

SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7 FÜR DAS MARITIM - TOURISTISCHE ZENTRUM "WATERKANT"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), bear. BGBl. 1998 I S. 1371, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch vom folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 für das für das maritim - touristische Zentrum "Waterkant", südlich der Deichstraße, nördlich der Seestraße und westlich des ehemaligen CDU-Heims, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ sind zulässig:
 - Hotel mit 150 Betten
 - Bad- und Saunabebauung
 - Bar, Restaurant, Cafe
 - Tagungsräume
 - Läden für den maritimen- und Freizeitbedarf
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume
 - Die sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ sind vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und den Fremdenverkehr.
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Vorfahrten
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Räume für freie Berufe
 - Im Sondergebiet SO 1 sind zur Seestraße hin ausgerichtete Beherbergungseinrichtungen im Erdgeschoss unzulässig.
 - In den Sondergebieten SO 4 und SO 5 sind Beherbergungseinrichtungen in den Erdgeschossen nur in den Gebäudeteilen zulässig, die dem nordöstlich angrenzenden Fußgängerbereich abgewandt sind.
 - In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung ein Vollgeschoss als Höchstmaß innerhalb des Sondergebietes SO 6 sind Beherbergungseinrichtungen unzulässig.
 - Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Innerhalb des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes ist die Errichtung eines unterirdischen Wasserbehalters zu Feuerlöschzwecken zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Innerhalb des Anpflanzungsbereiches entlang der Verkehrsfläche ist eine Baureihe mit Hochstämmen bestehend aus 28 Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.
 - Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sind je 4 Stellplätze ein Laubbäumchen gemäß Pflanzenliste als Hochstamm zu pflanzen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebölzpflanzung“ sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher laut Pflanzenliste anzupflanzen. Der Anteil der Bäume muss 2 % der Gesamtstückzahl betragen. Entlang der Verkehrsfläche ist die Verwendung nichtheimischer Sträucher auf maximal 20 % der Fläche zulässig.
 - Innerhalb der Baugruben SO 1, SO 3 und SO 6 sind je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der Qualität 16/18 cm und 5 Sträucher in den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Pflanzungen, die sich aus Anpflanzungsflächen auf den Baugruben ergeben, können ebenso wie zu erhaltene Bäume und Sträucher mit anrechnet werden.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auf mindestens 20 % der Fläche heimische standortgerechte Bäume und Sträucher laut Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Der Pflanzabstand wird mit 1,5 m festgesetzt. Der Anteil an Bäumen muss mindestens 2 % der Gesamtstückzahl betragen.
 - Pflanzenliste für Pflanzangebote

Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Winter-Linde
Tilia cordata	Mehlbeere
Sorbus intermedia	
Sträucher	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Hassel
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Sanddorn
Hippophae rhamnoides	Schlehe
Pinus sp. sp.	Echter Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Hundsrose
Rosa canina	Brombeere
Rubus fruticosus	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	
 - Bei Bepflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 9 m² (= Baumscheibe) bei einer effektiven Mindestbreite von 2 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämme, entlang der Verkehrsfläche mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und innerhalb des Baugrubes mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.
 - Alle Bäume innerhalb der festgesetzten Grünflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, mehrstämmige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80 m aufweist, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden sind zu schützen und zu erhalten. Eine Ausnahme-genehmigung ist zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 12-18 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Für die Anzahl gelten folgende Richtwerte:
 - Stammumfang bis 60 cm: ein Ersatzbaum;
 - Stammumfang von 60-90 cm: zwei Ersatzbäume;
 - Stammumfang von 90-150 cm: drei Ersatzbäume;
 - Stammumfang über 150 cm: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - Die Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
 - Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

Die auf dem Flurstück 13/5 der Flur 2 Gemarkung Rethwisch durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen:

 - Anlage einer Sukzessionsfläche von 0,8 ha durch Ausagerung und 1 - 2 maliger Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdgutes über 5 Jahre
 - Anpflanzung von Gehölzgruppen auf 10 % der Sukzessionsfläche als Initialbegrünung
 - Anpflanzung einer 5-reihigen, 10 m breiten Feldhecke an der Ostseite des Flurstücks 13/5 auf einer Länge von 200 m

werden den Eingriffen auf den Flurstücken 11/12 und 11/14 der Flur 1 Gemarkung Börgerende (Pflanzgebietsfläche) gesamtweit zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß angelegte, da die rechtveränderliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.

Rostock,	(Siegelabdruck)	Ost
----------	-----------------	-----
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Den von den Änderungen betroffenen Bürgern ist mit Schreiben vom nach § 3 Abs. 3 Satz 3 in Anwendung des § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- 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,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister
- 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 Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfolgen von Einwendungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Börgerende-Rethwisch,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
II	Hotel	
MTZ	maritim - touristisches Zentrum	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN	
FH	Festsetzungshöhe als Höchstmaß über HN	
OK	Oberkante als Höchstmaß über HN	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Gelb]	Straßenverkehrsflächen
[Grün]	Straßenbegrenzungslinie
[Gelb/Grün]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[V]	verkehrsbenutzter Bereich
[A]	Fußgängerbereich
[D]	Deichverteidigungsweg
[R]	Radweg
[P]	öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

[Gelb]	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
[K]	Elektrizität	

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

[Grün]	Grünflächen
[Ö]	öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:	
[P]	Parkanlage mit Entwässerungsgraben und Regenrückhaltung
[G]	Gebölzpflanzung

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)

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

[S]	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
[S]	Sichtfläche	
[---]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
[K]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

[Z]	vorhandene Höhe nach HN
[—]	vorhandene Flurstücksgrenze
[---]	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
[f]	Flurstücksbezeichnung
[H]	vorhandene hochbauliche Anlage
[B]	Bemalung
[S]	Schnitführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

[K]	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
[K]	Küstenschutzstreifen	(§ 89 LWaG M-V)

Satzung der Gemeinde Börgerende - Rethwisch

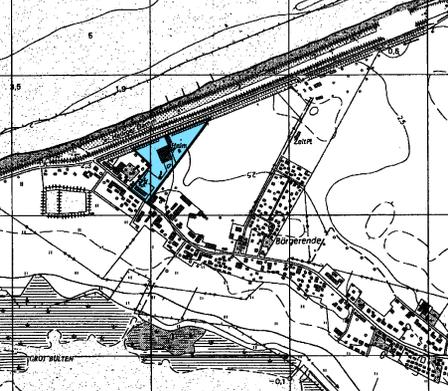
Landkreis Bad Döberan

über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 für das maritim - touristische Zentrum "Waterkant" südlich der Deichstraße, nördlich der Seestraße und westlich des ehemaligen CDU-Heims

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

2. Entwurf

Bearbeitungsstand: Oktober 2005



Börgerende,	(Siegelabdruck)	Jaeger
		Bürgermeister