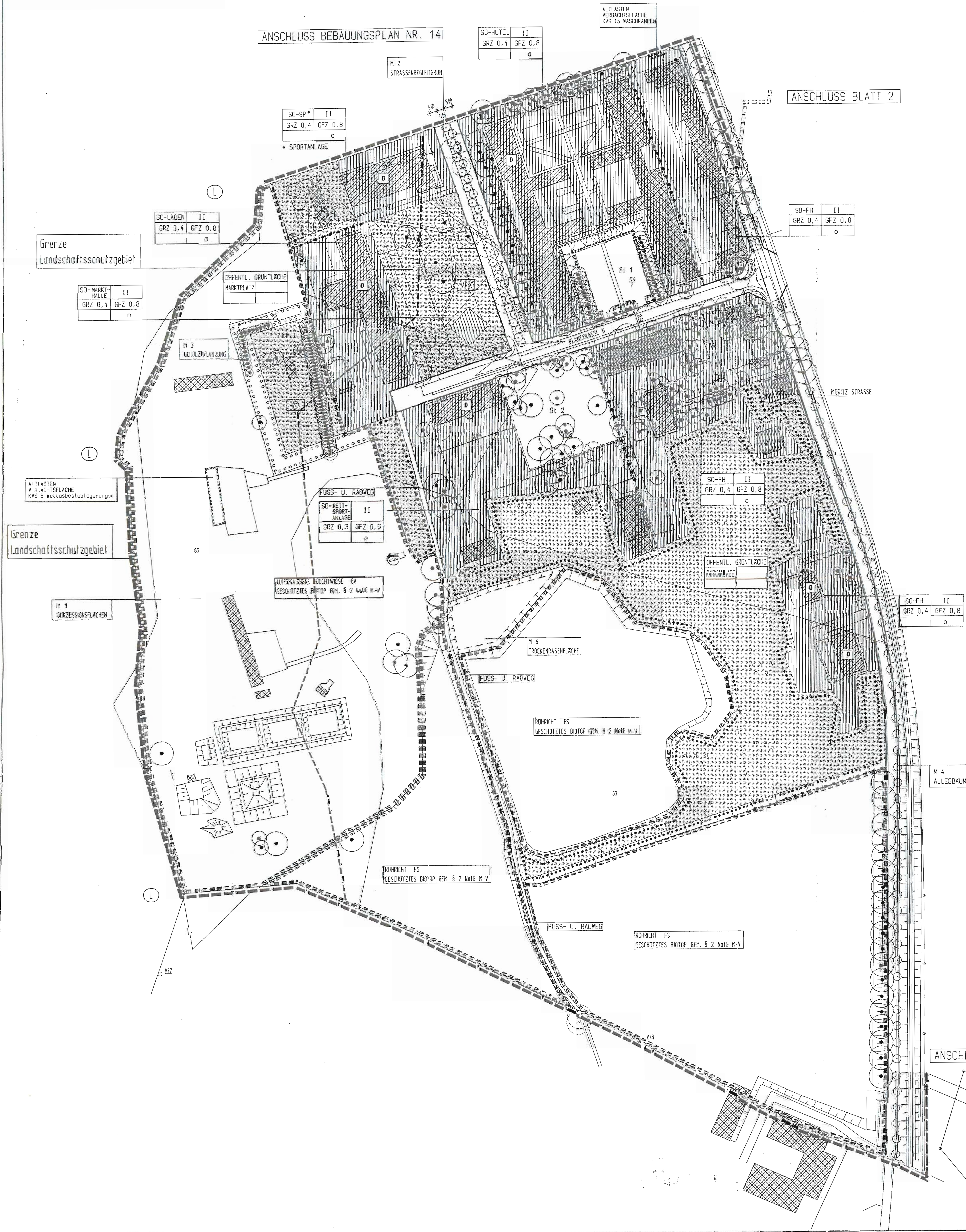
TEIL A: PLANZEICHNUNG - BLATT 1



20.03.2000 NEUHOFF & PARTNER PLANER/ARCHITEKTEN HASENFANG 16, 59557 LIPPSTADT TELEFON: 02941/14570 TELEFAX: 02941/14572

DIESES BLATT DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT NOCH DRITTEN PERSONEN AUSGEHÄNDIGT WERDEN! GESETZ ZUM SCHUTZGEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823.

Planzeichenerklärung - Planz 1990 -

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

Sondergebiet, welches der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO

SO-FH — Ferienhausgebiet (Ferienwohnungen)

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke einrichtungen) gem. § 11 BauNVO.

SO-REIT-SPORT-ANLAGE — Reitsportanlage

SO-SPORT-ANLAGE — Sportanlage. Die sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

SO-MARKT-HALLE — Markthalle

SO-LÄDEN — Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Sondergebiet, Fremdenverkehr, gem. § 11 BauNVO

SO-HOTEL — Hotel

SO-ST — Stellplatzanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GFZ 0,6 — 2.1 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO) z.B. = 0,6

GRZ 0,3 — 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. = 0,3

II — 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß

TH — 2.4 Traufhöhe

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen etc.(§ 9 (1) Nr.2 BauGB) sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

3.1 Bauweise

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wobei Gebäude über 50 m Länge in der offenen Bauweise zulässig sind.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

SO-FH — durch Baugrenzen umgrenzter bebaubarer Bereich; nicht überbaubare Grundstücksfläche

St — 3.3 Flächen für Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

SO-FH — 3.3.1 Garagen und überdachter Stellplätze i.V.m § 12 (6) BauNVO

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Flächen für Sportanlagen

TP — Tennisplätze

BB — Basketballplatz

GR = 5000 qm — Beanspruchte Fläche

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Planstraße A	Planstraße D	Müritzstraße
P/G, Kfz R F, F, Mulde, F, Kfz R F, P/G — 2.00, 3.00, 1.50, 2.00, 1.50, 3.00, 2.00	F+R+G+RW, Kfz R F, F+R+G+RW — 4.00, 5.50, 4.00	F, Kfz R F, P/G — 1.50, 4.00, 2.00

Planstraße E	Fuß- und Radweg	Kreisverkehr
F+R+G+RW, Kfz R F, F+R+G+RW — 5.50, 5.50, 5.50	2.50	7.00, 5.50, 16.00, 5.50, 7.00

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung

6.1 Kinderspielplatz

MARKT — 6.2 öffentliche Grünfläche Marktplatz

6.3 öffentliche Grünfläche Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft und Umgrenzung der Flächen für entsprechende Maßnahmen gem. § 9(1) 20 BauGB

7.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB (Artenvorschläge siehe - D Hinweise -)

7.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

7.2.2 Anpflanzung standortheimischer Bäume

7.3 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)

7.3.1 Erhalt vorh. Bäume

7.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.4.1 Geschütztes Biotop

7.4.2 Landschaftsschutzgebiet

7.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Abwasser

9. Altlasten

Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5, Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

10. Regelung für den Denkmalschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

11. sonstige Planzeichen

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

4.00 — 12.3 Maßangabe in Meter

12.4 Sichtdreiecke zwischen 0,70 und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche. (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

12.5 Einfahrtbereich

12. Katasteramtliche sonstige Darstellungen

vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

abzubrechende Bebauung/Bauteile

geplante Baumreihe entlang der geplanten Straßen

vorhandene Laubbäume

vorhandener flächiger Baumbestand

vorhandene Einzelbäume

Abgrenzung von versiegelten Flächen

Tennishalle

CL — Clubhaus

Erdwall

M — Ausgleichsmaßnahmen

Hyralogische Meßstelle

∘ 67.67m ü.HN — Höhenpunkt bezogen auf den Kronstätter Pegel

GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Satzung der Gemeinde Rechlin über den Bebauungsplan Nr. 16 "Ferienhausgebiet" - Hotel, Reit- und Sportanlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin vom 13.04.2000 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet - "Ferienhausgebiet" - Hotel, Reit- und Sportanlage - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Rechtsgrundlagen:
§ 2 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBL. I S. 1189), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBL. I S. 2049). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58 vom 22.01.1991), § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3)

Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rechlin hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, in der Sitzung vom 12.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.02.1997 bis 21.02.1997 erfolgt.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 17.04.2000 wird als richtige dargestellt bescheinigt.
Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, 01.10.2001 (Siegel) gez. Kirchner
Ort, Datum — Unterschrift Leiter des Katasteramtes

Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m beteiligt worden.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.03.1996 sattgefunden.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 08.07.1997 zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert worden; Nachbargemeinden mit Schreiben vom 10.07.1997
2. Beteiligung Landkreis : 02.07.1999

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammlung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 26.06.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie seiner Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

öffentlich Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.1997 bis 05.09.1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs 2 Satz 2 BauGB durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 08.07./10.07.1997 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
2. Auslegung : 20.04.1998 - 21.05.1998

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
2. Beteiligung : 25.11.1999

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.1999 gebilligt.
2. Abwägung
Ergänzung z. Beschluss : 13.04.00

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern Az. .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Az. VIII 230f-512.11-56.238(16)

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Bebauungsplansatzung

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

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Müritz-Anzeiger in der Ausgabe Nr. 24 vom 23.10.01 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiterauf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.10.01 in Kraft getreten.

Rechlin, den 24.10.2001 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Das Ferienhausgebiet Rechlin dient der Erholung, dem Fremdenverkehr, der Fremdenbeherbergung zum und den dazugehörigen Anlagen und Errichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet-Ferienhausgebiet gem. §10 BauNVO
Das Ferienhausgebiet dient zur Schaffung von Ferienwohnungen.
Zulässig sind: Die Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen.
Nicht Zulässig sind: Die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, die als dauerhafter Wohnsitz dienen. Ausnahmsweise können Betriebswohnungen, die dem Personal dienen, zugelassen werden.

1.2 Sondergebiet-Reitsportanlage gem. §11 BauNVO
Die Reitsportanlage schafft die Voraussetzung für Sport- und freizeitliche Betätigung im Umgang mit Pferden.
Zulässig sind: Die Errichtung einer Reithalle, Stallungen und Nebenräumen, die in Verbindung mit dem Reitsport stehen.
Ausnahmen sind unzulässig.

1.3 Sondergebiet Sportanlage gem. §11 BauNVO
Die Sportanlage dient der sportlichen Betätigung der Feriengäste.
Zulässig sind: - Die Errichtung einer Tennishalle, eines Clubhauses und Errichtung von Außenplätzen. - Errichtung eines Basketballfeldes.
Ausnahmen sind unzulässig.

1.4 Sondergebiet-Markthalle gem. §11 BauNVO
Die Markthalle dient als Ergänzungsangebot zum Marktplatz, zur Steigerung d. Attraktivität als Mittelpunkt. Hierdurch soll die Voraussetzung geschaffen werden, marktübliche Sortimente (Wochenmarkt) anzubieten.
Zulässig sind: Die Errichtung einer offenen Markthalle.
Ausnahmen sind unzulässig.

1.5 Sondergebiet- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften gem. §11 BauNVO
Die der Versorgung dienenden Lääden, Schank- u. Speisewirtschaften schaffen die infrastrukturelle Voraussetzung für die Versorgung des gesamten Feriengebietes.
Zulässig sind: Die Errichtung von der Versorgung dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften.
Nicht Zulässig sind: Diskotheken

1.6 Sondergebiet- Hotel gem. §11 BauNVO
Dient der Errichtung eines Hotels.
Zulässig sind: Die Errichtung eines Hotels. Ausnahmsweise können andere die der Beherbergung dienenden Anlagen errichtet werden.

1.7 Sondergebiet- Stellplatzanlage gem. §11 BauNVO
Die Stellplatzanlage schafft eine temporäres Angebot von Stellplätzen bei Sonderveranstaltungen.
Zulässig sind: Die Errichtung einer Anlage zur Bereitstellung bei Sonderveranstaltungen.
Nicht zulässig sind: Die Herstellung einer versiegelten Fläche, die als dauerhafte Stellplatzanlage dient.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die der Versorgung dienenden Läden dürfen eine Verkaufsfläche von 200 qm (Ladeneinheit) nicht überschreiten.
Zulässig sind max. 4 Ladeneinheiten.

§ 3 Traufenhöhen

Die max. Traufhöhen darf, gemessen Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossiger Bauweise 3.50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6.50 m nicht überschreiten. Der Bezugshöhenpunkt entspricht jeweils der Definitionen gem. § 6, Satz 2, dieser textlichen Festsetzungen.

§ 4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Zufahrtsbereich sind mind. 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie als Stauraum einzuhalten (gilt nicht für Sommeranlagen > 4 Einheiten). Seitlich ist mind. 1 m Abstand von dieser oder von Fußwegen einzuhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 (1) 6 BauOM-V in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

§ 5 Dachausbildung

Die Dachausbildung der Dächer hat mit einer Dachneigung von 30 - 45° erfolgen, zulässig sind nur Sattel-, Walm oder Zeltdächer. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und können auch mit einem Flachdach vorgesehen werden.

§ 6 Sockelhöhen

Die max. zulässige Sockelhöhen = Höhe Oberkante des Fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,6m nicht überschreiten. Der Bezugs-Höhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

§ 7 Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigen Pflaster mit breiten Fugen anzulegen.

C. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

M 1 Sukzessionsflächen

- Erhalt vorh. Bestandsflächen
- Entfernung von Unrat
- Entsiegelung von versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Fundamente, Abriss von Gebäuden usw.)
- Bodenlockerung im Bereich vormals versiegelter Flächen
- Verfüllung der durch Entsiegelung entstandenen Gruben mit magerem nährstoffarmen Füllboden
- Andeckung dieser Flächen mit einer dünnen Oberbodenschicht
- Überlassen der Fläche der natürlichen Sukzession, soll heißen Vermeidung jeglichen menschlichen Einflusses (keine Pflanzung von Gehölzen, keine Ansaat, keine Pflege)
- gelegentliches Herausnehmen zu starken Gehölzaufwuchses/Aufschlag der Arten zur Erhaltung des Charakters der Fläche

Die Beweidung hat der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der naturschutzrechtlichen Grünlandnutzung (Grünlandförderrichtlinie - GF-RL -) vom 16.Juli 1998 (Amtsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 38, S. 1011),
hier: Anlage 2 - Schwerpunkt: Feuchtgrünland - zu entsprechen. Hierzu ist gemäß Anlage 2 auf der Grundlage der Verordnung (EWG) Nr. 2078/92 und der gültigen Förderrichtlinie ein Bewirtschaftsvertrag zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und den Besitzer der zu beweidenden Fläche zu schließen.

M 2 Straßenbegleitgrün

- Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Straßenraumes unter Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten.
- Ansaat einer Gras-Kräutermischung in den Versickerungsmulden.
- Zu verwendene Pflanzqualitäten:

Bäume - Hst., 3xv., m. Db., 14-16
Sträucher - Str., 2xv., 60-100
Bodendecker - Str., m.Tb., 20-30
Bei Reihenpflanzungen: Pflanzabstand der Bäume 8-10 m

M 3 Gehölzpflanzung

- Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Pufferzone sowie zur Einbindung der Anlage in die Landschaft unter Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten.

Bäume 1. Ordnung - Hst., 3xv., m. Db., 14-16
Bäume 2. Ordnung - Hst., 3xv., m. Db., 12-14
Heister - Hei., 2xv., 150-200
Sträucher - Str., 2xv., 60-100
Je 100 qm sind zu Pflanzen:
1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung, 5 Heister, 40 Sträucher

M 4 Pflanzung von Alleebäumen

- Pflanzung von dem Bestand artengleichen Hochstämmen zur Vervollständigung der vorhanden Baumreihen sowie zur alleeartigen Eingrünung der Müritzstraße.
- Zu verwendene Pflanzqualitäten:

Bäume - Hst., 3xv., m. Db., 16-18
Pflanzabstand in Abhängigkeit von örtlichen Gegebenheiten (Bestand): 8-10 m

M 5 Pferdekoppel

- Beweidung der vorh. Feuchtwiese durch Pferde als extensive Pflege der Fläche
- Schutz von Bäumen vor Verbiß

M 6 Trockenrasenfläche

- Übersandung dieser Fläche mit der Zielrichtung der Entwicklung einer Trockenrasenfläche.

D. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur-u. erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit etc.), ist die Endeckung sofort dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Pflanzliste: Zu verwendende standortheimische Gehölze

Baumarten

Naß/reich

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix fragilis	Bruch-Weide

Naß/arm

Betula pubescens	Moor-Birke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Feucht-frisch/reich

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur Apfel *
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume *
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur Birne *
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix x alba	Silber-Weide
Salix rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Feucht-frisch/arm

Betula pubescens	Moor-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Malus sylvestris	Kultur Apfel *
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche *
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne *
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

Trocken/reich

Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche *
Prunus domestica	Pflaume *
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Trocken/arm

Betula pendula	Sand-Birke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Stroucharten

Naß/reich

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide

Naß/arm

Salix aurita	Ohr- Weide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix repens	Kriechweide

Feucht-frisch/reich

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigatus agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume *
Prunus padus	Auen, Traubenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Feucht-frisch/arm

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus domestica	Pflaume *
Prunus spinosus	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

Trocken/reich

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosus	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

Trocken/arm

Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose

* Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken- und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.

Frist für Ausgleichspflanzungen

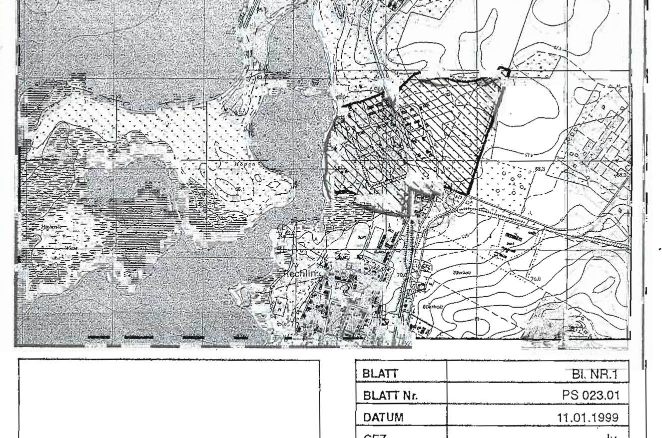
Ausgleichspflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.

Anwachspflege

Für sämtliche Gehölze besteht die Verpflichtung zur 5-jährigen Anwachspflege

GEMEINDE RECHLIN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 RECHLIN "FERIENHAUSGEBIET" HOTEL, REIT- U. SPORTANLAGE



NORD — Satzungsexemplar

BLATT	Bl. NR.1
BLATT Nr.	PS 023.01
DATUM	11.01.1999
GEZ.	Ju.
MAßSTAB	1 : 1000
GRÖSSE	

Diese Bebauungsplansatzung besteht aus 2 Blättern
Teil A u. B - Blatt 1
Teil A u. B - Blatt 2

Der Bürgermeister

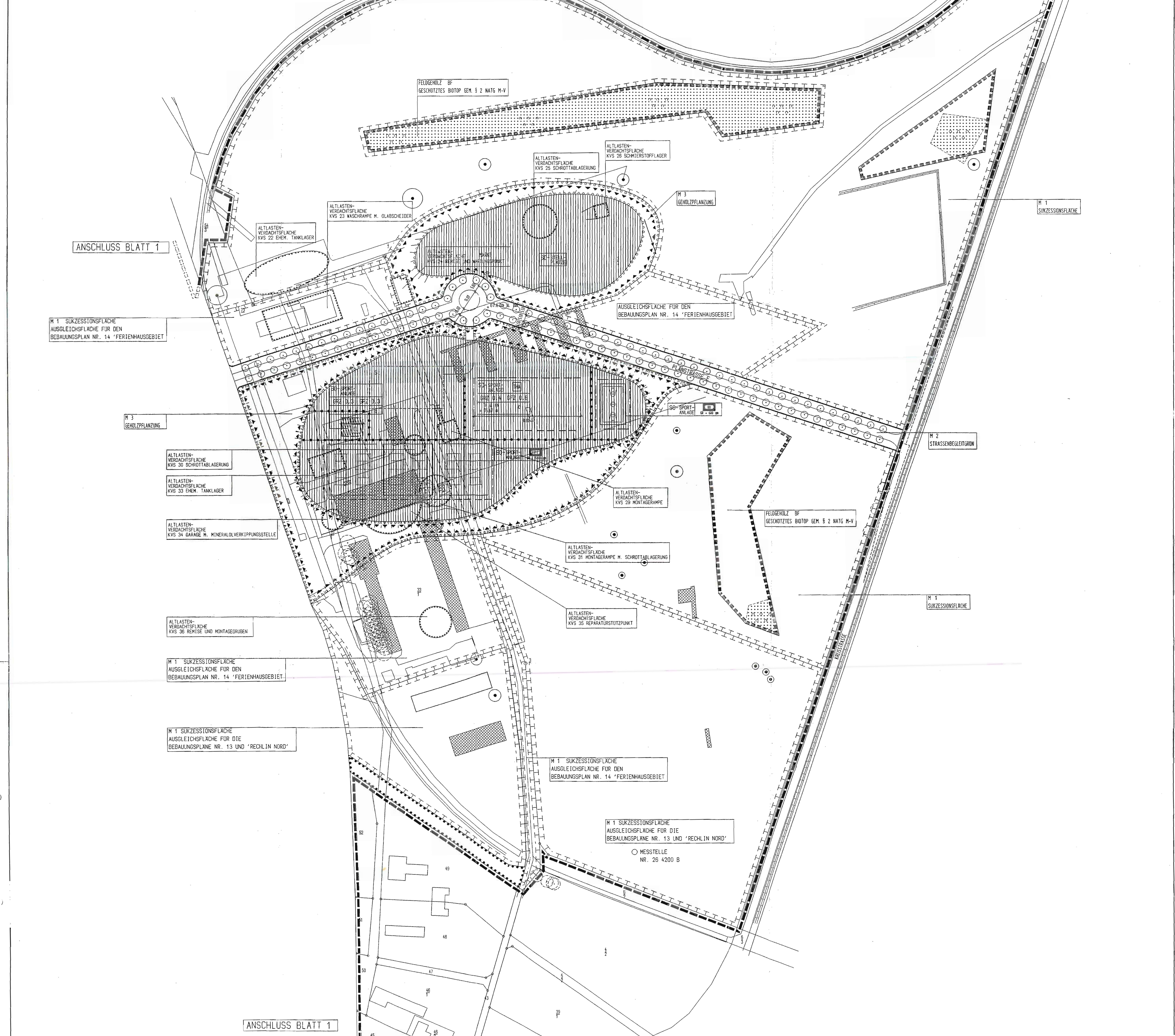
TEIL A u. B - BLATT 1

Städtebauliche Planung

Bearbeiter:
Dr.-Ing. B. Neuhoff
Hasenfang 16
59557 Lippstadt
Tel.: 02941/14570
Fax: 02941/14572
NEUHOFF u.PARTNER PLANER ARCHITEKTEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 2 BLÄTTERN

TEIL A: PLANZEICHNUNG - BLATT 2



Planzeichenerklärung - Planz 1990 -

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Sondergebiet, welches der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO

SO-FH — Ferienhausgebiet (Ferienwohnungen)

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke einrichtungen) gem. § 11 BauNVO.

SO-REIT-SPORT-ANLAGE — Reitsportanlage

SO-SPORT-ANLAGE — Sportanlage
Die sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

SO-MARKT-HALLE — Markthalle

SO-LADEN — Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Sondergebiet, Fremdenverkehr, gem. § 11 BauNVO

SO-HOTEL — Hotel

SO-ST — Stellplatzanlage

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GFZ 0,6 — 2.1 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO) z.B. = 0,6

GRZ 0,3 — 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. = 0,3

II — 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß

TH — 2.4 Traufhöhe

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen etc.(§ 9 (1) Nr.2 BauGB) sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

3.1 Bauweise
- o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wobei Gebäude über 50 m Länge in der offenen Bauweise zulässig sind.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
SO-FH = durch Baugrenzen umgrenzter bebaubarer Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

St — 3.3 Flächen für Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

SO-FH — 3.3.1 Garagen und überdachter Stellplätze i.V.m § 12 (6) BauNVO

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Flächen für Sportanlagen

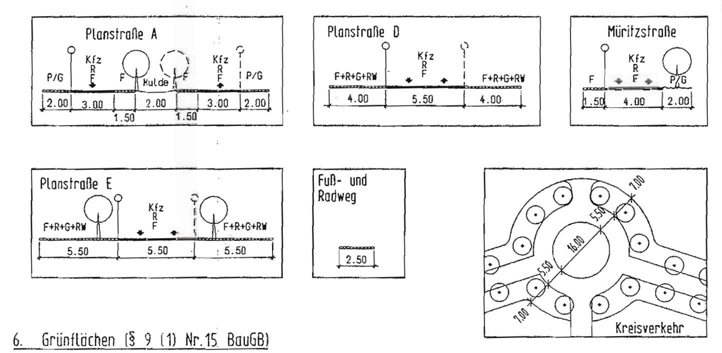
TP — Tennisplätze

BB — Basketballplatz

GR = 5000 qm — Beanspruchte Fläche

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung

6.1 Kinderspielplatz

MARKT — 6.2 öffentliche Grünfläche Marktplatz

6.3 öffentliche Grünfläche Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft und Umgrenzung der Flächen für entsprechende Maßnahmen gem. § 9(1) 20 BauGB

7.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB (Artenvorschläge siehe - D Hinweise -)

7.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

7.2.2 Anpflanzung standortheimischer Bäume

7.3 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)

7.3.1 Erhalt vorh. Bäume

7.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.4.1 Geschütztes Biotop

7.4.2 Landschaftsschutzgebiet

7.5 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Abwasser

9. Altlasten

Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
(§ 9 Abs. 5, Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

10. Regelung für den Denkmalschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

11. sonstige Planzeichen

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

4.00 — 12.3 Maßangabe in Meter

12.4 Sichtdreiecke zwischen 0,70 und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Fläche. (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

12.5 Einfahrtbereiche

12. Katasteramtliche sonstige Darstellungen

vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

abzubrechende Bebauung/Bauteile

geplante Baumzeile entlang der geplanten Straßen

vorhandene Laubbäume

vorhandener flächiger Baumbestand

vorhandene Einzelbäume

Abgrenzung von versiegelten Flächen

Tennishalle

CL — Clubhaus

Erdwall

M — Ausgleichsmaßnahmen

Hyrologische Meßstelle

∘ 67.67m ü.HN Höhenpunkt bezogen auf den Kronstätter Pegel

GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Satzung der Gemeinde Rechlin über den Bebauungsplan Nr. 16 "Ferienhausgebiet" – Hotel, Reit- und Sportanlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rechlin vom 13.04.2000 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet –"Ferienhausgebiet"–Hotel, Reit- und Sportanlage – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Rechtsgrundlagen:
§ 2 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBL. I S. 1189), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.01996 (BGBL. I S. 2049).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58 vom 22.01.1991), § 86 LBauO M-V vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3)

Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rechlin hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, in der Sitzung vom 12.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.02.1997 bis 21.02.1997 erfolgt.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 17.04.2000 wird als richtige dargestellt bescheinigt.
Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren, ~~18.04.2000~~ 01.10.2001 — gez. Kirchner
Ort, Datum — Unterschrift Leiter des Katasteramtes

Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m beteiligt worden.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.03.1996 sattgefunden.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 08.07.1997 zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert worden; Nachbargemeinden mit Schreiben vom 10.07.1997
2. Beteiligung Landkreis : 02.07.1999

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammelung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 26.06.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie seiner Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

öffentlich Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.1997 bis 05.09.1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs 2 Satz 2 BauGB durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 3 Abs 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 08.07./10.07.1997 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
2. Auslegung : 20.04.1998 – 21.05.1998

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
2. Beteiligung : 25.11.1999

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.1999 gebilligt.
2. Abwägung
Ergänzung z. Beschluss : 23.08.00

Rechlin, den 05.10.01 (Siegel) Bauer, Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern Az. .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Az. VIII 230f-512.113.-56 ~~055~~ (16)

Rechlin, den 05.10.01 Bauer, Bürgermeister

Bebauungsplansatzung

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

Rechlin, den 05.10.01 Bauer, Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt, dem Müritz-Anzeiger in der Ausgabe Nr. 21 vom 23.10.01 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiterauf die Fälligkeit und Erlöschenvon Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.10.01 in Kraft getreten.

Rechlin, den 24.10.2001

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Das Ferienhausgebiet Rechlin dient der Erholung, dem Fremdenverkehr, der Fremdenbeherbergung zum und den dazugehörigen Anlagen und Errichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet-Ferienhausgebiet gem. §10 BauNVO
Das Ferienhausgebiet dient zur Schaffung von Ferienwohnungen.
Zulässig sind: Die Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen.

Nicht Zulässig sind: Die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen, die als dauerhafter Wohnsitz dienen. Ausnahmsweise können Betriebswohnungen, die dem Personal dienen, zugelassen werden.

1.2 Sondergebiet-Reitsportanlage gem. §11 BauNVO
Die Reitsportanlage schafft die Voraussetzung für Sport- und freizeitliche Betätigung im Umgang mit Pferden.
Zulässig sind: Die Errichtung einer Reithalle, Stallungen und Nebenräumen, die in Verbindung mit dem Reitsport stehen.
Ausnahmen sind unzulässig.

1.3 Sondergebiet Sportanlage gem. §11 BauNVO
Die Sportanlage dient der sportlichen Betätigung der Feriengäste.
Zulässig sind: - Die Errichtung einer Tennishalle, eines Clubhauses und Errichtung von Außenplätzen.
- Errichtung eines Basketballfeldes.
Ausnahmen sind unzulässig.

1.4 Sondergebiet-Markthalle gem. §11 BauNVO
Die Markthalle dient als Ergänzungsangebot zum Marktplatz, zur Steigerung d. Attraktivität als Mittelpunkt. Hierdurch soll die Voraussetzung geschaffen werden, marktübliche Sortimente (Wochenmarkt) anzubieten.
Zulässig sind: Die Errichtung einer offenen Markthalle.
Ausnahmen sind unzulässig.

1.5 Sondergebiet- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften gem. §11 BauNVO
Die der Versorgung dienenden Lääden, Schank- u. Speisewirtschaften schaffen die infrastrukturelle Versorgung der Versorgung des gesamten Feriengebietes.
Zulässig sind: Die Errichtung von der Versorgung dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften.

Nicht Zulässig sind: Diskotheken

1.6 Sondergebiet- Hotel gem. §11 BauNVO
Dient der Errichtung eines Hotels.
Zulässig sind: Die Errichtung eines Hotels.
Ausnahmsweise können andere die der Beherbergung dienenden Anlagen errichtet werden.

1.7 Sondergebiet- Stellplatzanlage gem. §11 BauNVO
Die Stellplatzanlage schafft eine temporäres Angebot von Stellplätzen bei Sonderveranstaltungen.
Zulässig sind: Die Errichtung einer Anlage zur Bereitstellung bei Sonderveranstaltungen.

Nicht Zulässig sind: Die Herstellung einer versiegelten Fläche, die als dauerhafte Stellplatzanlage dient.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die der Versorgung dienenden Läden dürfen eine Verkaufsfläche von 200 qm (Ladeneinheit) nicht überschreiten.
Zulässig sind max. 4 Ladeneinheiten.

§ 3 Traufenhöhen

Die max. Traufhöhen darf, gemessen Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, bei eingeschossiger Bauweise 3.50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6.50 m nicht überschreiten. Der Bezugshöhenpunkt entspricht jeweils der Definitionen gem. § 6, Satz 2, dieser textlichen Festsetzungen.

§ 4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Zufahrtsbereich sind mind. 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie als Stauraum einzuhalten (gilt nicht für Sammelanlagen > 4 Einheiten). Seitlich ist mind. 1 m Abstand von dieser oder von Fußwegen einzuhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 (1) 6 BauOM-V in Verbindung mit § 9 (4) BauGB – örtliche Bauvorschriften –

§ 5 Dachausbildung

Die Ausbildung der Dächer muß mit einer Dachneigung von 30° – 45° erfolgen, zulässig sind nur Sattel-, Walm oder Zeltdächer. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen und können auch mit einem Flachdach vorgesehen werden.

§ 6 Sockelhöhen

Die max. zulässige Sockelhöhen = Höhe Oberkante des Fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,6m nicht überschreiten. Der Bezugs-Höhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

§ 7 Stellplätze

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigen Pflaster mit breiten Fugen anzulegen.

C. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

M 1 Sukzessionsflächen

- Erhalt vorh. Bestandsflächen
- Entfernung von Unrat
- Entsiegelung von versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Fundamente, Abriss von Gebäuden usw.)
- Bodenlockerung im Bereich vormals versiegelter Flächen
- Verfüllung der durch Entsiegelung entstondenen Gruben mit magerem nährstoffarmen Füllboden
- Andeckung dieser Flächen mit einer dünnen Oberbodenschicht
- Überlassen der Fläche der natürlichen Sukzession, soll heißen Vermeidung jeglichen menschlichen Einflusses (keine Pflanzung von Gehölzen, keine Ansaat, keine Pflege)
- gelegentliches Herausnehmen zu starken Gehölzaufwuchses/Aufschlag der Arten zur Erhaltung des Charakters der Fläche

Die Beweidung hat der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der naturschutzrechtlichen Grünlandnutzung (Grünlandförderrichtlinie - GF-RL -) vom 16.Juli 1998 (Amtsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 38, S. 1011),
hier: Anlage 2 - Schwerpunkt: Feuchtgrünland - zu entsprechen. Hierzu ist gemäß Anlage 2 auf der Grundlage der Verordnung (EWG) Nr. 2078/92 und der gültigen Förderrichtlinie ein Bewirtschaftsvertrag zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und den Besitzer der zu beweidenden Fläche zu schließen.

M 2 Straßenbegleitgrün

- Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Straßenraumes unter Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten.
- Ansaat einer Gras-Kräutermischung in den Versickerungsmulden.
- Zu verwendene Pflanzqualitäten:

Bäume - Hst., 3xv., m. Db., 14-16
Sträucher - Str., 2xv., 60-100
Bodendecker - Str., m.Tb., 20-30
Bei Reihenpflanzungen: Pflanzabstand der Bäume 8-10 m

M 3 Gehölzpflanzung

- Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Pufferzone sowie zur Einbindung der Anlage in die Landschaft unter Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten.

Bäume 1. Ordnung - Hst., 3xv., m. Db., 14-16
Bäume 2. Ordnung - Hst., 3xv., m. Db., 12-14
Heister - Hei., 2xv., 150-200
Sträucher - Str., 2xv., 60-100
Je 100 qm sind zu Pflanzen:
1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume 2. Ordnung, 5 Heister, 40 Sträucher

M 4 Pflanzung von Alleebäumen

- Pflanzung von dem Bestand artengleichen Hochstämmen zur Vervollständigung der vorhanden Baumreihen sowie zur alleeartigen Eingrünung der Müritzstraße.
- Zu verwendene Pflanzqualitäten:
Bäume - Hst., 3xv., m. Db., 16-18
Pflanzabstand in Abhängigkeit von örtlichen Gegebenheiten (Bestand): 8-10 m

M 5 Pferdekoppel

- Beweidung der vorh. Feuchtwiese durch Pferde als extensive Pflege der Fläche
- Schutz von Bäumen vor Verbiß

M 6 Trockenrasenfläche

- Übersandung dieser Fläche mit der Zielrichtung der Entwicklung einer Trockenrasenfläche

D. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur-u. erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit etc.), ist die Endeckung sofort dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Pflanzliste: Zu verwendende standortheimische Gehölze

Baumarten		Straucharten	
Naß/reich		**Naß/reich**	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix fragilis	Bruch-Weide	Salix cenerea	Graue Weide
		Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
		Salix pentandra	Lorbeer-Weide
		Salix repens	Kriechweide
		Salix triandra	Mandel-Weide
		Salix viminalis	Korbweide
Naß/arm		**Naß/arm**	
Betula pubescens	Moor-Birke	Salix aurita	Ohr- Weide
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Salix cinerea	Graue Weide
		Salix repens	Kriechweide
Feucht-frisch/reich		**Feucht-frisch/reich**	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus laevigatus agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Malus domestica	Kultur Apfel •	Prunus domestica	Pflaume •
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche	Prunus padus	Auen, Traubenkirsche
Prunus domestica	Pflaume •	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Pyrus communis	Kultur Birne •	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Salix x alba	Silber-Weide	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix rubens	Hohe Weide	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix caprea	Salweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		
Ulmus minor	Feld-Ulme		
Feucht-frisch/arm		**Feucht-frisch/arm**	
Betula pubescens	Moor-Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus domestica	Pflaume •
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus spinosas	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Malus sylvestris	Kultur Apfel •	Rubus caesius	Kratzbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche •		
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche		
Pyrus communis	Kultur-Birne •		
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche		
Trocken/reich		**Trocken/reich**	
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosus	Schlehe
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Populus tremula	Zitter-Pappel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche •	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus domestica	Pflaume •	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Trocken/arm		**Trocken/arm**	
Betula pendula	Sand-Birke	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa tomentosa	Filz-Rose

• Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken- und Flurgehölzplanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.

Frist für Ausgleichspflanzungen

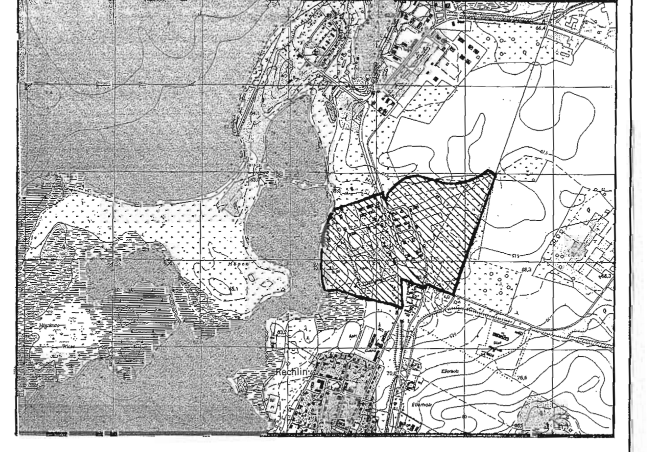
Ausgleichspflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.

Anwachspflege

Für sämtliche Gehölze besteht die Verpflichtung zur 5-jährigen Anwachspflege

GEMEINDE RECHLIN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 RECHLIN "FERIENHAUSGEBIET" HOTEL-, REIT- U. SPORTANLAGE



NORD — Satzungsexemplar

BLATT	Bl. NR.1
BLATT Nr.	PS 023.01
DATUM	11.01.1999
GEZ.	Ju.
MAßSTAB	1 : 1000
GRÖSSE	

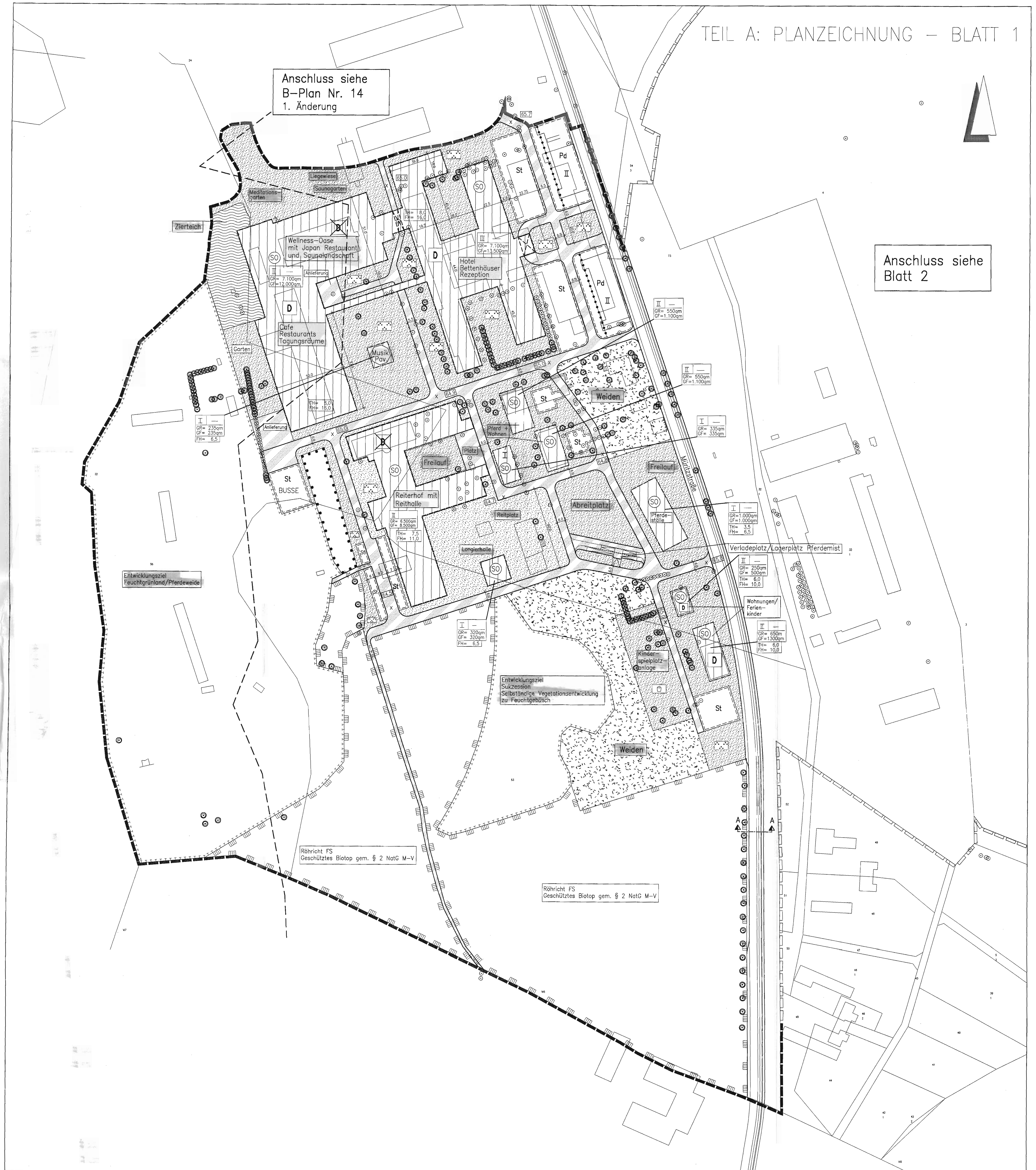
Diese Bebauungsplansatzung besteht aus 2 Blättern
Teil A u. B - Blatt 1
Teil A u. B - Blatt 2

Städtebauliche Planung

Bearbeiter:
Dr.-Ing. B. Neuhoff

NEUHOFF

TEIL A: PLANZEICHNUNG – BLATT 1



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks– bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO mit Nutzungszuweisung laut Planzeichnung

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GR max. zulässige Grundfläche
- GF max. zulässige Geschoßfläche
- TH max. Traufenhöhe
- FH max. Firsthöhe
- Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß– und Radweg

Grünfläche (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Weiden (private Grünfläche)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- zu erhaltende einzelbäume (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- D Baudenkmal
- Baudenkmal (Abbruch)

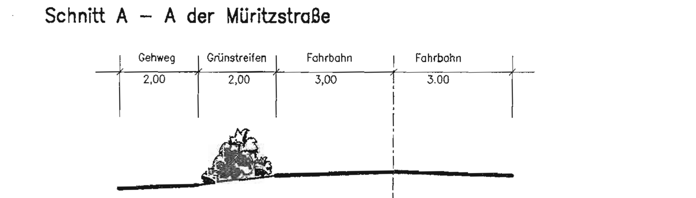
Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

- St Stellplätze
- Pd Parkdeck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich Anschlußblatt
- x 66.0 Gradientenhöhe fertige Erschließungsstraße/ geplante Geländehöhen Aufschüttungen/ Verwallungen
- Schutzstreifen Gewässerabstand 100m

Schnitt A – A der Müritzstraße



TEIL B – Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsregelungen Sondergebiet Hotel–, Reit– und Sportanlagen (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 "Ferienwohnungen, Hotel–, Reit– und Sportanlagen" dient zu Zwecken der Erholung, dem tauristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, dem Fremdenverkehr und der Fremdenbeherbergung, dem Freizeitsport und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

(2) Zulässig sind:

1. Hotel, Bettenhäuser und Restaurationsbetriebe einschl. aller zugeordneten Einrichtungen wie Tagungsräume, Rezeption und zugehörige Nebenanlagen. Die max. Anzahl der Hotelbetten/Zimmer beträgt 404 Einheiten.

2. Reitsportanlagen, Reiterhof, Reithalle einschl. aller zugehörigen Einrichtungen und Anlagen wie Reitplätze, Stallungen, Abreitplätze, Weiden, Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter, zugeordnete Wohnungen in der Reitsportanloge und der zugehörigen Nebenanlagen

3. Ferienwohnungen und Ferienhäuser in Verbindung mit den hier zulässigen Reitsportanlagen; die Anzahl der Betten in den zugeordneten Wohnungen ist auf 70 Betten begrenzt.

4. Wellness–Oase mit zugeordneter Saunalandschaft, Restaurationsbetrieb einschl. aller zugehörigen Nebenanlagen

5. Ferienwohnungen/Ferieneinrichtungen für Kinder, Anzahl der Betten max. 56 Betten.

6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind im Zusammenhang mit den innerhalb der Plangebiete Nr. 14 und Nr. 16 der Gemeinde Rechlin festgesetzten bzw. zulässigen Nutzungen

7. Sportanlagen als Golfplatz, Kleinspielfelder, Tennisplätze, Einrichtungen für Radfahrer, Fuß– und Wanderwege, Radwege mit den zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen; Mehrzeckhalle, Clubhaus Wohnungen und Übernachtungsmöglichkeiten im Clubhaus, max. Bettenanzahl 20.

8. Errichtung eines Betriebshofs mit Tankstelle, Wartungs– und Pflegeeinrichtungen für alle Nutzungen innerhalb der Plangebiete Nr. 14 und 16 der Gemeinde Rechlin

9. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2. Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen – Grundflächenzahl
Von den gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB festgesetzten Baugrenzen sind gem. § 23 (3) letzter Satz i.V.m. § 23 (2) letzter Satz BauNVO Überschreitungen von bis zu 3 m zulässig.
Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung sind folgende Vorgaben zu beachten:
– Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung sind einzuhalten.
– Die festgesetzten Größen der max. Grundfläche und max. Geschossfläche pro Gebäude werden nicht überschritten.
Gem. § 19 (4), Satz 3, BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Geschossflächen in Untergeschossen
Bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 20(3) BauNVO bleiben die Geschossflächen in Untergeschossen und sonstigen Geschossen, soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt, unberücksichtigt.

5. Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 9(1) BauGB)
Bezugspunkt: Im Bebauungsplan sind als Bezugspunkte für die künftige Höhenlage des Geländes festgesetzt:
Die Höhenlage der Erschließungsanlagen = Gradientenhöhe an verschiedenen Punkten des Plangebietes entsprechend Festsetzung in der Planzeichnung
Der Bezugspunkt für die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Geländehöhe in der Mittelachse des Baukörpers bezogen auf das sich nach Herstellung der Erschließungsstraßen ergebende Gelände. Diese Geländehöhe darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen max 0,5 m oberhalb der festgesetzten Höhe der Verkehrsfläche (siehe Nr. 7 dieser Festsetzungen) liegen.

– Traufenhöhe
Die max. zulässigen Traufenhöhen mit der Bezeichnung TH = Traufenhöhe sind in der Planzeichnung in den einzelnen Baufeldern festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

– Firsthöhe
Die max. zulässigen Firsthöhen mit der Bezeichnung FH = Firsthöhe sind in der Planzeichnung in den einzelnen Baufeldern festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraße bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut). Notwendige Nebenanlagen wie Schornsteine, Antennenträger o.ä. bleiben bei der Ermittlung der max. Firsthöhe unberücksichtigt.

6. Grünordnung – Maßnahmen Naturschutz

6.1 Erhalt vorhandener Bäume – Ersatzanpflanzungen
Der vorhandene, örtlich eingemessene und in der Planzeichnung festgesetzte erhaltenswerte Baumbestand ist durch sachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Soweit in der Folge der Bau– und Erschließungsmaßnahmen sowie der vorgesehenen Modellierung des Geländes einzelne Bäume nicht erhalten werden können und insoweit baubedingt unvermeidbare Verluste einzelner Bäume eintreten, sind je gefälltem Einzelbaum oder in der Folge der Baumaßnahme abgängigem Einzelbaum 3 neue hochstämmige Bäume (Stammumfang 14/16) der gleichen Art an gleicher Stelle bzw. im Umfeld des bisherigen Standortes (Abstand max. 50 m) zu pflanzen. Bei Baumassnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden (Festsetzung gem. § 9(19 Nr. 25 b BauGB). Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

6.2 Flächen mit Pflanzbindungen – Pflanzung von Einzelbäumen – Sonstige Anpflanzungen

a) Flächen mit Pflanzbindungen – Bepflanzung in den Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation nach Angabe der Pflanzenliste in dieser Planzeichnung und den Anpflanzvorgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages zu bepflanzen (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB). Die Pflanzungen sind im Diagonalverband mit 1,5 m Abstand in und zwischen den Reihen vorzunehmen. Dort wo aufgrund der Pflanzflächenbreite es möglich ist, soll ein höhengestaffelter Aufbau erfolgen, d.h. in den mittleren Reihen sind vermehrt Bäume I. und II. Ordnung zu setzen und in den äußeren ist ein höherer Strauchanteil zu wählen.
Durch sachgerechte Pflege ist der Erhalt dieser Anpflanzungen zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen gleicher Art und Pflanzgröße vorzusehen.

b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist pro angefangene 300 qm Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) lt. der in dieser Planzeichnung enthaltenen Pflanzenliste anzupflanzen. Sie sollen als Baumreihe und innerhalb der Wendeplätze bzw. Verkehrsinseln angepflanzt werden (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB). Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

c) Innerhalb der Sonderbauflächen
Innerhalb der privaten Grünflächen/Parkanlagen in Zuordnung zu den einzelnen Sonderbauflächen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) lt. der in dieser Planzeichnung enthaltenen Pflanzenliste anzupflanzen (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB). Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

6.3 Maßnahmenflächen für Naturschutzzwecke

a) Maßnahmenflächen im Plangebiet westlich der Müritzstraße, soweit es sich nicht um geschützte Biotope handelt
Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes (Zielsetzung Entwicklung Feuchtgrünland mit extensiver Beweidung) ist wie folgt zu entwickeln:
Erhalt vorhandener Bestandsfläche (Feuchtwiesenbereiche), Entfernung von Unrat, Entsiegelung von versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Fundament, Abriss von Gebäuden usw.), Bodenlockerung im Bereich vormals versiegelter Flächen, Verfüllung der durch Entsiegelung entstondenen Gruben mit magerem, nährstoffarmen Füllboden, Andeckung mit einer dünnen Oberbodenschicht, Auskoppelung vorhandener wertvoller Biotopelemente (Biotoptyp 6.5.1:Feuchtgebüsch) im westlichen Plangebiet. Dieser Bereich ist als Feuchtwiese zu entwickeln; eine extensive Beweidung ist zugelassen.

Die Maßnahmenfläche südlich des Reiterhofs (bisher lt. B–plan Nr. 16 Röhricht FS – geschütztes Biotop) ist wie folgt zu entwickeln:
Entwicklung der vorhandenen Ruderalflur durch Unterlassung jeglicher Nutzung auf dem Wege der natürlichen Sukzession über Schilflandröhrichtflächen zu einem Feuchtgebüsch

b) Maßnahmeflächen im Plangebiet östlich der Müritzstraße, soweit es sich nicht um geschützte Biotope handelt
Die hier zwischen den einzelnen Golfbahnen und am Rande des Gebietes gelegenen und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind wie folgt anzulegen und zu unterholten:
– Die Bereiche zwischen den einzelnen Spielflächen bzw. Spielbahnen sowie größere und genügend breite Bereiche zwischen Gewässerufern und jeweils nächstgelegenen Spielflächen sind zu mindestens 20% durch Gehölzpflanzungen zu gestalten. Die Gehölzpflanzungen sind als heckenartig ausgeprägte Gehölzstrukturen, locker gestellte Gehölzgruppen und Einzelbaumpflanzungen aus standortgemäßen ausgewählten heimischen Gehölzen (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Erhaltene Abschnitte von vorhandenen Gehölzen und Bäumen sind dabei einzubeziehen, so dass sich auf den Flächen eine mittlere Artenvielfalt von Fauna und Flora mit einer mittleren Strukturvielfalt einstellen kann. Erhaltene Abschnitte von vorhandenen Gehölzen und Bäumen sind dabei einzubeziehen.

– Die künstlichen Teiche im Bereich des geplanten Golfplatzes sind als abgedichtete (z. B. Folie, Ton) Erdbecken in naturnaher Ausformung und Gestaltung anzulegen.

– Die Uferbereiche und ufernahen Bereiche der künstlichen Teiche sind als überwiegend naturnah gestaltete Zonen zu entwickeln und mit standortgemäßen ausgewählten regionaltypischen heimischen Gehölz–, Stauden– und Gräserarten (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Die durch Uferpflanzen gestalteten Uferbereiche sind in einer Mindestbreite von 1,5 m auszubilden.

– Die Randstreifen der Spielbahnen (Semiroughs) und die daran angrenzenden Flächen (Hardroughs) sind in der für diese Flächenkategorien üblichen Weise zu dimensionieren und zu pflegen: bis zu 4 m breite Semiroughs, alle 14 Tage ein Schnitt; 4–8 m breite Hardroughs, jährlich ein– bis zweimaliger Rückschnitt auf eine Rasengräserlänge von maximal 8 cm. Die daran anschließenden, unbespielten Bereiche bis zu den Gehölzpflanzungen sind als ein– bis zweischürige Wiese zu entwickeln.

6.4 Zuordnungsfestsetzung Kompensation – Eingriffsregelung – Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 14

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB : Der Bebauungsplan Nr. 16 verursacht bei seiner Realisierung durch Verkehrs– und Bauflächen sowie die ansonsten festgesetzten Nutzungen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
Der Ausgleich für diesen Bebauungsplan erfolgt durch die hier festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (private Grünflächen, Anpflanzungen, Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke, Wasserflächen, Stillgewässer) entsprechend Punkt 6.3 sowie durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet Nr. 14 in der Fassung der 1. Änderung und auf Grundlage der hierzu im landschaftsökologischen Fachbeitrag erstellten Bilanzierung und der auf dieser Bilanzierung basierenden Gesamtabwägung unter Einbeziehung der Naturschutzbelange. Wegen des Zusammenhangs beider Plangebiete erfolgt die Bilanzierung und Abwägung als Gesamtbetrachtung über beide Plangebiete (analog zu den Ursprungsplänen).
Die hier bezeichneten Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger durchzuführen. Nach

6.5 Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken
Das innerhalb des Plangebietes bzw. Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Sicherstellung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken selbst zu versickern (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Anlagen zur Brauchwassernutzung, Zisternen o. ä. sind zulässig. Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

7. Höhenfestsetzungen der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen) – (gem. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 9(1) BauGB)
In der Planzeichnung sind Sollhöhen der Verkehrsflächen üNN festgesetzt (Gradientenhöhen). Abweichungen von bis zu 0,5 m von diesen Höhen aus erschließungstechnischen Gründen sind zulässig.

8. Geländemodellierung und Geländeaufhöhung (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 17 i.V.m. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB
Östlich der Müritzstraße (Plangebiet Blatt 2 des Bebauungsplanes) ist eine Geländemodellierung in Verbindung mit der Verbringung des Bodenaushubs aus dem Bebauungsplan Nr. 14 – Anlage des Stillgewässers dort – und dem Bodenaushub in Verbindung mit der Anlage von Teichen im Plangebiet Nr. 16 selbst (siehe Planzeichnung) zulässig. Die geplanten Geländehöhen sind in der Planzeichnung angegeben. Abweichungen von bis zu + – 1,0 m in Einzelbereichen sind zulässig. Im Zuge der Geländemodellierung notwendige Abweichungen in der Anlage der Golfbahnen und der zwischen den Golfbahnen gelegenen Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke sind zulässig, soweit das Flächenverhältnis lt. Planzeichnung gleich bleibt. Die Grenzen der hier vorhandenen geschützten Biotope sind zu beachten.

B: Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO MV i.V. m. § 9(4) BauGB

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasenpflaster mit einem Fugenanteil von mind. 30 %, Rasengitterstein oder wassergebundener Wegedecke) auszuführen.
Gemeinschaftsstellplätze mit mehr als 4 Einstellplätzen sind an mindestens 2 Seiten mit einer geschlossenen Hecke in einer Tiefe von 1,0 m und einer Höhe von mindestens 1,50 m einzugrünen.

2. Dachausbildung
Die Gebäude im Plangebiet sind mit geneigten Dächern und einer Mindestdachneigung von 20° auszuführen. Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm sind auch in Flachdachbauweise oder in einer Dachneigung von weniger als 20° zulässig. Für diesen Fall sind die Dächer als Grasdach bzw. mit einer Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit es sich um Zweckgebäude wie Reithallen oder Stallungen handelt, und durch eine zu steile Dachneigung im Verhältnis zum Gesamtgebäude einer überdimensionierten Dachfläche entstehen würde.
Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind zulässig.

C: Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale
Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend sind Bodendenkmale bekannt. Die Standorte sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M–V kann genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M–V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen geknüpft.
Für Bodendenkmale die zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M–V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalpflegebehörde unverzüglich zu unterrichten. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu belassen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Pflanzliste: Zu verwendende standortheimische Gehölze

Baumarten:		Straucharten:	
Nass/reich		Nass/reich	
Alnus glutinosa	Schwarz–Erle	Sornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix fragilis	Bruch–Weide	Salix cinerea	Graue Weide
		Salix myrsinifolia	Schwarz–Weide
		Salix pentandra	Lorbeer–Weide
		Salix repens	Kriech–Weide
		Salix tirando	Mandel–Weide
		Salix viminalis	Korbweide
Nass/arm		Nass/arm	
Betula pubescens	Moor–Birke	Salix aurita	Ohr–Weide
Pinus sylvestris	Gemeinde Kiefer	Salix cinerea	Graue Weide
		Salix repens	Kriech–Weide
Feucht–frisch/reich		Feucht–frisch/reich	
Acer campestre	Feld–Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz–Ahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Berg–Ahorn	Crataegus laevigatus agg	Zweigriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus avium	Süß–Kirsche, Vogel–Kirsche
Malus domestica	Kultur Apfel +	Prunus domestica	Pflaume +
Prunus avium	Süß–Kirsche, Vogel–Kirsche	Prunus padus	Auen–Taubenkirsche
Prunus domestica	Pflaume	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Prunus padus	Auen–Traubenkirsche	Ribes uva–crispa	Stachelbeere
Pyrus communis	Kultur Birne +	Rosa canina agg.	Hunds–Rose
Quercus robur	Stiel–Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Salix alba	Silber–Weide	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix rubens	Hohe Weide	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Tilia cordata	Winter–Linde	Salix caprea	Sal–Weide
Ulmus glabra	Berg–Ulme	Ulmus minor	Feld–Ulme
Ulmus laevis	Flatter–Ulme		
Feucht–frisch/arm		Feucht–frisch/arm	
Betula pubescens	Moor–Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus domestica	Pflaume +
Betula pendula	Sand–Birke	Prunus spinosas	Schlehe
Quercus robur S	Stiel–Eiche	Rosa canina agg.	Hunds–Rose
Malus sylvestris	Kultur Apfel +	Rubus caesius	Kratzbeere
Populus tremula	Zitter–Pappel	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Prunus cerasus	Sauer–Kirsche +		
Prunus padus	Auen–Traubenkirsche		
Pyrus communis	Kultur–Birne +		
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche		
Trocken/reich		Trocken/reich	
Betula pendula	Sand–Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosus	Schlehe
Pinus Sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa canina agg.	Hunds–Rose
Populus tremula	Zitter–Pappel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus cerasus	Sauer–Kirsche+	Rosa rubiginosa	Wein–Rose
Prunus domestica	Pflaume +	Rosa tomentosa	Filz–Rose
Quercus petraea	Trauben–Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Trocken/arm		Trocken/arm	
Betula pendula	Sand–Birke	Rosa corymbifera	Hecken–Rose
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa tomentosa	Filz–Rose

+ = Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken– und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.
Frist für Ausgleichspflanzungen
Ausgleichspflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.
Anwachspflege
Für sämtliche Gehölze besteht die Verpflichtung zur 5–jährigen Anwachspflege.

3. Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Rechlin
Der nördlich/nordwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausgebiet am Claassee" der Gemeinde Rechlin wird parallel zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 16 geändert.

4. Städtebaulicher Vertrag
Die Umsetzung der Planung wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.

5. Kampfmittel – Munitionsbeseitigung
Innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der ursprünglichen Nutzung das Vorkommen von Kampfmitteln, Munitionsresten etc. nicht ausgeschlossen werden. Die Beseitigung ggf. weiterer Munitionsfunde übernimmt der Vorhabenträger gem. städtebaulichem Vertrag.

6. Kontaminierte Verdachtsstandorte (KVS)
Innerhalb des Plangebietes haben sich ursprünglich kontaminierte Böden bzw. Verdachtsstandorte auf Kontaminationen befunden. Diese Standorte sind bereinigt, nach den vorliegenden Kenntnissen liegen keine Bodenverunreinigungen oder Altlastenflächen mehr vor.

Darüber hinausgehend sind die zuständigen Behörden (Umweltamt des Landkreises Müritz und Staatl. Amt für Umwelt und Natur in Lübz) sofort zu informieren, wenn kontaminierte Bereiche angetroffen werden oder Kontaminationsverdacht besteht. Die entsprechenden baubegleitenden Maßnahmen und technischen Vorkehrungen nach den hierzu geltenden Bestimmungen und gesetzlichen Regelungen bzw. Verordnungen sind zu beachten. Die Beseitigung ggf. weiterer Kontaminationen übernimmt der Vorhabenträger gem. städtebaulichem Vertrag.

7. Aufhebung bestehender Bauleitpläne/Überplanung
Durch die Aufstellung dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird der Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausgebiet am Claassee" teilweise überplant. Der Bebauungsplan Nr. 14 wird zeitgleich mit einer 1. Änderung überplant.
Eine Abgrenzung des überplanten Bereichs ist der Begründung beigefügt.

8. Nachweis der durch die Anlage des Stillgewässers im B–Plan Nr. 14 anfallenden Bodenmassen
Für die Anlage des Stillgewässers im Bebauungsplan Nr. 14 entsteht ein Bodenaushub von rd. 150.000 cbm. Dieser Bodenaushub wird wie folgt verbracht und eingebaut:
– 25.000 cbm im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 in den dort festgesetzten Flächen zur Verwallung des Geländes
– 125.000 cbm im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16, Ostteil – Blatt 2 im Bereich des Golfplatzgeländes.

Damit werden die anfallenden Bodenmassen unter Berücksichtigung einer landschaftsgerechten Gestaltung innerhalb des Plangebietes wieder eingebaut. Eine Verbringung außerhalb der Plangebiete 14 und 16 ist nicht erforderlich.

Die im Plangebiet Nr. 16 durch die Anlage der Wasserflächen anfallenden Bodenmassen werden zusammen mit den 125.000 cbm vor Ort wieder eingebaut; insgesamt werden hier rd. 200.000 cbm Bodenaushub verbaut.

Satzung der Gemeinde Rechlin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16

"Ferienhausgebiet, Hotel–, Reit– und Sportanlage"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl, I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetztes vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950, 2013) sowie nach § 86 LbauO M–V vom 6.05.1998 (GVOBl. M–V S. 468, ber. S.612 geändert durch das Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M–V S. 647,675) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 1. Änderung für das Gebiet "Ferienhausgebiet, Hotel–, Reit– und Sportanlage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom:
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesplanungs–gesetz M/V beteiligt worden.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am bis durchgeführt worden.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten – Dienstzeit – 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 bekannt gemacht worden.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am: wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren , den ______________ Leiter des Katasteramtes

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.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

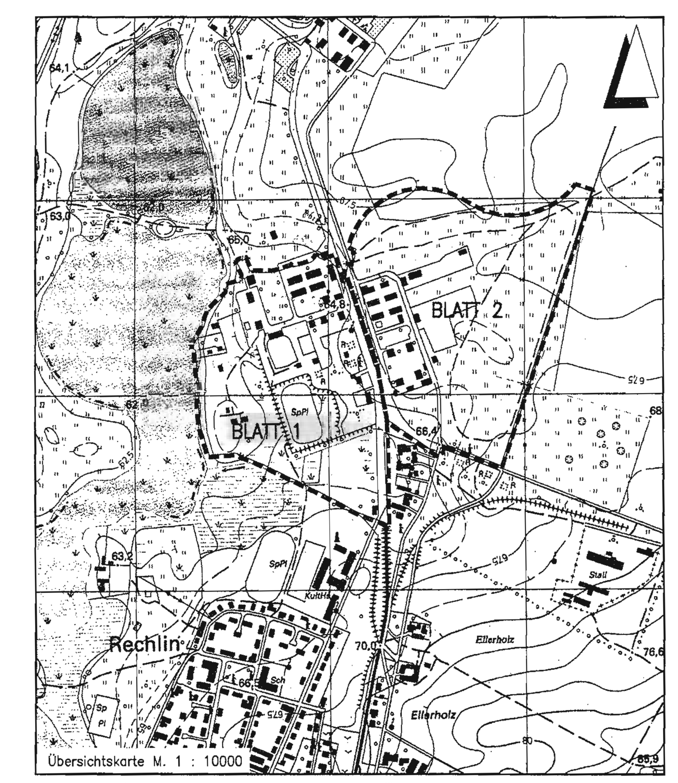
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M–V. wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde Az.: bestätigt.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

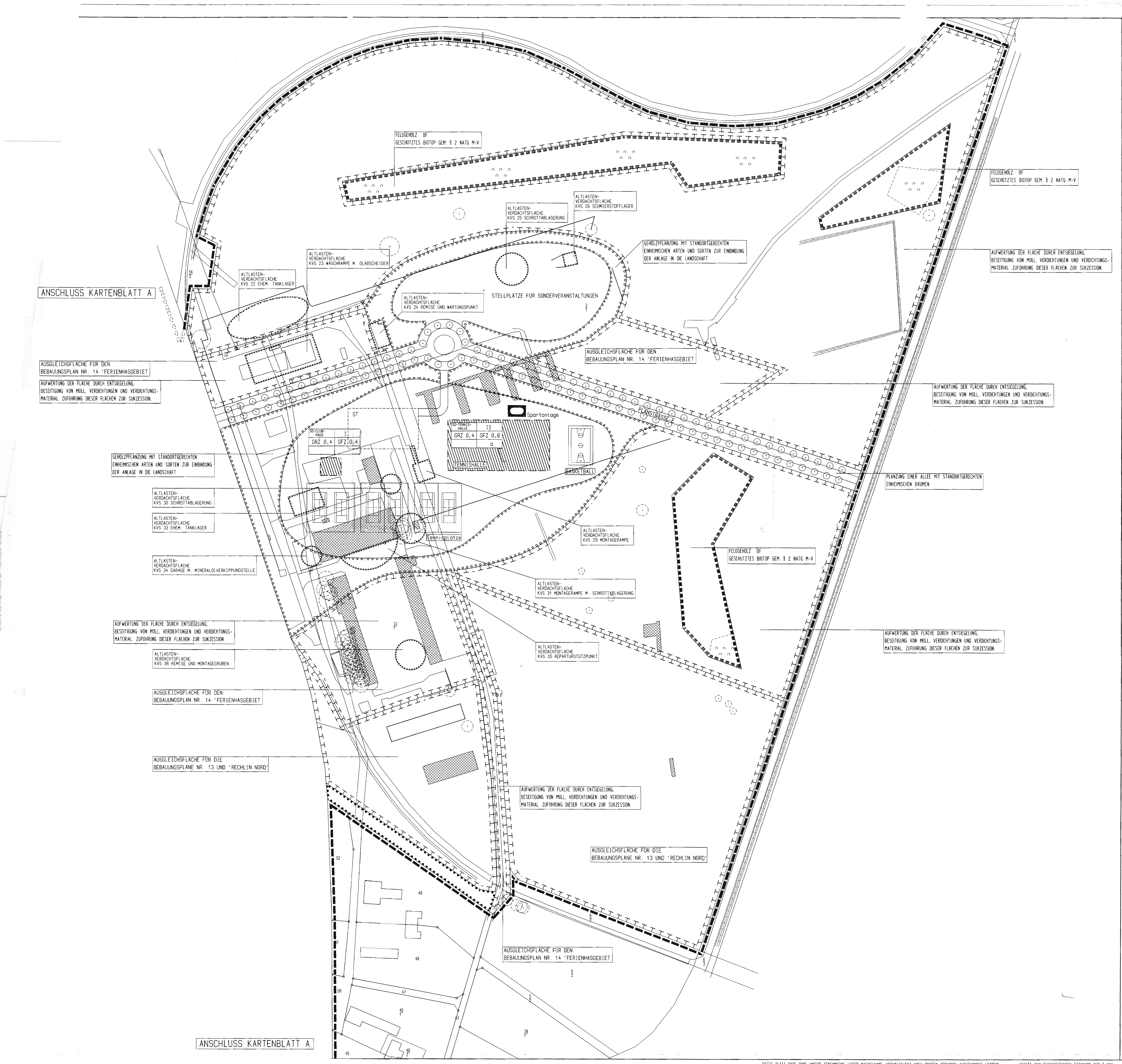
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, wird hiermit ausgefertigt.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 , Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Rechlin, den ______________ Der Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG Lubenow • Witschel + Partner GbR Otto–Lilienthal–Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88 Neuer Markt 31 17248 Rechlin Telefon 039823/2150–0 Fax 039823/2150–1	201335	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2002–01	Ev
	gezeichnet	2002–01	Hd
	geprüft	2002–01	Ev
Wallenhorst, den 2002–01–30	freigegeben	2002–01	Lu

Satzung der Gemeinde Rechlin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ferienhausgebiet, Hotel–, Reit– u. Sportanlagen"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) i.V.m. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622).
Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23.1.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466.
Planzeichenverordnung - PlanzV'90 - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 vom 22.01.1991).
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Landesbauordnung - LBau O M-V -
Gemeindeordnung Mecklenburg/Vorpommern - G O M-V - in der zur Zeit geltenden Fassung.

A. Festsetzungen, Planzeichen gem § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Sondergebiet Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO

SO-HOTEL / SO-FW / SO-LÄDEN u.GASTRONOMIE / SO-REITSPORT-ANLAGE M. FW / SO-CLUBHAUS TENNISHALLE

1) Das Sondergebiet - Hotel-, Reit- und Sportanlage - dient zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
2) Zulässig sind
Hotelanlage
Ferienwohnungen
die der Versorgung des Feriengebietes dienenden Läden (max. 200 qm Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften.
Reitsportanlage m. Ferienwohnungen
Sortlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GFZ 0,8	2.1 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO) z.B. = 0,8
GRZ 0,4	2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. = 0,4
II	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO), Höchstmaß

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen etc.(§ 9 (1) Nr.2 BauGB) sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

3.1 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, wobei Gebäude über 50 m Länge in der offenen Bauweise zulässig sind.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

SO-FW = durch Baugrenzen umgrenzter bebaubarer Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Flächen für Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

ST

Textliche Festsetzung bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen

Für den Bereich - Sondergebiet Ferienwohnungen - ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum von min. 25 cm Durchmesser, gemessen in 1.0 m Höhe der Bodenfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von min. 12 qm vorzusehen. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigem Pflaster mit breiten Fugen anzulegen.

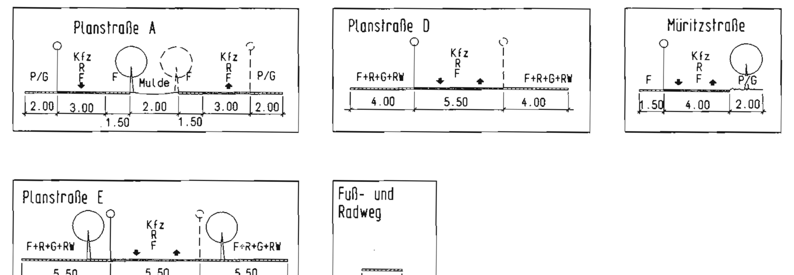
3.3.1 Einschränkungen für Garagen und überdachter Stellplätze i.V.m § 12 (6) BauNVO

a) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Im Zufahrtsbereich sind mind. 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie als Stauraum einzuhalten (gilt nicht für Sammelanlagen > 4 Einheiten). Seitlich ist mind. 1 m Abstand von dieser oder von Fußwegen einzuhalten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung

5.1 Kinderspielplatz, Ausführung nach Detailplan

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft und Umgrenzung der Flächen für entsprechende Maßnahmen gem. § 9(1) 20 BauGB

Übergeordnetes Entwicklungsziel:

Erhalt und Pflege der strukturreichen Ruderalflur, Entwicklung von Grünflächen auf vormals versiegelten und befestigten Flächen.

- Erhalt vorhandener Gehölze.
- Im Bereich der Sportanlage, Stell- u. Kinderspielplatzes Pflanzung von Gehölzen unter Verwendung einheimischer Arten und Sorten zur Einbindung der Anlage in die Landschaft sowie als Puffer zu den offenen Flächen.
- Regelmäßige Rücknahme stärkeren Gehölzaufwuchses zum Erhalt des offenen/halboffenen Charakters.
- Beseitigung von Müllablagerungen.
- Beseitigung von flächigen Verdichtungen und Verdichtungsmaterial (Schotter, Bauschutt u.ä.) und Zuführung dieser Flächen zur Sukzession.
- Entsiegelung durch Abriß vorhandener Gebäude, Fundamente u.ä. und Zuführung dieser Flächen zur Sukzession.

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB (Artenvorschläge siehe - D Hinweise -)

6.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ...., hier:

Heckenanlagen: geschlossene Pflanzung u. Pflege standortheimischer Gehölze als Gehölzstreifen, Pflanzabstand 1 - 1,5 m, Abstand der Reihen 1 -1,5 m.

6.2.2 Anpflanzung standortheimischer Bäume

6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6.3.1 Erhalt vorh. Bäume

6.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB - Geschütztes Biotop)

6.5 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Abwasser (Pumpstation)

8. Altlasten

Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
(§ 9 Abs. 5, Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

- Die Flächen sind gutachterlich untersucht worden. Es handelt sich um die Altlastenverdachtsflächen KVS 15 Waschrampen und KVS 16 Fasslager. Diese Altlasten werden beseitigt.

9. sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

4.00 — 9.3 Maßangabe in Meter

9.4 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a (3) Landeswassergesetz)
hier: Anfallendes Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen direkt dem Untergrund zuzuführen.

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

abzubrechende Bebauung/Bauteile

geplante Baumzeile entlang der geplanten Straßen

C. Festsetzungen gem § 86(1) 6. BauO M-V in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem.§ 86(1) BauO M-V

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

SD — 1) Dachform: Satteldach und Zeltdach

30-45° — 2) Dachneigung: 30° - 45

1.2 max. zulässige Sockelhöhe im Mittel 0,6 m (Oberkante Fertigfußboden EG über Bezugspunkt - Oberkante Erschließungsanlage Endausbau

D. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur-u. erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit etc.), ist die Endeckung sofort dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Pflanzliste: Standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze

Baumarten		Straucharten	
Naß/reich		**Naß/reich**	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ribes nigrum	Schwarze Johnnisbeere
Salix fragilis	Bruch-Weide	Salix cenerea	Graue Weide
		Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
		Salix pentandra	Lorbeer-Weide
		Salix repens	Kriechweide
		Salix triandra	Mandel-Weide
		Salix viminalis	Korbweide
Naß/arm		**Naß/arm**	
Betula pubescens	Moor-Birke	Salix aurita	Ohr- Weide
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Salix cinerea	Graue Weide
		Salix repens	Kriechweide
Feucht-frisch/reich		**Feucht-frisch/reich**	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus laevigatus agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Malus domestica	Kultur Apfel +	Prunus domestica	Pflaume +
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche	Prunus padus	Auen, Traubenkirsche
Prunus domestica	Pflaume +	Ribes rubrum	Rote Johnnisbeere
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Pyrus communis	Kultur Birne +	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Salix x alba	Silber-Weide	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix rubens	Hohe Weide	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix caprea	Salweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		
Ulmus minor	Feld-Ulme		
Feucht-frisch/arm		**Feucht-frisch/arm**	
Betula pubescens	Moor-Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus domestica	Pflaume +
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus spinosus	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Malus sylvestris	Kultur Apfel +	Rubus caesius	Kratzbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche +		
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche		
Pyrus communis	Kultur-Birne +		
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche		
Trocken/reich		**Trocken/reich**	
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosus	Schlehe
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Populus tremula	Zitter-Pappel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche +	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus domestica	Pflaume +	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Trocken/arm		**Trocken/arm**	
Betula pendula	Sand-Birke	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa tomentosa	Filz-Rose

+ Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken- und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.

Planunterlage

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde unter Ve[...]licher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtlic[...]gen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage übere[...]
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforder[...] der [...] 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht.

Rechlin, den ______________________ Leiter des Katasteramtes ______________________

Städtebauliche Planung

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanes

Lippstadt, den ______________________

Geometrische Festlegung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
Der Katasterausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom _________

Röbel, den ______________________ Leiter des Katasteramtes ______________________

Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammelung der Gemeinde Rechlin hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, in der Sitzung vom __________ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _________ bis _________ erfolgt.

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.03.1996 sattgefunden.

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom ___________ zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert worden; Nachbargemeinden mit Schreiben vom ______________

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammelung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom _________ dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

Öffentlich Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _________ bis _________ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom _________ von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertreterversammlung hat aufgrund der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBau O M-V) und des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. S.3486) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS 466) in der Sitzung am _________ die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Titelblatt und Kartenblatt, wurde mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern Az. ______________ erteilt.

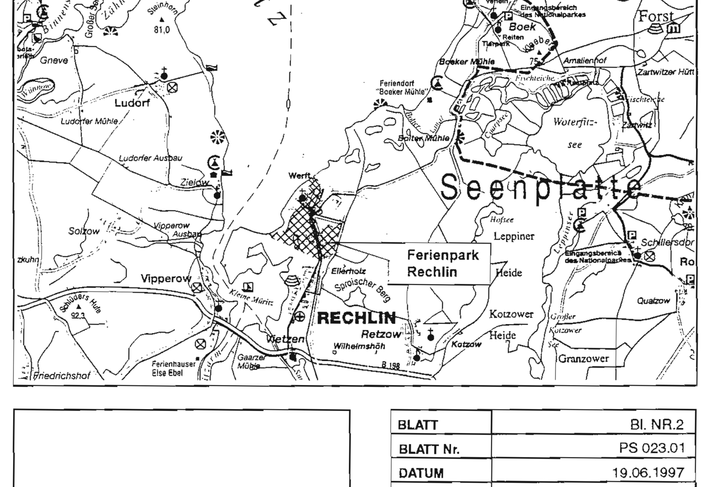
Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Ort , wo der Bebauungsplan mit seiner Begründung eingesehen werden kann, sind gem. § 12 BauGB am _________ durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rechlin, den ______________________ Dr. Sonnenberg (Bürgermeister)

AMT RECHLIN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 RECHLIN
"SONDERGEBIET HOTEL-, REIT- U. SPORTANLAGE"



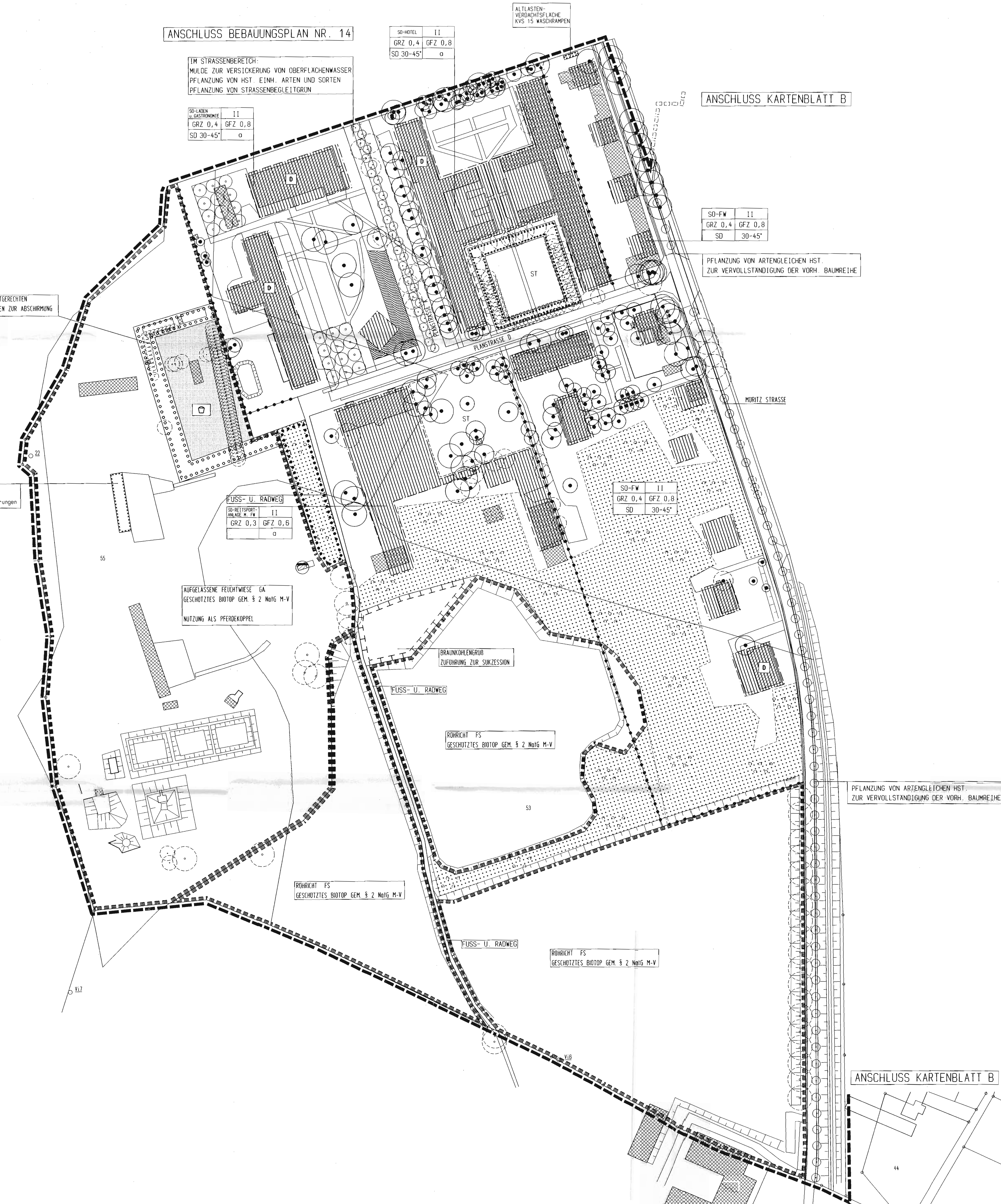
BLATT	Bl. NR.2
BLATT Nr.	PS 023.01
DATUM	19.06.1997
GEZ.	Ju.
MAßSTAB	1 : 1000
GRÖSSE	

NORD

Verfahrensstand: Offenlegung 6/97

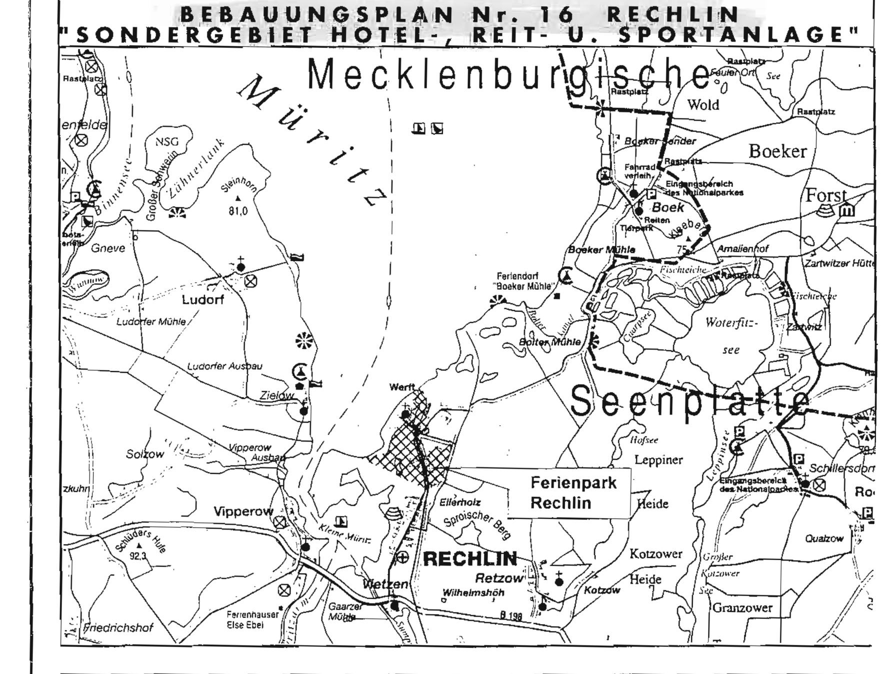
Bearbeiter:
Dr.-Ing. B. Neuhoff
Hasenfang 16
59557 Lippstadt
Tel.: 02941/14570
Fax: 02941/14572
NEUHOFF u. PARTNER PLANER ARCHITEKTEN

KARTENBLATT B



AMT RECHLIN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 RECHLIN
"SONDERGEBIET HOTEL-, REIT- U. SPORTANLAGE"



NORD

Verfahrensstand:
Offenlegung 6/97

BLATT	Bl. NR.1
BLATT Nr.	PS 023.01
DATUM	19.06.1997
GEZ.	Ju.
MAßSTAB	1 : 1000
GRÖSSE	

KARTENBLATT A

Bearbeiter:
Dr.-Ing. B. Neuhoff

Hasenfang 16
59557 Lippstadt
Tel.: 02941/14570
Fax: 02941/14572

NEUHOFF u. PARTNER
PLANER ARCHITEKTEN

DIESES BLATT DARF OHNE UNSERE GENEHMIGUNG WEDER NACHGEAHMT, VERVIELFÄLTIGT NOCH DRITTEN PERSONEN AUSGEHÄNDIGT WERDEN! GESETZ ZUM SCHUTZGEISTIGEN EIGENTUMS BGB § 823.

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 2 BLÄTTERN: KARTENBLATT A UND B

TEIL A: PLANZEICHNUNG – BLATT 2

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der ... Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks– bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO mit Nutzungszuweisung laut Planzeichnung

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GR max. zulässige Grundfläche
- GF max. zulässige Geschoßfläche
- TH max. Traufenhöhe
- FH max. Firsthöhe
- Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Multifunktionale private Wegefläche (Fuß–, Rad–, Reitweg)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F F Fußweg
- Bahnanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünfläche (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- Parkanlage
- Tennisplatz
- Golf
- Kleinspielfeld
- Weiden (private Grünfläche)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- zu erhaltende einzelbäume (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

  Zweckbestimmung:

  St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereichs Anschlußblatt
- 69,5 Geländeaufhöhung / künftige Höhen
- x 66.0 Gradientenhöhe fertige Erschließungsstraße/ geplante Geländehöhen Aufschüttungen/ Verwallungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsregelungen Sondergebiet Hotel–, Reit– und Sportanlagen (gem. § 11 BauNVO)

(1) Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 "Ferienwohnungen, Hotel–, Reit– und Sportanlagen" dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen, dem Fremdenverkehr und der Fremdenbeherbergung, dem Freizeitsport und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

(2) Zulässig sind:

1. Hotel, Bettenhäuser und Restaurationsbetriebe einschl. aller zugeordneten Einrichtungen wie Tagungsräume, Rezeption und zugehörige Nebenanlagen. Die max. Anzahl der Hotelbetten/Zimmer beträgt 404 Einheiten.

2. Reitsportanlagen, Reiterhof, Reithalle einschl. aller zugehörigen Einrichtungen und Anlagen wie Reitplätze, Stallungen, Abreitplätze, Weiden, Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter, zugeordnete Wohnungen in der Reitsportanlage und der zugehörigen Nebenanlagen

3. Ferienwohnungen und Ferienhäuser in Verbindung mit den hier zulässigen Reitsportanlagen; die Anzahl der Betten in den zugeordneten Wohnungen ist auf 70 Betten begrenzt.

4. Wellness–Oase mit zugeordneter Saunalandschaft, Restaurationsbetrieb einschl. aller zugehörigen Nebenanlagen

5. Ferienwohnungen/Ferieneinrichtungen für Kinder, Anzahl der Betten max. 56 Betten.

6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind im Zusammenhang mit den innerhalb der Plangebiete Nr. 14 und Nr. 16 der Gemeinde Rechlin festgesetzten bzw. zulässigen Nutzungen

7. Sportanlagen als Golfplatz, Kleinspielfelder, Tennisplätze, Einrichtungen für Radfahrer, Fuß– und Wanderwege, Radwege mit den zugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen; Mehrzeckhalle, Clubhaus Wohnungen und Übernachtungsmöglichkeiten im Clubhaus, max. Bettenanzahl 20.

8. Errichtung eines Betriebshofs mit Tankstelle, Wartungs– und Pflegeeinrichtungen für alle Nutzungen innerhalb der Plangebiete Nr. 14 und 16 der Gemeinde Rechlin

9. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2. Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen – Grundflächenzahl
Von den gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB festgesetzten Baugrenzen sind gem. § 23 (3) letzter Satz i.V.m. § 23 (2) letzter Satz BauNVO Überschreitungen von bis zu 3 m zulässig.
Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung sind folgende Vorgaben zu beachten:
– Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung sind einzuhalten.
– Die festgesetzten Größen der max. Grundfläche und max. Geschossfläche pro Gebäude werden nicht überschritten.
Gem. § 19 (4), Satz 3, BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Geschossflächen in Untergeschossen
Bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 20(3) BauNVO bleiben die Geschossflächen in Untergeschossen und sonstigen Geschossen, soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt, unberücksichtigt.

5. Gebäudehöhen (gem. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 9(1) BauGB)
Bezugspunkt: Im Bebauungsplan sind als Bezugspunkte für die künftige Höhenlage des Geländes festgesetzt:
Die Höhenlage der Erschließungsanlagen = Gradientenhöhe an verschiedenen Punkten des Plangebietes entsprechend Festsetzung in der Planzeichnung
Der Bezugspunkt für die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Geländehöhe in der Mittelachse des Baukörpers bezogen auf das sich nach Herstellung der Erschließungsstraßen ergebende Gelände. Diese Geländehöhe darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen max. 0,5 m oberhalb der festgesetzten Höhe der Verkehrsfläche (siehe Nr. 7 dieser Festsetzungen) liegen.

– Traufenhöhe
Die max. zulässigen Traufenhöhen mit der Bezeichnung TH = Traufenhöhe sind in der Planzeichnung in den einzelnen Baufeldern festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

– Firsthöhe
Die max. zulässigen Firsthöhen mit der Bezeichnung FH = Firsthöhe sind in der Planzeichnung in den einzelnen Baufeldern festgesetzt. Bemessungspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraße bis zur Firstoberkante (höchster Punkt der Dachhaut). Notwendige Nebenanlagen wie Schornsteine, Antennenträger o.ä. bleiben bei der Ermittlung der max. Firsthöhe unberücksichtigt.

6. Grünordnung – Maßnahmen Naturschutz

6.1 Erhalt vorhandener Bäume – Ersatzanpflanzungen
Der vorhandene, örtlich eingemessene und in der Planzeichnung festgesetzte erhaltenswerte Baumbestand ist durch sachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Soweit in der Folge der Bau– und Erschließungsmaßnahmen sowie der vorgesehenen Modellierung des Geländes einzelne Bäume nicht erhalten werden können und insoweit baubedingt unvermeidbare Verluste einzelner Bäume eintreten, sind je gefälltem Einzelbaum oder in der Folge der Baumaßnahme abgängigem Einzelbaum 3 neue hochstämmige Bäume (Stammumfang 14/16) der gleichen Art an gleicher Stelle bzw. im Umfeld des bisherigen Standortes (Abstand max. 50 m) zu pflanzen. Bei Baumassnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden (Festsetzung gem. § 9(19 Nr. 25 b BauGB). Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

6.2 Flächen mit Pflanzbindungen – Pflanzung von Einzelbäumen – Sonstige Anpflanzungen

a) Flächen mit Pflanzbindungen – Bepflanzung in den Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation nach Angabe der Pflanzenliste in dieser Planzeichnung und den Anpflanzvorgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages zu bepflanzen (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB). Die Pflanzungen sind im Diagonalverband mit 1,5 m Abstand in und zwischen den Reihen vorzunehmen. Dort wo aufgrund der Pflanzflächenbreite es möglich ist, soll ein höhengestaffelter Aufbau erfolgen, d.h. in den mittleren Reihen sind vermehrt Bäume I. und II. Ordnung zu setzen und in den äußeren ist ein höherer Strauchanteil zu wählen.
Durch sachgerechte Pflege ist der Erhalt dieser Anpflanzungen zu sichern. Bei Abgängen sind Ersatzanpflanzungen gleicher Art und Pflanzgröße vorzusehen.

b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist pro angefangene 300 qm Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) lt. der in dieser Planzeichnung enthaltenen Pflanzenliste anzupflanzen. Sie sollen als Baumreihe und innerhalb der Wendeplätze bzw. Verkehrsinseln angepflanzt werden (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB). Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

c) Innerhalb der Sonderbauflächen
Innerhalb der privaten Grünflächen/Parkanlagen in Zuordnung zu den einzelnen Sonderbauflächen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) lt. der in dieser Planzeichnung enthaltenen Pflanzenliste anzupflanzen (Festsetzung gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB). Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

6.3 Maßnahmenflächen für Naturschutzzwecke

a) Maßnahmenflächen im Plangebiet westlich der Müritzstraße, soweit es sich nicht um geschützte Biotope handelt
Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes (Zielsetzung Entwicklung Feuchtgrünland mit extensiver Beweidung) ist wie folgt zu entwickeln:
Erhalt vorhandener Bestandsfläche (Feuchtwiesenbereiche), Entfernung von Unrat, Entsiegelung von versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Fundament, Abriss von Gebäuden usw.), Bodenlockerung im Bereich vormals versiegelter Flächen, Verfüllung der durch Entsiegelung entstandenen Gruben mit magerem, nährstoffarmen Füllboden, Andeckung mit einer dünnen Oberbodenschicht, Auskoppelung vorhandener wertvoller Biotopelemente (Biotoptyp 6.5.1:Feuchtgebüsch) im westlichen Plangebiet. Dieser Bereich ist als Feuchtwiese zu entwickeln; eine extensive Beweidung ist zugelassen.

Die Maßnahmenfläche südlich des Reiterhofs (bisher lt. B–plan Nr. 16 Röhricht FS – geschütztes Biotop) ist wie folgt zu entwickeln:
Entwicklung der vorhandenen Ruderalflur durch Unterlassung jeglicher Nutzung auf dem Wege der natürlichen Sukzession über Schilflandröhrichtflächen zu einem Feuchtgebüsch

b) Maßnahmeflächen im Plangebiet östlich der Müritzstraße, soweit es sich nicht um geschützte Biotope handelt
Die hier zwischen den einzelnen Golfbahnen und am Rande des Gebietes gelegenen und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind wie folgt anzulegen und zu unterhalten:
– Die Bereiche zwischen den einzelnen Spielflächen bzw. Spielbahnen sowie größere und genügend breite Bereiche zwischen Gewässerufern und jeweils nächstgelegenen Spielflächen sind zu mindestens 20% durch Gehölzpflanzungen zu gestalten. Die Gehölzpflanzungen sind als heckenartig ausgeprägte Gehölzstrukturen, locker gestellte Gehölzgruppen und Einzelbaumpflanzungen aus standortgemäßen ausgewählten heimischen Gehölzen (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Erhaltene Abschnitte von vorhandenen Gehölzen und Bäumen sind dabei einzubeziehen, so dass sich auf den Flächen eine mittlere Artenvielfalt von Fauna und Flora mit einer mittleren Strukturvielfalt einstellen kann. Erhaltene Abschnitte von vorhandenen Gehölzen und Bäumen sind dabei einzubeziehen.

– Die künstlichen Teiche im Bereich des geplanten Golfplatzes sind als abgedichtete (z. B. Folie, Ton) Erdbecken in naturnaher Ausformung und Gestaltung anzulegen.

– Die Uferbereiche und ufernahen Bereiche der künstlichen Teiche sind als überwiegend naturnah gestaltete Zonen zu entwickeln und mit standortgemäßen ausgewählten regionaltypischen heimischen Gehölz–, Stauden– und Gräserarten (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Die durch Uferpflanzen gestalteten Uferbereiche sind in einer Mindestbreite von 1,5 m auszubilden.

– Die Randstreifen der Spielbahnen (Semiroughs) und die daran angrenzenden Flächen (Hardroughs) sind in der für diese Flächenkategorien üblichen Weise zu dimensionieren und zu pflegen: bis zu 4 m breite Semiroughs, alle 14 Tage ein Schnitt; 4–8 m breite Hardroughs, jährlich ein– bis zweimaliger Rückschnitt auf eine Rasengräserlänge von maximal 8 cm. Die daran anschließenden, unbespielten Bereiche bis zu den Gehölzpflanzungen sind als ein– bis zweischürige Wiese zu entwickeln.

6.4 Zuordnungsfestsetzung Kompensation – Eingriffsregelung – Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 14

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB : Der Bebauungsplan Nr. 16 verursacht bei seiner Realisierung durch Verkehrs– und Bauflächen sowie die ansonsten festgesetzten Nutzungen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.
Der Ausgleich für diesen Bebauungsplan erfolgt durch die hier festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (private Grünflächen, Anpflanzungen, Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke, Wasserflächen, Stillgewässer) entsprechend Punkt 6.3 sowie durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet Nr. 14 in der Fassung der 1. Änderung und auf Grundlage der hierzu im landschaftsökologischen Fachbeitrag erstellten Bilanzierung und der auf dieser Bilanzierung basierenden Gesamtabwägung unter Einbeziehung der Naturschutzbelange. Wegen des Zusammenhangs beider Plangebiete erfolgt die Bilanzierung und Abwägung als Gesamtbetrachtung über beide Plangebiete (analog zu den Ursprungsplänen).
Die hier bezeichneten Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger durchzuführen. Nach Fertigstellung der Maßnahmen wird eine Abnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

(Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Anlagen zur Brauchwassernutzung, ... ä. sind zulässig. Die Maßnahmen sind durch den Vorhaben– bzw. Erschließungsträger durchzuführen.

7. Höhenfestsetzungen der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen) – (gem. § 9 (2) BauGB i.V.m. § 9(1) BauGB)
In der Planzeichnung sind Sollhöhen der Verkehrsflächen üNN festgesetzt (Gradientenhöhen). Abweichungen von bis zu 0,5 m von diesen Höhen aus erschließungstechnischen Gründen sind zulässig.

8. Geländemodellierung und Geländeaufhöhung (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 17 i.V.m. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB
Östlich der Müritzstraße (Plangebiet Blatt 2 des Bebauungsplanes) ist eine Geländemodellierung in Verbindung mit der Verbringung des Bodenaushubs aus dem Bebauungsplan Nr. 14 – Anlage des Stillgewässers dort – und dem Bodenaushub in Verbindung mit der Anlage von Teichen im Plangebiet Nr. 16 selbst (siehe Planzeichnung) zulässig. Die geplanten Geländehöhen sind in der Planzeichnung angegeben. Abweichungen von bis zu + – 1,0 m in Einzelbereichen sind zulässig. Im Zuge der Geländemodellierung notwendige Abweichungen in der Anlage der Golfbahnen und der zwischen den Golfbahnen gelegenen Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke sind zulässig, soweit das Flächenverhältnis lt. Planzeichnung gleich bleibt. Die Grenzen der hier vorhandenen geschützten Biotope sind zu beachten.

B: Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO MV i.V. m. § 9(4) BauGB

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasenpflaster mit einem Fugenanteil von mind. 30 %, Rasengitterstein oder wassergebundener Wegedecke) auszuführen.
Gemeinschaftsstellplätze mit mehr als 4 Einstellplätzen sind an mindestens 2 Seiten mit einer geschlossenen Hecke in einer Tiefe von 1,0 m und einer Höhe von mindestens 1,50 m einzugrünen.

2. Dachausbildung
Die Gebäude im Plangebiet sind mit geneigten Dächern und einer Mindestdachneigung von 20° auszuführen. Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von 36 qm sind auch in Flachdachbauweise oder in einer Dachneigung von weniger als 20° zulässig. Für diesen Fall sind die Dächer als Grasdach bzw. mit einer Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit es sich um Zweckgebäude wie Reithallen oder Stallungen handelt, und durch eine zu steile Dachneigung im Verhältnis zum Gesamtgebäude einer überdimensionierten Dachfläche entstehen würde.
Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind zulässig.

C: Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale
Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend sind Bodendenkmale bekannt. Die Standorte sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M–V kann genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M–V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen geknüpft.
Für Bodendenkmale die zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M–V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalpflegebehörde unverzüglich zu unterrichten. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu belassen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Pflanzliste: Zu verwendende standortheimische Gehölze

Baumarten:		Straucharten:	
Nass/reich		Nass/reich	
Alnus glutinosa	Schwarz–Erle	Sornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix fragilis	Bruch–Weide	Salix cinerea	Graue Weide
		Salix myrsinifolia	Schwarz–Weide
		Salix pentandra	Lorbeer–Weide
		Salix repens	Kriech–Weide
		Salix tiranda	Mandel–Weide
		Salix viminalis	Korbweide
Nass/arm		Nass/arm	
Betula pubescens	Moor–Birke	Salix aurita	Ohr–Weide
Pinus sylvestris	Gemeinde Kiefer	Salix cinerea	Graue Weide
		Salix repens	Kriech–Weide
Feucht–frisch/reich		Feucht–frisch/reich	
Acer campestre	Feld–Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz–Ahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Berg–Ahorn	Crataegus laevigatus agg	Zweigriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus avium	Süß–Kirsche, Vogel–Kirsche
Malus domestica	Kultur Apfel +	Prunus domestica	Pflaume +
Prunus avium	Süß–Kirsche, Vogel–Kirsche	Prunus padus	Auen–Taubenkirsche
Prunus domestica	Pflaume	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Prunus padus	Auen–Traubenkirsche	Ribes uva–crispa	Stachelbeere
Pyrus communis	Kultur Birne +	Rosa canina agg.	Hunds–Rose
Quercus robur	Stiel–Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Salix alba	Silber–Weide	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix rubens	Hohe Weide	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Tilia cordata	Winter–Linde	Salix caprea	Sal–Weide
Ulmus glabra	Berg–Ulme	Ulmus minor	Feld–Ulme
Ulmus laevis	Flatter–Ulme		
Feucht–frisch/arm		Feucht–frisch/arm	
Betula pubescens	Moor–Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus domestica	Pflaume +
Betula pendula	Sand–Birke	Prunus spinosas	Schlehe
Quercus robur S	Stiel–Eiche	Rosa canina agg.	Hunds–Rose
Malus sylvestris	Kultur Apfel +	Rubus caesius	Kratzbeere
Populus tremula	Zitter–Pappel	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Prunus cerasus	Sauer–Kirsche +		
Prunus padus	Auen–Traubenkirsche		
Pyrus communis	Kultur–Bime +		
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche		
Trocken/reich		Trocken/reich	
Betula pendula	Sand–Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosus	Schlehe
Pinus Sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa canina agg.	Hunds–Rose
Populus tremula	Zitter–Pappel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus cerasus	Sauer–Kirsche+	Rosa rubiginosa	Wein–Rose
Prunus domestica	Pflaume +	Rosa tomentosa	Filz–Rose
Quercus petraea	Trauben–Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Trocken/arm		Trocken/arm	
Betula pendula	Sand–Birke	Rosa corymbifera	Hecken–Rose
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rosa tamentosa	Filz–Rose

\+ = Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken– und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.
Frist für Ausgleichspflanzungen
Ausgleichspflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.
Anwachspflege
Für sämtliche Gehölze besteht die Verpflichtung zur 5–jährigen Anwachspflege.

3. Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Rechlin
Der nördlich/nordwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausgebiet am Claassee" der Gemeinde Rechlin wird parallel zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 16 geändert.

4. Städtebaulicher Vertrag
Die Umsetzung der Planung wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.

5. Kampfmittel – Munitionsbeseitigung
Innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der ursprünglichen Nutzung das Vorkommen von Kampfmitteln, Munitionsresten etc. nicht ausgeschlossen werden. Die Beseitigung ggf. weiterer Munitionsfunde übernimmt der Vorhabenträger gem. städtebaulichem Vertrag.

6. Kontaminierte Verdachtsstandorte (KVS)
Innerhalb des Plangebietes haben sich ursprünglich kontaminierte Böden bzw. Verdachtsstandorte auf Kontaminationen befunden. Diese Standorte sind bereinigt, nach den vorliegenden Kenntnissen liegen keine Bodenverunreinigungen oder Altlastenflächen mehr vor.

Darüber hinausgehend sind die zuständigen Behörden (Umweltamt des Landkreises Müritz und Staatl. Amt für Umwelt und Natur in Lübz) sofort zu informieren, wenn kontaminierte Bereiche angetroffen werden oder Kontaminationsverdacht besteht. Die entsprechenden baubegleitenden Maßnahmen und technischen Vorkehrungen nach den hierzu geltenden Bestimmungen und gesetzlichen Regelungen bzw. Verordnungen sind zu beachten. Die Beseitigung ggf. weiterer Kontaminationen übernimmt der Vorhabenträger gem. städtebaulichem Vertrag.

7. Aufhebung bestehender Bauleitpläne/Überplanung
Durch die Aufstellung dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird der Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausgebiet am Claassee" teilweise überplant. Der Bebauungsplan Nr. 14 wird zeitgleich mit einer 1. Änderung überplant.
Eine Abgrenzung des überplanten Bereichs ist der Begründung beigefügt.

8. Nachweis der durch die Anlage des Stillgewässers im B–Plan Nr. 14 anfallenden Bodenmassen
Für die Anlage des Stillgewässers im Bebauungsplan Nr. 14 entsteht ein Bodenaushub von rd. 150.000 cbm. Dieser Bodenaushub wird wie folgt verbracht und eingebaut:
– 25.000 cbm im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 in den dort festgesetzten Flächen zur Verwallung des Geländes
– 125.000 cbm im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16, Ostteil – Blatt 2 im Bereich des Golfplatzgeländes.

Damit werden die anfallenden Bodenmassen unter Berücksichtigung einer landschaftsgerechten Gestaltung innerhalb des Plangebietes wieder eingebaut. Eine Verbringung außerhalb der Plangebiete 14 und 16 ist nicht erforderlich.

Die im Plangebiet Nr. 16 durch die Anlage der Wasserflächen anfallenden Bodenmassen werden zusammen mit den 125.000 cbm vor Ort wieder eingebaut; insgesamt werden hier rd. 200.000 cbm Bodenaushub verbaut.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl, I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetztes vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950, 2013) sowie nach § 86 LbauO M–V vom 6.05.1998 (GVOBl. M–V S. 468, ber. S.612 geändert durch das Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M–V S. 647,675) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 1. Änderung für das Gebiet "Ferienhausgebiet, Hotel–, Reit– und Sportanlage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom:

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesplanungsgesetz M/V beteiligt worden.

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am bis durchgeführt worden.

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

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

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

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

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2 sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten – Dienstzeit – 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 bekannt gemacht worden.

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am: wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Waren , den ______________________ Leiter des Katasteramtes

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.

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M–V, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

   Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

    Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde Az.: bestätigt.

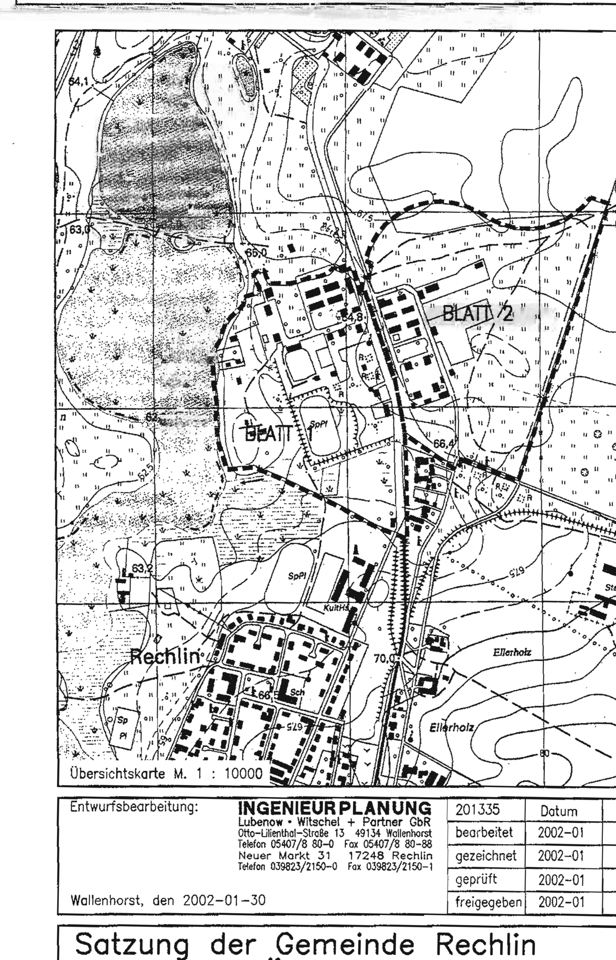
    Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Blatt 1 und Blatt 2, wird hiermit ausgefertigt.

    Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 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. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 , Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

    Rechlin, den ______________________ Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1 : 10000

Entwurfsbearbeitung: INGENIEURPLANUNG Lubenow • Witschel + Partner GbR, Otto–Lilienthal–Straße 13 49134 Wallenhorst, Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88, Neuer Markt 31 17248 Rechlin, Telefon 039823/2150–0 Fax 039823/2150–1	201335	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2002–01	Ev
	gezeichnet	2002–01	Hd
	geprüft	2002–01	Ev
Wallenhorst, den 2002–01–30	freigegeben	2002–01	Lu

Satzung der Gemeinde Rechlin über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ferienhausgebiet, Hotel–, Reit– u. Sportanlagen"

Blatt 2 Entwurf	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 / Blatt Nr. : 2(2)

H:/Kissimmo//201335/Plaene/BP/Plan–2.dwg