SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "REITCAMP BÖRGERENDE"

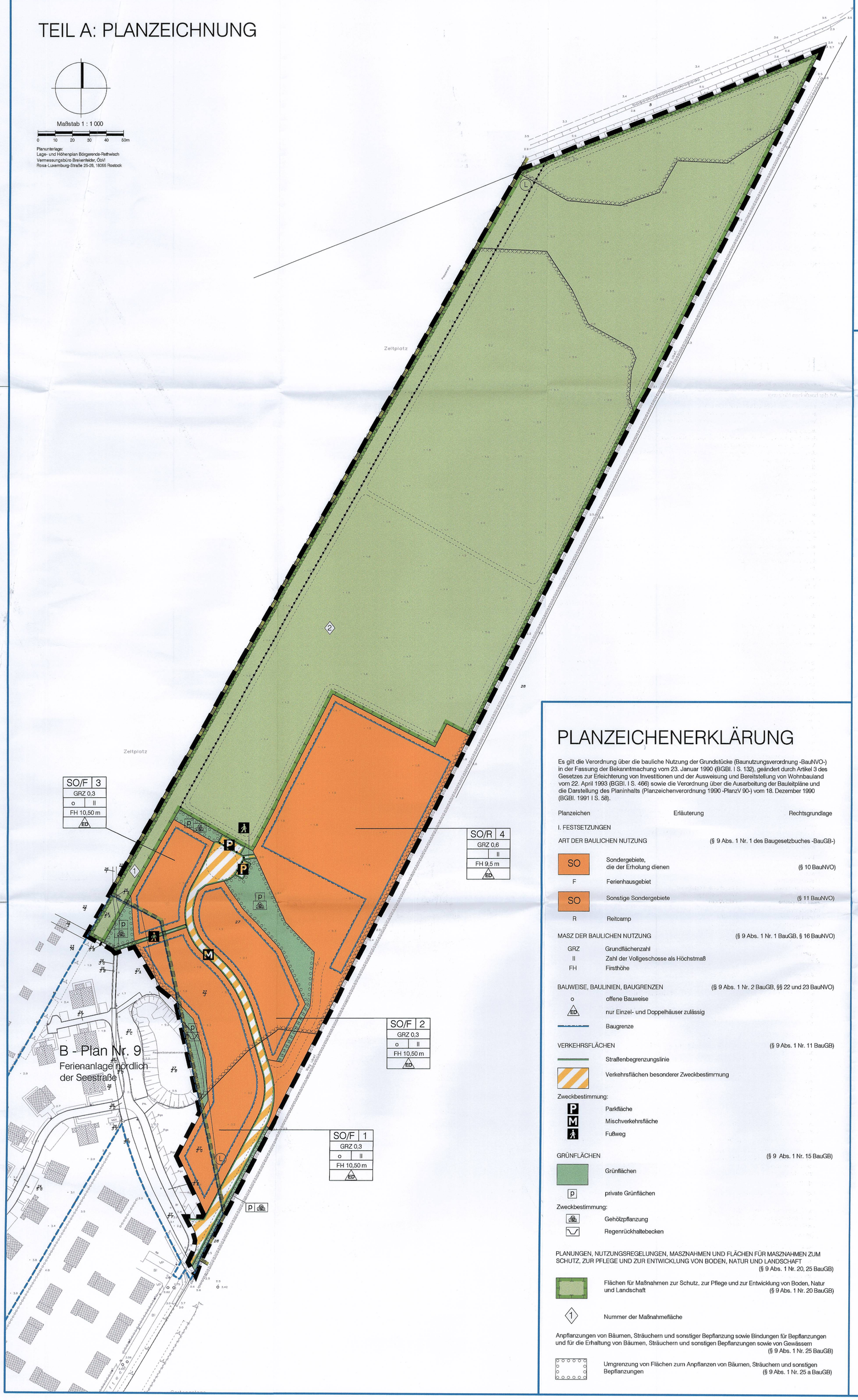
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), und nach § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, „Reitcamp Börgerende" nördlich des Ferienhausgebietes „Arielle", östlich des Campingplatzes und westlich des Driftweges in Börgerende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50m

Planunterlage:
Lage- und Höhenplan Börgerende-Rethwisch
Vermessungsbüro Breiverfelder, ÖbVI
Rosa-Luxemburg-Straße 25-28, 18055 Rostock



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-)

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

F — Ferienhausgebiet

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

R — Reitcamp

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

GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH — Firsthöhe

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)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P — Parkfläche
M — Mischverkehrsfläche
Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Gehölzpflanzung
Regenrückhaltebecken

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)

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

Nummer der Maßnahmefläche

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)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1.9 — vorhandene Höhe nach HN
2 — Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
27 — Flurstücksbezeichnung
Grenze des B-Plans Nr. 9

III. KENNZEICHNUNG

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: überflutungsgefährdeter Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

L — Landschaftsschutzgebiet
Reitweg

TEIL B: TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1. sonstiges Sondergebiet „Reitcamp" (SO/R 4)
Das sonstige Sondergebiet „Reitcamp" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung und die Ausübung des Reitsports sowie der Aus- und Weiterbildung im Pferdesport.

zulässig sind:
- Reithalle mit Heuhotel und Schulungsräumen, Pferdeboxen, Auslauf (Paddock), Geräte- und Abstellräumen sowie Gastronomieräumen
- Mehrzweckhalle für Futtermittel mit Offenstall (Unterstand für Pferde), Heu und Stroh sowie Geräte- und Abstellräumen
- Kleintier und Ponystall
- Verwaltungsgebäude mit Unterkünften für Mitarbeiter
- Reit- und Longierplatz
- Streichelzoo
- transportable Pferdeboxen
- Mistlager

2. Die Ferienhausgebiete SO/F 1 bis SO/F 3 dienen zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Stellplätze und überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

3. In den Ferienhausgebieten SO/F 1 bis SO/F 3 sind überdachte Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4. In den Ferienhausgebieten SO/F 1 bis SO/F 3 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

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

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

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

6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 (in einer Raute) darf als extensive Pferdeweide genutzt werden. Die Fläche ist mit einer Ansaatmischung, die sich nach Bodenart und den Anforderungen der Pferdehaltung richtet, neu anzulegen. Deutsches Weidelgras, Wiesenrispe, Wiesenlieschgras, Wiesenschwingel und Rotschwingel sollen enthalten sein. Die Errichtung von bis zu drei Wetterschutzhütten mit einer Grundfläche von jeweils 20 m² ist zulässig. Bodenaufhöhungen bis zu 0,5 m sind auf einer Fläche oder auf mehreren Teilflächen von in der Summe höchstens 0,5 ha zulässig. Die Maßnahmefläche darf durch einen Koppelzaun eingefriedet werden.
Das extensive Pflegemanagement beinhaltet folgende Anforderungen:
- kein Walzen oder Schleppen während der Hauptbrutzeit von Wiesenbrütern (15.03. - 15.06.)
- keine Mahd vor dem 15.06.
- keine gleichzeitige Mahd aller Flächen
- keine Gülleanwendung, stattdessen restriktive Düngung
- keine Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel.

7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 (in einer Raute) dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen die durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienanlage nördlich der Seestraße in Börgerende" hervorgerufen wurden. Die vorhandenen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

8. Mindestens 30 % der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 zu bepflanzen. Die Gehölze sind in 8er - 12er Gruppen, je 1,5 m² ein Gehölz, gemäß Pflanzenliste anzulegen. Auf der Fläche sind 6 Laubbäume der Pflanzenliste einzugliedern. Die Zwischenflächen werden als Wild-Wiese angelegt und sind 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.

9. 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

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

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

10. In den Baugebieten SO/F 1 bis SO/F 3 werden für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
- zwischen 25 und 45 Grad bei Dachziegeln/Dachsteinen
- zwischen 45 und 55 Grad bei Rohrdach
Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
Die Dächer sind, soweit sie nicht rohrgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden.

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

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

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

13. Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. **6,8 und Nr. 9** dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SO/F 1 bis SO/F 3 und SO/R 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

III. KENNZEICHNUNG **§ 9 Abs. 5 BauGB**

Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

14. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt zum Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Börgerende-Rethwisch ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,80 m über HN.

Hinweise

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.04.2008 bis zum 09.05.2008 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 in der Zeit vom 09.05.2008 bis zum 23.05.2008 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 21.04.2008 erfolgt.

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

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

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

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

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

Börgerende-Rethwisch, (Siegel) Jaeger, Bürgermeister

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: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegel) Bernau, ÖbVI

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

Börgerende-Rethwisch, (Siegel) Jaeger, Bürgermeister

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

Börgerende-Rethwisch, (Siegel) Jaeger, Bürgermeister

Satzung der Börgerende - Rethwisch

Landkreis Bad Doberan

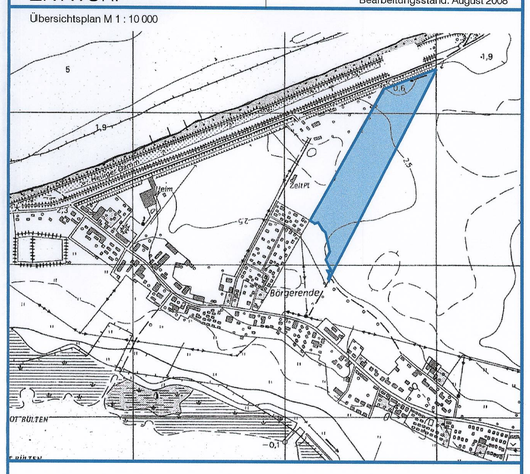
über den Bebauungsplans Nr. 16

für das "Reitcamp Börgerende"
nördlich des Ferienhausgebietes „Arielle", östlich des Campingplatzes und westlich des Driftweges in Börgerende

ENTWURF

Bearbeitungsstand: August 2008

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Börgerende - Rethwisch, (Siegel) Jaeger, Bürgermeister

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