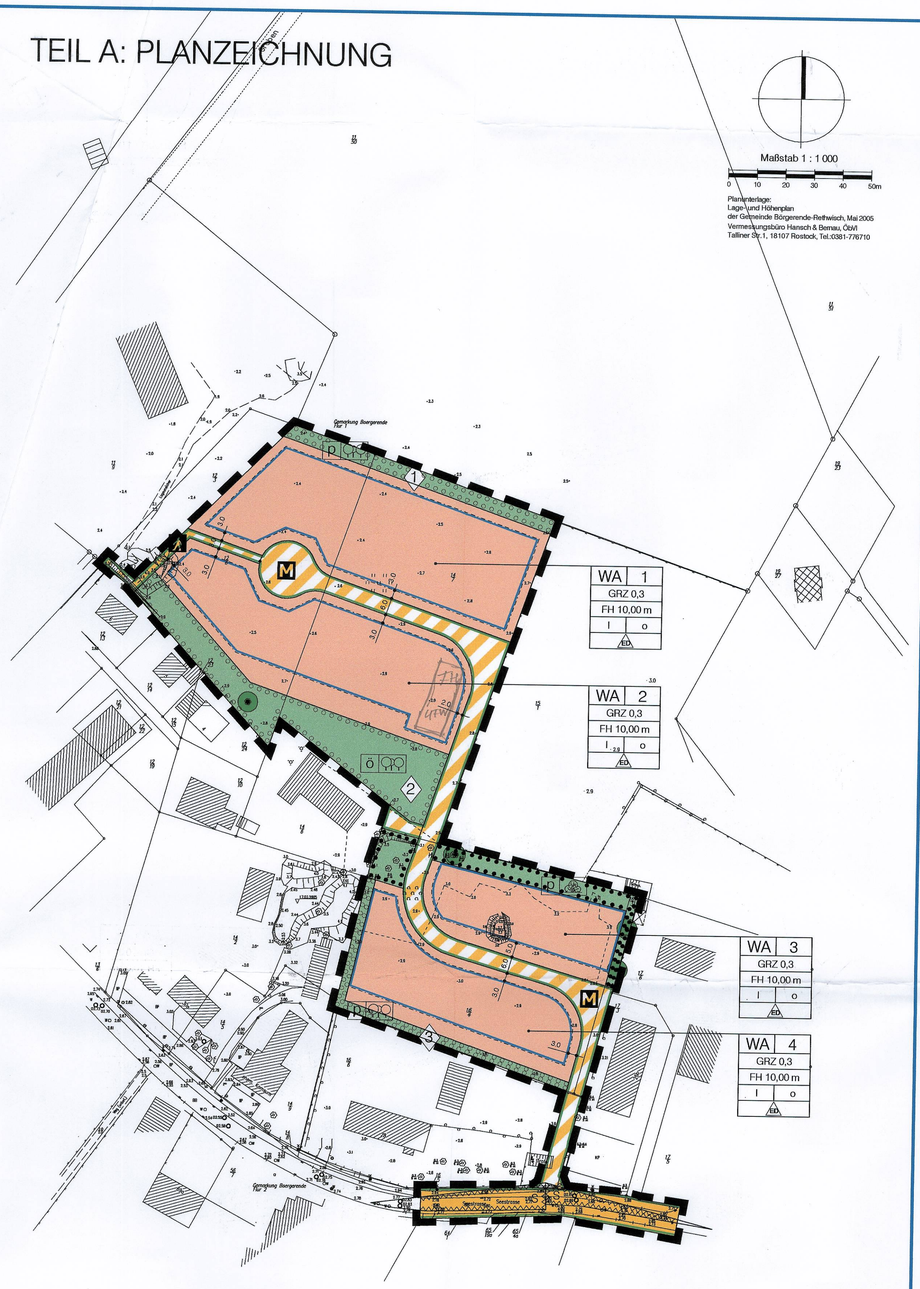
SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS NR. 14 "WOHNGEBIET FISCHERWEG"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468, ber.. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Börgerende-Rethwisch vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, für das Gebiet „Fischerweg", nördlich der Seestraße, westlich der Ferienhaussiedlung am Strandweg und östlich des ehemaligen CDU-Heims in Börgerende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

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

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: ein Vollgeschoss

FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Verkehrsfläche

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M — Mischverkehrsfläche

Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

1 — Nummer der Grünfläche

Zweckbestimmung:

Gehölzpflanzung

Gehölzbestand

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

S — Sichtfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: § 9 Abs. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2,6 — vorhandene Höhe nach HN

1 — Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

10,0 — Bemaßung

TEIL B: TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

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

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

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

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

2. Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) errechneten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

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

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

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

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. Innerhalb der privaten Grünfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Es sind vierreihige Hecken zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander muss 1,50 m und zwischen den Reihen 1,00 m betragen.
6. Auf der öffentlichen Grünfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind Gehölzgruppen mit einem Mindestflächenanteil von 400m² anzupflanzen. Die Gehölze sind in 8er - 12er Gruppen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Auf der Fläche sind 5 Laubbäume der Pflanzenliste einzugliedern.
7. Innerhalb der privaten Grünfläche 3 mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Es sind zweireihige Hecken zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen 1,50 m betragen.
8. Pflanzenliste

Pflanzenliste	
Baumarten	
Malus sylvestris	Holzapfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Straucharten	
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide

9. Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
   Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe
   Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.
10. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässig.

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

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

    Mansard- und Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
    Die Dächer sind, soweit sie nicht rohrgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Glasierte Dachziegel / Dachsteine sind unzulässig.
13. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.
14. Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.

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

14. Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 10 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Hinweis

A Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit wird durch Heckenpflanzungen auf dem Flurstück 11/50 Flur 1 Gemarkung Börgerende ausgeglichen. Die Flächengrößen sind wie folgt: nordöstlicher Abschnitt: 10m x 240m; südöstlicher Abschnitt: 5m x 47m; L-förmiger südlicher Abschnitt: 5m x 178m; westlicher Abschnitt: 10m x 80m. Nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, sind geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Die 5m breiten Hecken sind 3reihig und die 10m breiten Hecken 6reihig mit einem 2m breiten Krautsaum anzulegen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

B Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG M-V)

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

a) Denkmale beseitigen, verändern an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,

b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. (§ 7 Abs. 7 DSchG M-V)

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 24.11.2005 in der Zeit von 15.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 04.08.2005 erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.01.2006 bis zum 03.02.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 19.12.2005 bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2005 und ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang Börgerendesüblich bekanntgemacht worden.
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1: ..... (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: ..... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegelabdruck) ÖbVI

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

Börgerende, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Bad Doberan vom ..... Az:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .... bestätigt. Az:
14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Börgerende, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang Börgerendesüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Börgerende, (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

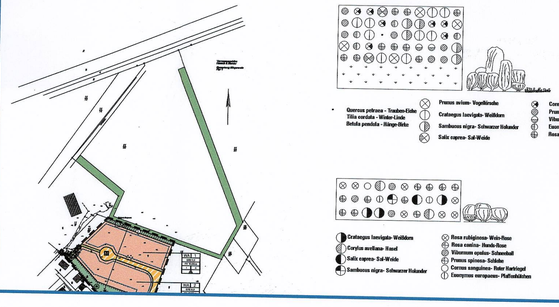
empfohlener Straßenquerschnitt

M 1:100

Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
B = Bankett

Ausgleichsmaßnahme durch Heckenpflanzung auf dem Flurstück 11 / 50 Flur 1 Gemarkung Börgerende

M 1:4000



Satzung der Gemeinde Börgerende - Rethwisch

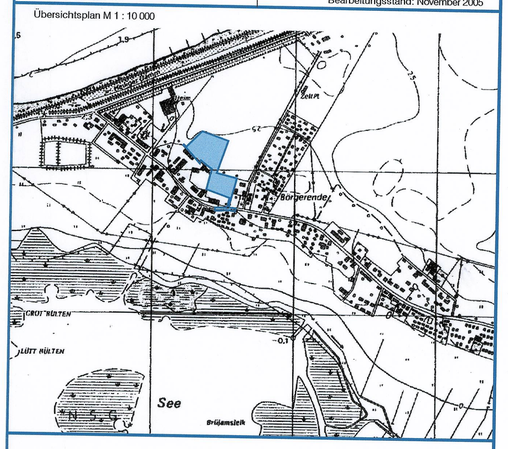
Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplan Nr. 14

für das "Wohngebiet Fischerweg"
nördlich der Seestraße, westlich der Ferienhaussiedlung am Strandweg
und östlich des ehemaligen CDU-Heims in Börgerende

ENTWURF — Bearbeitungsstand: November 2005

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Börgerende, (Siegelabdruck) Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59
Büro-gemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung bsd Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Dipl.-Ing. Wilfried Möbes