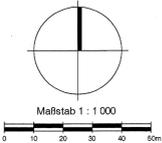


SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

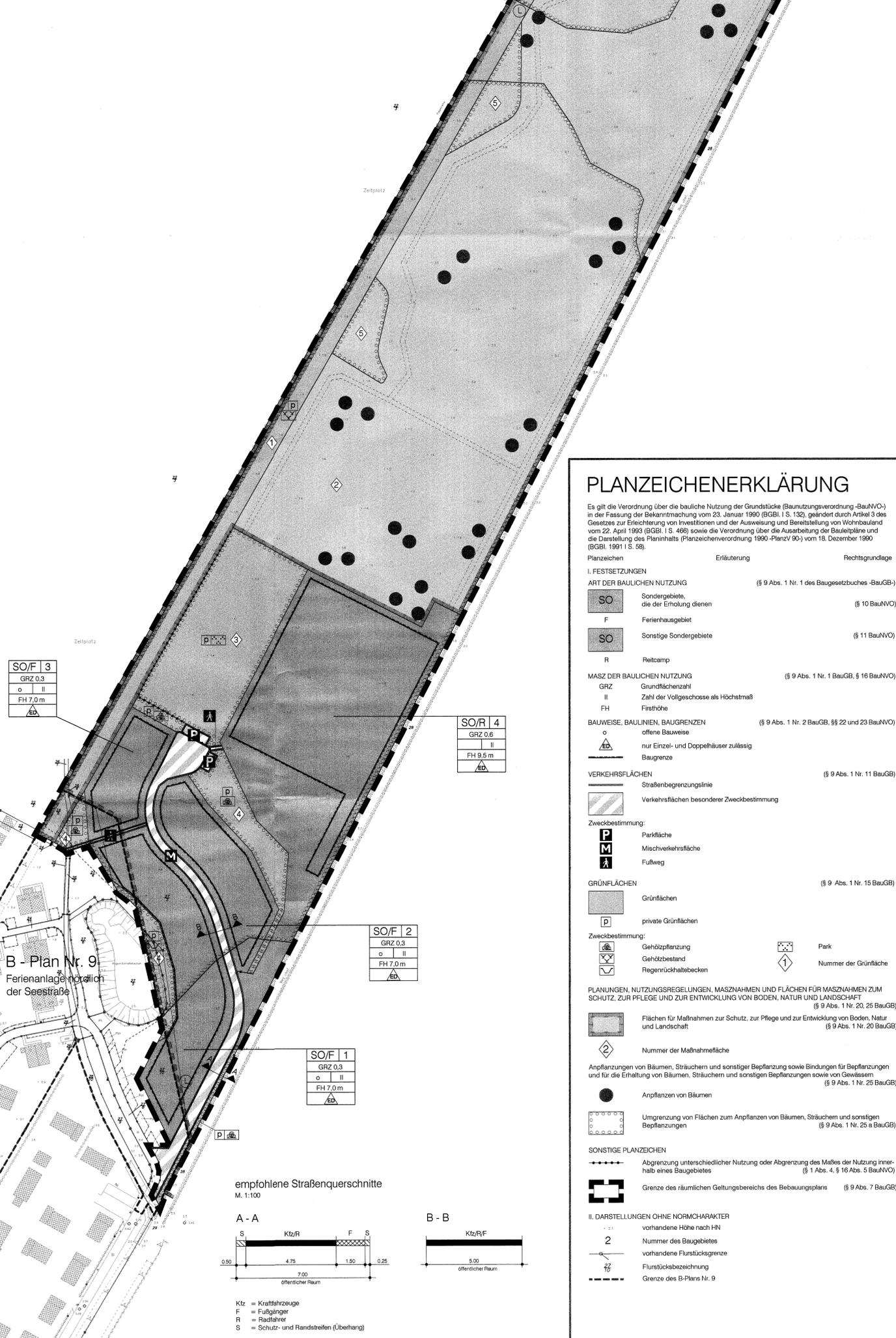
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "REITCAMP BÖRGERENDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2008 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), und nach § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006 (GVBl. M-V 2006 S. 194), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Reitcamp Börgerende“ nördlich des Ferienhausbereiches „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



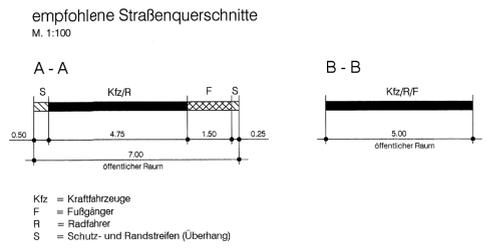
Planunterlagen:
Lage- und Höhenplan Börgerende-Rethwisch
Vermessungskarte Breitenfelder, Ostl.
Rosa-Luxemburg-Straße 50-52, 18055 Rostock



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. 486) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59).

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	(§ 11 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
R	Reitcamp	(§ 11 BauNVO)
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	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	Parkfläche	
M	Mischverkehrsfläche	
A	Fußweg	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
■	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
△	Gehölzpflanzung	
△	Gehölzbestand	
△	Regenrückhaltebecken	
△	Park	
△	Nummer der Grünfläche	
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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
2	Nummer der Maßnahmenfläche	
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)		
●	Anpflanzungen von Bäumen	
○	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		
—	vorhandene Höhe nach HN	
2	Nummer des Baugebietes	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
—	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: Überflutunggefährdeter 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:

- Landschaftsschutzgebiet
- Reitweg

TEIL B: TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- sonstiges Sondergebiet „Reitcamp“ (SOR 4)
Das 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 Heuhof und Schulungsräumen, Pferdeboxen, Auslauf (Paddock), Geräte- und Abstellräumen sowie Gastronomieflächen
- 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
- Die Ferienhausgebiete SO/F 1 bis SO/F 3 dienen zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, feiermässigen 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
- 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)
- 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)

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der mit Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Fußwege in ungebundener Bauweise und naturnah modellierte Senken für Regenwasser zulässig.
- Die mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichnete private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ 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.

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

- Die mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf als extensiv genutzte Fläche genutzt werden. Die Fläche ist mit einer Ansaat, bestehend aus einer artenreichen Wiesen- und Kräutermischung, die sich nach Bodenart und den Anforderungen der Pferdehaltung richtet, neu anzulegen. Bodenaufhebungen bis zu 0,5 m sind auf einer Fläche oder auf mehreren Teilflächen von in der Summe höchstens 0,5 ha zulässig. Die Maßnahmenfläche darf nicht als Koppelzoo eingetriedet werden.
Das extensive Pflegemanagement beinhaltet folgende Anforderungen:
- kein Walzen oder Schleppen während der Hauptbrutzeit von Wiesenvögeln (15.03. - 15.06.)
- keine Mahd vor dem 15.06.
- keine gleichzeitige Mahd aller Flächen
- keine Gülleanwendung, stattdessen restriktive Düngung
- keine Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel.

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

- Auf den mit Nr. 5 (in einer Raute) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 Gehölzgruppen anzupflanzen. Je 1,5 m² der hierfür festgesetzten Fläche ist ein Gehölz gemäß Pflanzenliste - Sträucherarten anzupflanzen. Zur Extensivweide sind 2 m breite Saumbereiche als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. Die Gehölz- und Saumbereiche sind vor Verbleib durch einen Zaun zu schützen.
- Auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 24 Laubbäume als Hochstamm der Arten gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Um die Stämme sind in einem Radius von 1 m Säure als Laubbäume - Sträucherarten anzupflanzen. In die Flächen sind in der Summe 9 Laubbäume der Pflanzenliste einzulegen. Die Zwischenflächen sind als kräuterreiche Wiesen anzulegen. Eine Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.
- Mindestens 30 % der mit Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung“ bzw. „Regenrückhaltebecken“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz gemäß Pflanzenliste - Sträucherarten anzupflanzen. In die Flächen sind in der Summe 9 Laubbäume der Pflanzenliste einzulegen. Die Zwischenflächen sind als kräuterreiche Wiesen anzulegen. Eine Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.
- Innerhalb der mit Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 12 Laubbäume als Hochstamm der Arten gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Die Zwischenflächen sind als kräuterreiche Wiese anzulegen. Eine Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. Das Ausmodellieren von Senken zur Verzögerung des Regenwasserabflusses ist zulässig.

Pflanzenliste

Baumarten	Schwarzerle
Alnus glutinosa	Birke
Betula pendula	Stieleiche
Quercus robur	Traubeneiche
Quercus petraea	
Sträucherarten	
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Corylus avellana	Hassel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide

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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 LBAuO M-V)

- 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 Dachziegel/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 röhrendicht ausgeführt werden, mit Dachziegel/Dachsteinen in den Farben rot, braun oder grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasähnlichen Materialien hergestellt werden.
- Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.
- Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.

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

- Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 9, 11 und 12, mit Ausnahme von Nr. 11 Satz 3 und Nr. 12 Satz 1, sowie 41% der Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 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/F 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche. Die Pflanzung von 45 Einzelbäumen (Text Nr. 10 sowie Text Nr. 11 Satz 3 und Nr. 12 Satz 1) entsprechend 7.220 m² Flächenäquivalent, dienen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen, die durch den B-Plan Nr. 17 hervorgerufen werden. Die Baumpflanzungen werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SO/F 1, SO/F 2 bis SO/F 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen im B-Plan Nr. 17 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)

- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt zum Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (BHW) 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 Schifflichtzeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Beleuchtungsanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 24.04.2008 bis zum 09.05.2008 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- 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.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 21.04.2008 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2008 und 02.12.2008 die Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.10.2008 bis zum 17.11.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 01.10.2008 bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.2008 und 17.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 05.01.2009 bis zum 20.01.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. 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 19.12.2008 bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.12.2008 und 12.02.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.02.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2009 gebilligt.

Börgerende-Rethwisch, 13.02.2009 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

Rostock, 25.02.09 (Siegel) Brekenfelder Obv

Börgerende-Rethwisch, 13.02.2009 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

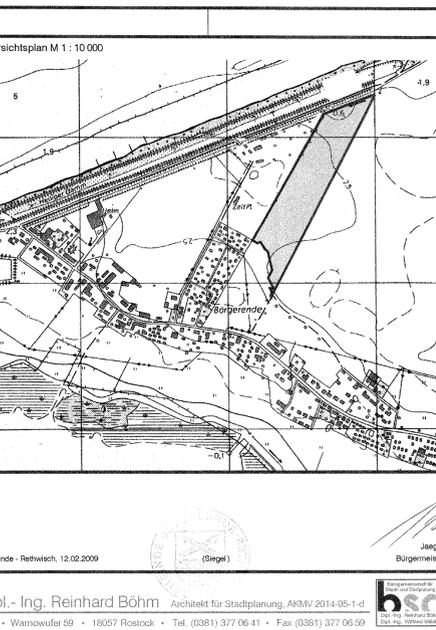
Börgerende-Rethwisch, 03.03.2009 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Börgerende - Rethwisch

Landkreis Bad Döberan

über den Bebauungsplans Nr. 16

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



Börgerende - Rethwisch, 12.02.2009 (Siegel) Jaeger Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
Isld • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59