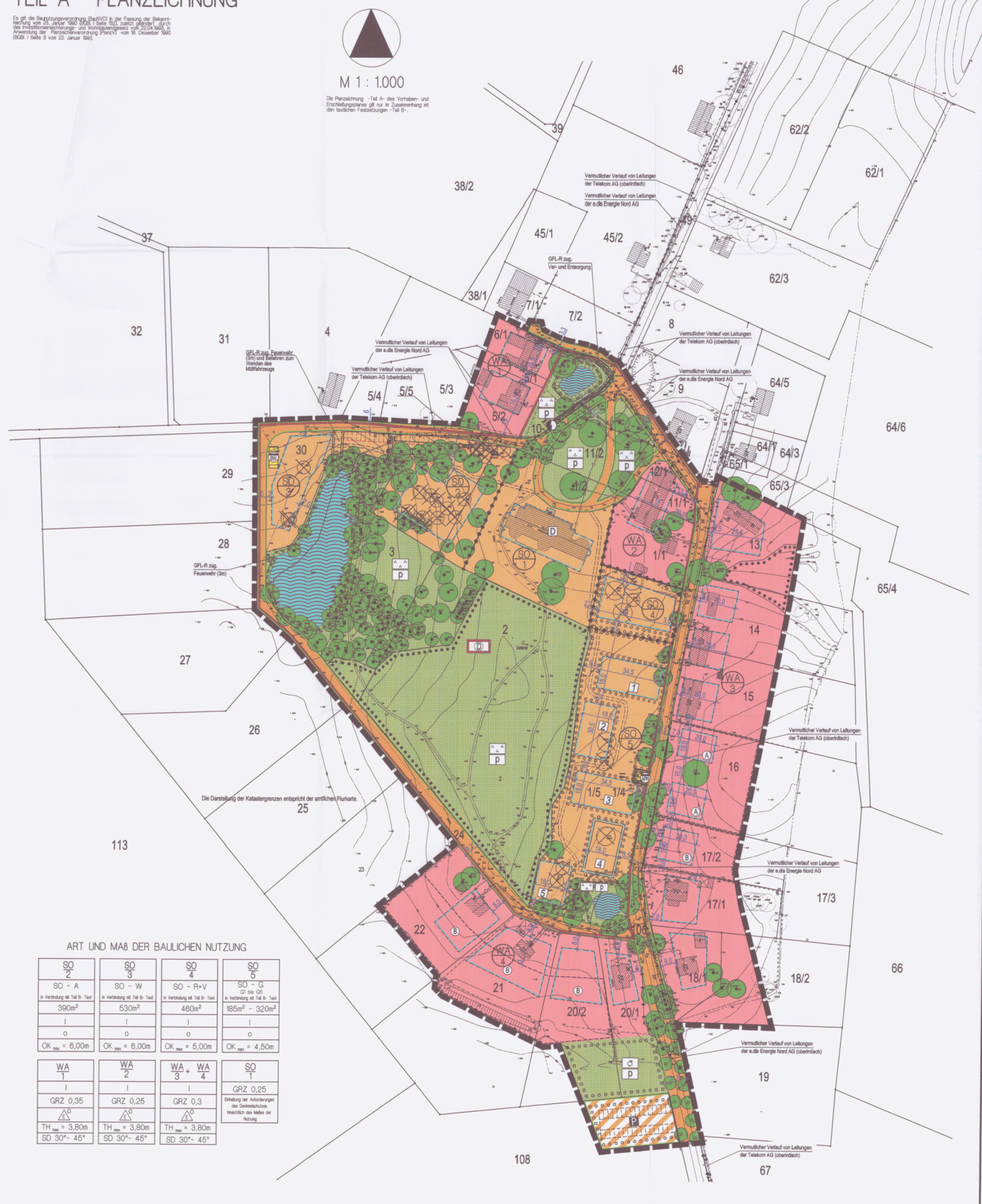
SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DEN BEREICH SAUNSTORF
"GUT SAUNSTORF - EIN ORT DER STILLE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 2	SO 3	SO 4	SO 5
SO - A	SO - W	SO - R+V	SO - G G1 bis G5
in Verbindung mit Teil B- Text	in Verbindung mit Teil B- Text	in Verbindung mit Teil B- Text	in Verbindung mit Teil B- Text
390m²	530m²	460m²	185m² - 320m²
I	I	I	I
o	o	o	o
OK max = 6,00m	OK max = 6,00m	OK max = 5,00m	OK max = 4,50m

WA 1	WA 2	WA 3 + WA 4	SO 1
I	I	I	GRZ 0,25
GRZ 0,35	GRZ 0,25	GRZ 0,3	Einhaltung der Anforderungen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Maßes der Nutzung
E o	E o	E o	
TH max = 3,80m	TH max = 3,80m	TH max = 3,80m	
SD 30°- 45°	SD 30°- 45°	SD 30°- 45°	

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
SO	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25	
460m²	überbaubare Grundfläche	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
THmax=3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OKmax=5,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
SD 30°- 45°	Satteldach, minimal 30°; maximal 45°	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Einfahrt/Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
APW	Abwasserpumpwerk	
BW	Brauchwasseraufbereitung	
	Elektrizität	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	Streuobstwiese	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserflächen	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (1a) BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts- §20 LNatG M-V Biotope	Par. 9 (6) BauGB
A/B	Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in WA-Gebieten gem. Text-Teil B, unter Punkt III.4.2	Par. 9 (1a) BauGB
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB Par. 172 (1) BauGB
D	Gesamtanlage (Ensemble) die dem Denkmalschutz unterliegt	Par. 9 (6) BauGB
D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen	Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen, für Nebenanlagen	Par. 9 (1) 4 und 22 BauGB Par. 9 (6) BauGB
St	Zweckbestimmung Stellplätze	
Carp	Zweckbestimmung Carport	
Ga	Zweckbestimmung Garage	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz	Par. 9 (7) BauGB
	Hauptfirstrichtung	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
2	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
5	Bemaßung in Metern
SO 1	Bezeichnung des SO-Gebietes mit lfd. Nr.
WA 1	Bezeichnung des WA-Gebietes mit lfd. Nr.
	Weg innerhalb der SO-Gebiete, überwiegend in Flächen mit Anpflanzgeboten
	Entfallende Bäume
1	Kennzeichnung der Gästehäuser im SO5- Gebiet, z.B. 1- Gäste 1 (siehe Text Teil B unter Nr. 2.2)

SATZUNG
DER GEMEINDE BOBITZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4
FÜR DEN BEREICH SAUNSTORF " GUT SAUNSTORF - EIN ORT DER STILLE "
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141), gemäß § 244 BauGB der derzeit geltenden Fassung in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie in Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 28.03.2001, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch der Gemeinde Bobitz vom ....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich Saunstorf "Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille", und Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen, sowie mit Beschluss vom .... die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE BOBITZ FÜR DEN BEREICH SAUNSTORF "Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Gutshaus sind Errichtungen zur Belebung der Infrastruktur und zum Betrieb des Seminarzentrums zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung zulässig. Darüber hinaus sind für die Beherbergung Gästezimmer zulässig.
Zulässig sind innerhalb des Gutshauses Büroräume, Räume für Konferenzen und Lagerzwecke, Anlagen und Räume für Fitness und Sauna, Arbeitsräume zur Bewirtschaftung des Geländes, Abstellräume, Hausanschlussräume, Meditationsräume, Veranstaltungsräume, Bibliothek, Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungs-, Rezeptions- und Veranstaltungsgebäudes, dienen.

1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 - Innere Arbeit (A) sind Therapie- und Gruppenräume zulässig. Darüber hinaus sind als Nebenräume nur Material- und Lagerräume, Sanitärräume und Technikräume zulässig. Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit sie dem Betrieb der Einrichtung dienen. Innerhalb des Gebietes sind überdachte Stellplätze, Carports, Anlagen für die Lagerung von Gartengerät und Garagen als Nebengebäude zulässig.

1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 - Wellness (W) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Wellnessgebäudes als Bad, Sauna, Tauchbad, Massageplatz oder Fitnesseinrichtung, dienen. Massageplätze dürfen auch als Gesprächsräume genutzt werden. Es sind Nebenanlagen nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Einrichtung dienen.

1.4 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 - Restauration und Verwaltung (R + V) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Restauration, Bewirtung und Verwaltung stehen. Zu diesen Einrichtungen gehören Speisesaal, Office, Küche, Lager und Kühlräume, Anlieferungsräume, Sanitär- und Aufenthaltsräume, Lager, Putz- und Technikräume. Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie für den Betrieb der vorhandenen Einrichtung notwendig sind. Innerhalb des Gebäudes Abstellräume, Lagerräume und Wäschereien zulässig. Innerhalb des Bereiches ist nur unterirdisch die Errichtung einer Heizungsanlage zulässig. Der zur Heizungsanlage gehörige Schornstein darf eine Höhe von maximal 9,00 m über Gelände nicht überschreiten. Für den unterirdischen Zugang zur Heizanlage ist die Abgrabung zulässig.

1.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 für Gäste (G) sind nur Gästezimmer und zugehörige Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsbereiches dienen, zulässig.

1.6 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.7 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Als Bezugspunkt für Höhenangaben für Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils in unbeeinträchtigtem Zustand, HN - Höhen. Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu über bauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Oberkante des Gebäudes (OK) ist die maximale Höhe bei Flachdächern. Sie kann aufgrund geringer Gefälleneigungen geringfügig höher sein als die Traufhöhe, die der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut entspricht.

2.2 Die überbaubare Grundfläche darf in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 bis SO 5 folgende Werte nicht überschreiten:
- SO 2 überbaubare Grundfläche maximal 390 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 65 m² überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind darüber hinaus zulässig.
- SO 3 überbaubare Grundfläche maximal 530 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 80 m² überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind darüber hinaus zulässig.
- SO 4 überbaubare Grundfläche maximal 460 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 80 m² überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind darüber hinaus zulässig.
- SO 5 - Gäste 1 überbaubare Grundfläche maximal 320 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 60 m² überschritten werden.
- SO 5 - Gäste 2 überbaubare Grundfläche maximal 275 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 50 m² überschritten werden.
- SO 5 - Gäste 3 überbaubare Grundfläche maximal 320 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 60 m² überschritten werden.
- SO 5 - Gäste 4 überbaubare Grundfläche maximal 275 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 50 m² überschritten werden.
- SO 5 - Gäste 5 überbaubare Grundfläche maximal 185 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 35 m² überschritten werden.
- Flächenhafte Befestigungen sind darüber hinaus für die Anlage von Wegen zulässig.

2.3 Für die WA - Gebiete WA 1 bis WA 4 wird davon Gebrauch gemacht, die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 von H. nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auszuschließen.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

4. BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig.

5. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils im unbeeinträchtigten Zustand, HN-Höhe. Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen. Innerhalb der Sonstigen Sondergebietes SO 2 bis SO 5 darf die Sockelhöhe für die vorgesehenen Beherbergungsgebäude maximal 0,60 m betragen.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Für Garagen und Stellplätze gilt der § 12 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO.

6.2 Überdachte Stellplätze und Garagen sind in den SO-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des SO 2 - Gebietes, innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereiches für Stellplätze sind diese als überdachte Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen zulässig. Innerhalb des SO 3 - Gebietes sind Stellplätze zulässig. In den WA - Gebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig.

6.3 In den Baugebieten sind Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von organischen Abfallstoffen nur auf den jeweiligen Baugrundstücken zulässig.

6.4 Zulässig sind in allen Baugebieten Einrichtungen zum Spielen für Kinder.

6.5 Zulässig sind in den SO Gebieten Nebenanlagen, die der Ausübung der Funktion innerhalb des Gebietes dienen und für die Nutzung des Gebietes unabdingbar sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. FASSADEN

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 2 bis SO 5 sind für die Herstellung der Fassaden der Gebäude Holz, Glas und / oder Stein (Naturstein, Klinker, Lehm) zulässig.

2. DÄCHER

Die Dächer von Gebäuden innerhalb der Gebiete SO 2 bis SO 5 sind als Flachdächer auszuführen. Konstruktion und Ausgestaltung der Dächer muss eine zeitlich begrenzte Retention (Rückhaltung) von Regenwasser ermöglichen. Technische Aufbauten sowie flache Oberlichter sind zulässig. Die Flachdächer sind nur als begrünte Dächer auszuführen.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

5. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Als Befestigungsarten für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze, Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenverguss zu verwenden. Die Verkehrsflächen können auch mit wassergebundenen Decken oder in Verbundpflaster oder Pflasterrasen befestigt werden. Das Rondell vor dem Gutshaus ist ausschließlich als Verkehrsfläche mit Pflasterbelag, mit Natursteinpflaster, zu befestigen. Für die Herstellung von Parkplätzen ist auch Schotterrasen zulässig. Für die Herstellung des Parkplatzes am südlichen Ortseingang ist Schotterrasen oder Rasengitterstein zu verwenden. Die Herstellung aus Verbundsteinpflaster für diesen Parkplatz ist nicht zulässig.

6. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Sondergebiete SO 4 und SO 5 sind parkartig zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten und Qualitäten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18- 20 cm:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Weiden (Salix alba, Salix fragilis), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus, Spitz-Ahorn (Acer plantanoides), Linden in Arten und Sorten (Tilia),
Bäume 2. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18- 20 cm:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain- Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Birke (Betula pendula),
Sträucher als Str., 2 x v., 125 - 150 cm:
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauchrosen in Arten und Sorten (Rosa) Weiden in Arten und Sorten (Salix), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus),
Klettergehölze:
Efeu (Hedera helix), Clematis in Arten und Sorten, Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Jungfernrebe (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii").

1.2 Für die festgesetzte Alleebaumbepflanzung entlang der Zufahrtsstraße sind standortheimische Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste unter Punkt 1.1 zu verwenden. Die Alleebäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 Die im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als 3 m breite Heckenanpflanzung auszubilden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist 3-reihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,2 m zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind nur standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 1.1 zu verwenden.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

3. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten bzw. weiterhin parkartig zu gestalten. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Es sind nur Maßnahmen zur Pflege und Rekultivierung der Parkanlage zulässig, die dem Denkmalschutzgesetz entsprechen und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden zulässig. Unter diesen Bedingungen liegt gemäß § 14 Abs. 3 Nr. 3 LNatG M-V kein Eingriff vor.

3.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Für die Herstellung ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Obstgehölze sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10- 12 cm zu pflanzen, je 100 m² ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanz- und Reihenabstände sollen 8,00 m betragen. Auf der Wiesenfläche ist eine extensive Beweidung bzw. Mahd zulässig.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch die SO-Gebiete sind diesen selbst in anteilig erforderlichem Umfang in bezug auf das Gesamtprojekt zuzuordnen.
Für die naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung für die SO-Gebiete sind folgende Maßnahmen auszuführen:
- Auf dem Flurstück 10, Flur 1, Gemarkung Saunstorf ist das vollständig verlandete Kleingewässer auf einer Fläche von 450 m² zu entschlammen.
- Auf dem Flurstück 1/5, Flur 1, Gemarkung Saunstorf ist das Kleingewässer auf einer Fläche von 580 m² zu entschlammen.
- Die Maßnahme unter 3.2 "Obstwiese" ist zu realisieren.

4.2 Die Eingriffe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind durch die Obstbaumpflanzungen je überbaubarer Grundstücksfläche auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen. Die Obstbäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die geplante Bebauung im mit "A" gekennzeichneten Bereich des Flurstückes 16 ist je 25 m² überbauter Grundstückfläche 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die geplante Bebauung im mit "B" gekennzeichneten Bereich der Flurstücken 17/2, 20/2, 21 und 22 ist je 60 m² überbauter Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
UND HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Die für Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden und Stellen (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, Landesamt für Bodendenkmalpflege) haben mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale vorhanden sind. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffs die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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

3. DENKMALBEREICH

Der Denkmalbereich Gut und Gutspark Saunstorf wurde gemäß Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege nachrichtlich übernommen. Innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Bereiches ist die Pflege und die Gestaltung der Parkanlage und der Freiflächen nach Maßgabe der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

4. WALDUMWANDLUNG

Für östliche Teilbereiche des Gutsparks ist die Umwandlung von Wald in Park erforderlich. Die Waldumwandlung wurde mit der zuständigen Forstbehörde, Forstamt Schönberg, abgestimmt. Auf intensiv genutzten Ackerflächen sind Erstaufforstungen in einem Umfang von 3,2 ha durchzuführen. Die Erstaufforstungen sind in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstück 52/4 nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Geschützte Biotope oder hochwertige naturnahe Flächen sind von einer Bepflanzung auszunehmen. Für die Aufforstung ist nur die Verwendung von standortheimischen Gehölzarten zulässig. Die Aufforstungsbereiche sind durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzung ist durch eine drei- bis fünfjährige Pflege sicherzustellen.

5. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die für Waldumwandlung auf dem Flurstück 52/4, Flur 1, Gemarkung Käselow vorgesehenen Erstaufforstungsflächen werden auch als Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb der Sondergebiete herangezogen. Die Biotopwerterhöhung, die durch die Waldumwandlung bzw. Erstaufforstung erreicht wird, wird Eingriffen im Zusammenhang mit Realisierung von Maßnahmen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 als Ausgleich bzw. Ersatz angerechnet.

6. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hochbauten fertig zustellen.

7. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

8. MUNITIONSFUNDE

Das Landesamt für Katastrophenschutz hat im Planaufstellungsverfahren mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine kampfmittelbelasteten Bereiche bekannt sind. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

9. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Ortslage Saunstorf, somit auch das Plangebiet, die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf, Beschluss-Nr. 63-14/81 vom 19. November 1981, berührt. Für die festgesetzte Trinkwasserschutzzone III ergeben sich Nutzungsbeschränkungen. Eine unterirdische Lagerung von Wasserschadstoffen größer als 10 m³ bei WGK 2, größer 0,1 m³ bei WGK 3 und eine oberirdische Lagerung von Wasserschadstoffen größer 100 m³ bei WGK 2, größer als 1 m³ bei WGK 3, sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Bobitz hat am 09.7.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanesplanes Nr. 4 beschlossen.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Zeitung -Amtsblatt- am 24.10.2001 erfolgt.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz BauGB ist ~~nicht~~ 09.10.01 durchgeführt worden.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 15.10.01 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.11.01 bis zum 10.12.01 während der Dienststunden nach Par. 12 BauGB i.V. mit Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.10.01 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.01 über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

8. Der Entwurf des Planes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. x am 22.3.04 den 3. Entwurf und
Die Gemeindevertretung hat am 21.10.02 den 2. Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Begründung in der Zeit vom 20.4.04 bis zum 21.5.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Zeitung -Amtsblatt- am 31.3.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.4.04 über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
........................, den .... (Stempel) .... im Auftrag, Unterschrift

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wurden am 15.11.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.11.04 gebilligt.
Bobitz, den 06.7.2005 (Siegel) , Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, wuden durch Verfügung des ~~Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes M-V~~ LK NWM vom 14.10.05 Az. 61/63 S[illegible] .... bestätigt.
Bobitz, den 21.11.2005 (Siegel) , Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes M-V vom .... Az.: .... bestätigt.
Bobitz, den .... (Siegel) , Bürgermeister

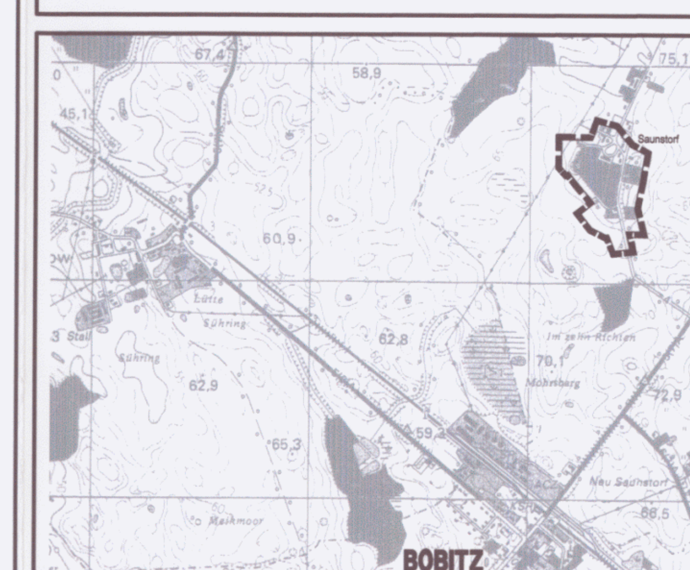
14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Bobitz, den 21.11.2005 (Siegel) , Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.11.05 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Bad Kleinen ortsüblich erfolgt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.11.2005 (Datum des Erscheinungstages des Amtsblattes) in Kraft getreten.
Bobitz, den 25.11.2005 (Siegel) , Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE BOBITZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

FÜR DEN BEREICH SAUNSTORF
"GUT SAUNSTORF - EIN ORT DER STILLE"



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: SATZUNG

LK NWM / Gemeinde Bobitz / B4 / Stand SATZUNG