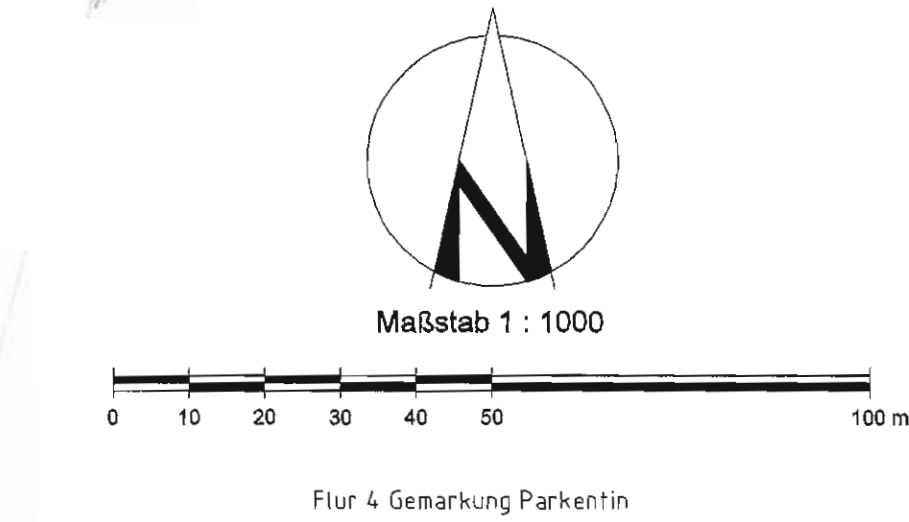


SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 6
FÜR DAS SONDERGEBIET „HÜTTEN“ AM HÜTTER WOHL

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage:

Lageplan, M. 1:1 000 vom 29. 05. 1997
Vermessungsbüro Brekenfelder
Am Fischereihafen 113, 18080 Rostock
Tel.: 0381 / 8112603, Fax: 8112609

Planverfasser

Bauleitplanung:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Planungsbüro für Flächenverordnungen, Bebauungspläne und Raumverordnungen

Dr.-Ing. Frank Mohr

Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-aid

Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242080, Fax.: 242081

Grünordnungsplan:

Frank Springer Freier Landschaftsarchitekt BDA
Danneckerstr. 33, 24868 Busdorf/Schleswig
Tel.: 04621/6398-0, Fax.: 930666
und APH

Füllschema:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund- flächen- zahl	Anzahl der Voll- geschosse	Bau- weise	Dach- form

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung 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. 448) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzVO) 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), §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

	Sondergebiete, die dem Tourismus dienen SO _{Tour}	(§ 11 BauNVO)
--	---	---------------

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
GR 1000	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier 1000 m ²
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
	Baugrenze
SD	Satteldach, Krüppelwalmdach

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

	Öffentliche Parkfläche
	Mischverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

	Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
	private Grünflächen
	Parkanlage
	Bachlauf
	öffentlicher Fußweg
	Nummer der Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzungen 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 Sträuchern auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 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 und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
--	--

St	Stellplätze
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

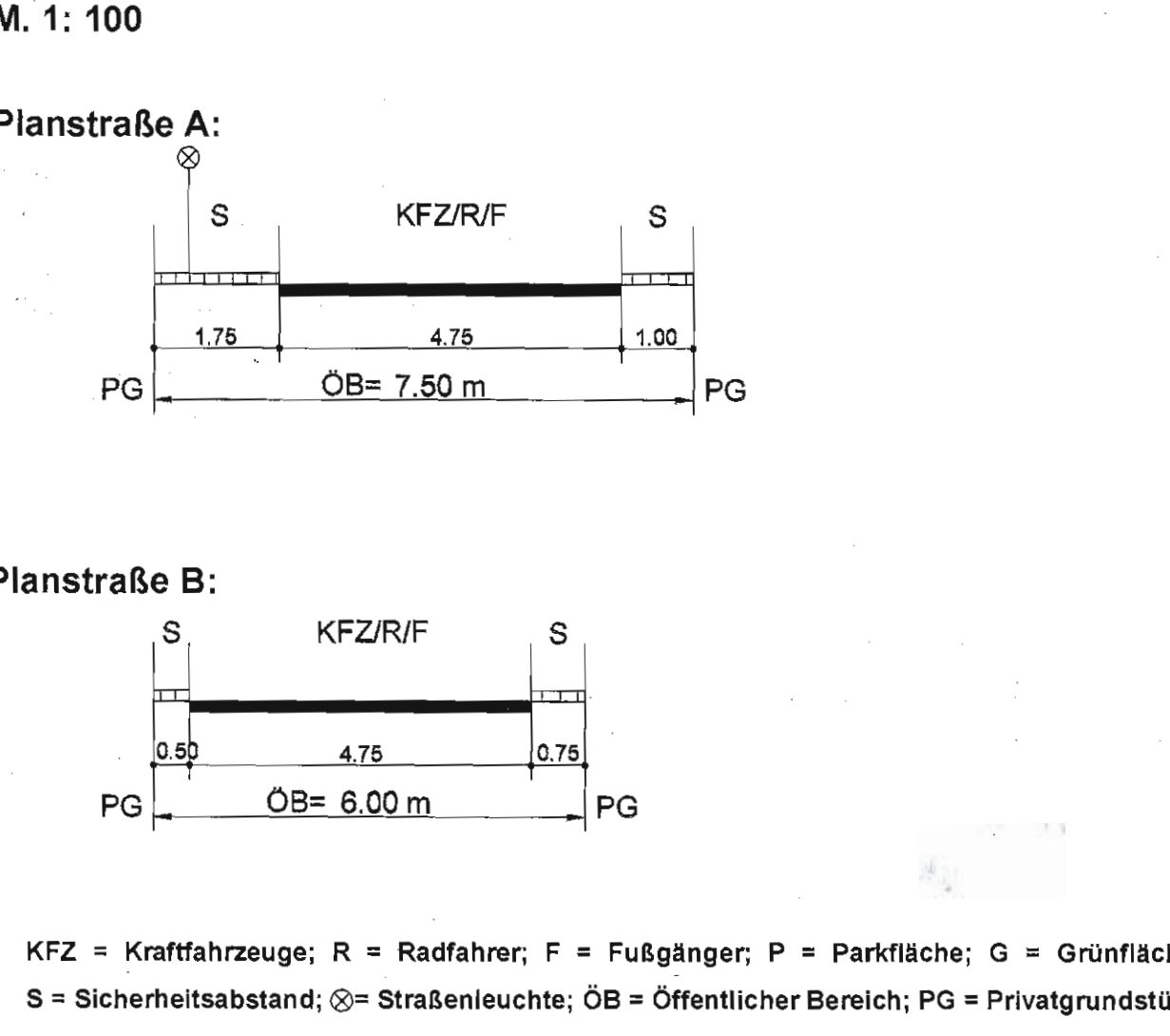
	Sichtdreieck
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Firststrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Wasserflächen
	Zweckbestimmung:
	Regenrückhaltebecken / Löschwasserentnahmestelle
	Fischbecken
	vorhandene Höhe nach HN
2	Nummer des Baufeldes
	vorhandene Flurstücksgrenze
	künftig entfallende Flurstücksgrenze
	neu zu bildende Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung (z.B. 10,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage
	entfallende hochbauliche Anlage
	Schnittführung

STRASSENQUERSCHNITTE



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Im Baufeld 1 des Sondergebietes für Tourismus (SO_{Tour}) sind zulässig:
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Tourismusbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Im Baufeld 2 des SO_{Tour} sind zulässig:
- Touristische Schank- und Speisewirtschaft
- Fischerhof als fischwirtschaftlicher Gewerbebetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 45 Betten
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Tourismusbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Im Baufeld 3 sind nur bauliche Anlagen für den fischwirtschaftlichen Gewerbebetrieb zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

4. Je Anzahl der Vollgeschosse sind folgende maximale Traufhöhen zulässig:
- 1 Vollgeschos: 4,5 m
- 2 Vollgeschosse: 7,5 m
Bezugspunkt für Traufhöhe ist die Höhenlage der Achse der Grundstückszufahrt an die Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Straßenecke.
Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Oberkante der schrägen Dachhaut.

5. Die Firsthöhe ist bis zu 7,5 m über der Traufhöhe zulässig.

Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz oberhalb von 2,50 m, freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Öffentliche Parkflächen, private Stellplätze und Zufahrten sowie der öffentliche Fußweg sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonsteinpflaster, wassergebundene Decke).

9. Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern oder schadstoff-frei dem Teich zuzuführen.

Anpflanzen von Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10. Auf den Flächen, die mit Pflanzgebot belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:
Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm
Je 100 m² sind 40 Sträucher vorzusehen.
Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix aurita, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus

11. Auf den Grünflächen Nr. 1, 2, 3 und 5 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Die Grünfläche Nr. 4 ist als extensive Wiese anzulegen und 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.
Die Böschungen der Teiche auf Grünfläche 1 sind vor Trittschäden zu sichern.

12. Auf Baufeld 3 ist je 350 m² Grundstückfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Höhe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verplanter Baumqualität zu pflanzen. Auch Obstbäume gleicher Qualität sind zulässig.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

13. Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Bauflächen und den neu geplanten Straßenverkehrsflächen ist die Grünfläche Nr. 4 im Osten des Plangebietes gesamt den einzelnen Grundstücken und den öffentlichen Straßen zugeordnet, sofern nach Abzug der Entsiegelungsmaßnahmen noch ein Ausgleich notwendig wird.
Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung gilt der m² zusätzlich überbauter bzw. befestigter Fläche.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) 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 sind hierfür der Entdecker der Funde, 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 von Erdarbeiten im B-Plangebiet ist der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Ein Mitarbeiter wird vom Landesamt für Bodendenkmalpflege eine Fachkraft angeworben, die dem Bauträger in Rechnung gestellt werden muß (§ 6 Abs. 5 DStG - Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.). In diesem Fall ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, die die Dokumentation und Bergung des betroffenen Bodendenkmals regelt.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. 02. 1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 09. 1997 durchgeführt worden.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

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

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand 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 im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.

Rostock, (Siegel) Brekenfelder obvl

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

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

9. 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.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beschiedt. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom AZ: bestätigt.

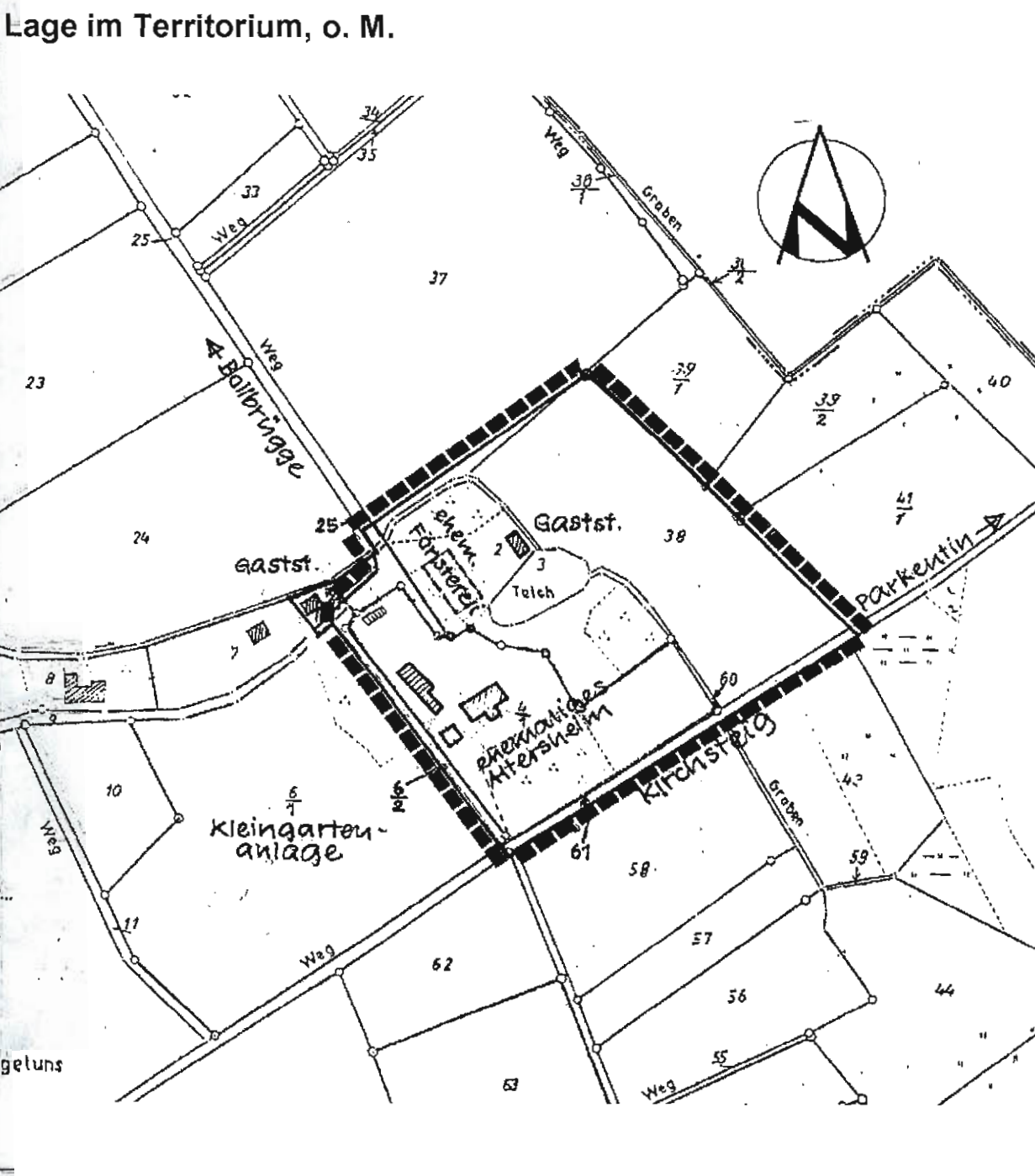
Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

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

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Kalweit Bürgermeisterin



BARTENSHAGEN-PARKENTIN
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6
Sondergebiet „Hütten“
am Hütter Wohl

- Entwurf -