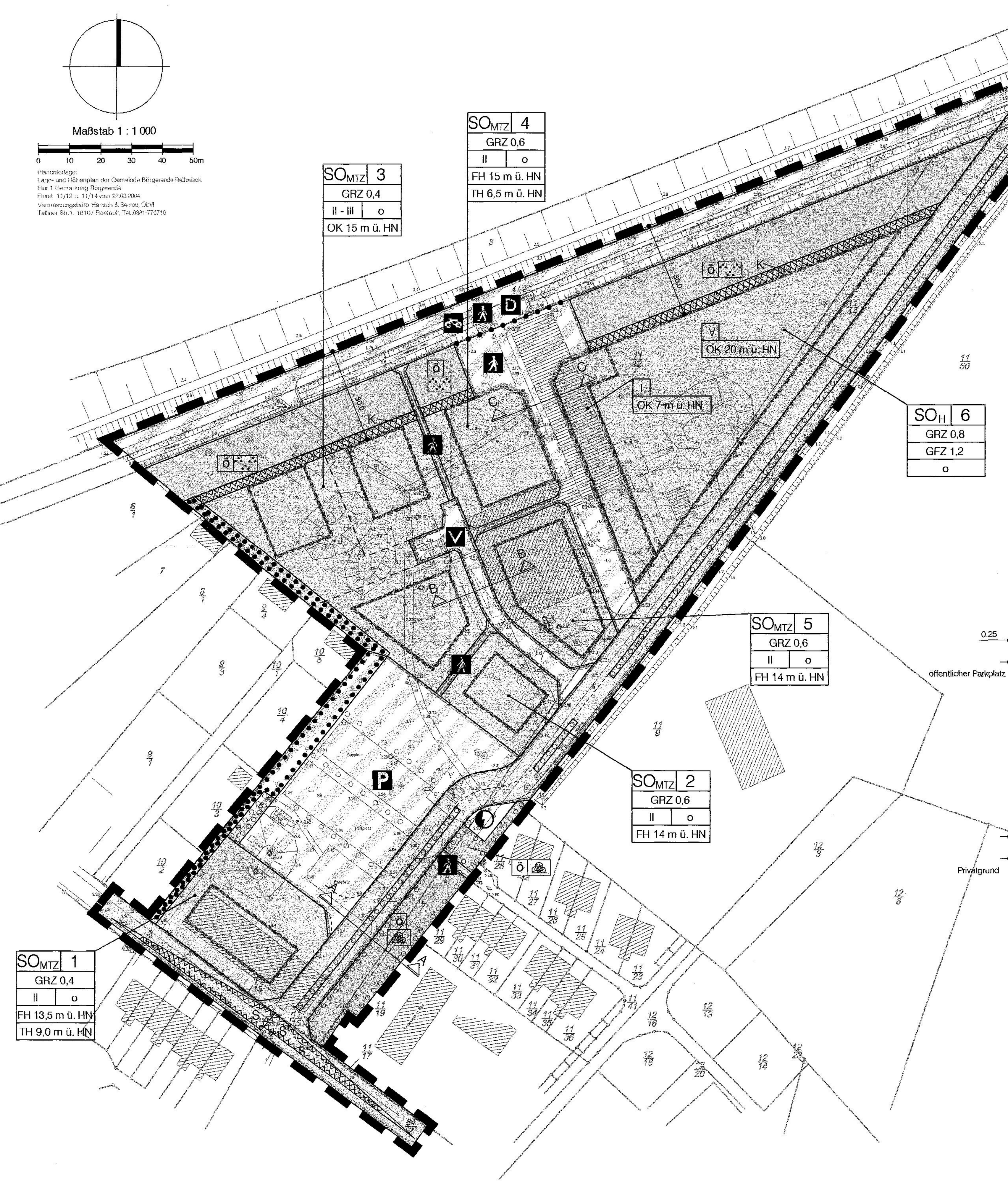
SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

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

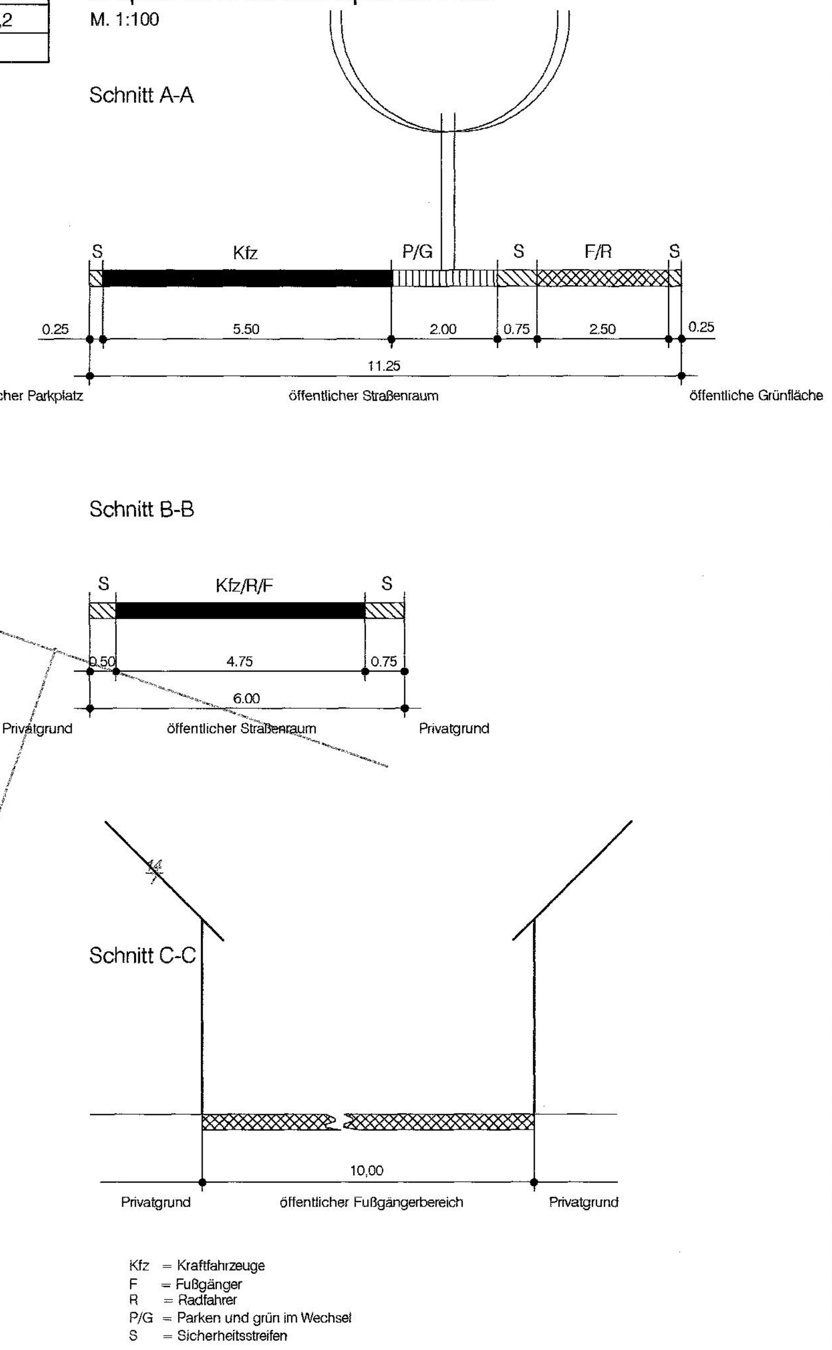
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch vom 08.12.2005, folgende Satzung über die Neuaufstellung den Bebauungsplan 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



empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
R = Radfahrer
P/G = Parken und grün im Wechsel
S = Sicherheitsstreifen

TEIL B: TEXT

Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im sonstigen Sondergebiet „Hotel" sind zulässig:

Zulässig sind:
1. Hotel mit 150 Betten
2. Bad- und Saunaanlage
3. Bar, Restaurant, Cafe
4. Tagungsräume
5. Läden für den maritimen- und Freizeitbedarf
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume

1.2 Die sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum" dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und den Fremdenverkehr.

Zulässig sind:
1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
4. Anlagen für Verwaltungen
5. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Räume für freie Berufe

1.3 Im Sondergebiet SO 1 sind zur Seestraße hin ausgerichtete Beherbergungseinrichtungen im Erdgeschoss unzulässig.

1.4 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.

1.5 In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung ein Vollgeschoss als Höchstmaß innerhalb des Sondergebietes SO 6 sind Beherbergungseinrichtungen unzulässig.

2. Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

2.1 Innerhalb des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes ist die Errichtung eines unterirdischen Wasserbehälters zu Feuerlöschzwecken zulässig.

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

3.1 Innerhalb des Anpflanzgebotes entlang der Verkehrsfläche ist eine Baumreihe mit Hochstämmen bestehend aus 28 Laubbäumen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

3.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" sind je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm zu pflanzen.

3.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung" sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher laut Pflanzenliste anzupflanzen. Je 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Der Anteil der Bäume muss 2 % der Gesamtstückzahl betragen. Entlang der Verkehrsfläche ist die Verwendung nichtheimischer Sträucher auf maximal 20 % der Fläche zulässig.

3.4 Innerhalb der Baugebiete 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 Anpflanzgeboten auf den Baugebieten ergeben, können ebenso wie zu erhaltene Bäume und Sträucher mit angerechnet werden.

3.5 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.

3.6 Pflanzenliste für Pflanzgebote

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fructicosus	Brombeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.7 Bei Baumpflanzungen 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.

3.8 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 Baugebietes 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.

3.9 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. Ausnahmen hiervon sind zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen von Bäumen im Plangebiet die nicht unter das Erhaltungsgebot fallen oder für die eine Ausnahme vom Erhaltungsgebot erteilt wurde, 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.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

4.1 Die Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

5. 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 Aushagerung und 1 - 2 maliger Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes 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 220 m

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

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

6.1 Innerhalb der Fläche die von Bebauung freizuhalten ist mit der Zweckbestimmung „Küstenschutzstreifen", sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. (§ 89 LWaG M-V)

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.

B Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

C Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zum Teil unter dem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,80 m über HN für Börgerende. Da die Conventer Niederung noch nicht komplett gegen das Bemessungshochwasser gesichert ist, kann es zur Zeit noch bei sehr schwerer Sturmflut zu einer Überflutung des Plangebietes kommen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.
Nach Fertigstellung der noch verbleibenden Rekonstruktion der Jemnitzschleuse wird das Sturmflutschutzsystem in der Lage sein, die Conventer Niederung vor dem Bemessungshochwasser zu schützen.

D Über das Plangebiet verläuft eine Regenwasserleitung. An diese Leitung sind einzelne Grundstücke der Seestraße sowie der Straße „Am Krug" angeschlossen. Im Rahmen der Erschließung ist die genaue Lage der Leitung zu erkunden. Ihre Funktion ist bei der Neuplanung der Erschließungsanlagen zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 27.02.2003 und 05.02.2004.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.02.2003 und 05.02.2004 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 01.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2004 bis zum 04.06.2004 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.04.2004 bis zum 07.05.2004 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Den von den Änderungen betroffenen Bürgern ist mit Schreiben vom 17.08.2004 nach § 3 Abs. 3 Satz 3 in Anwendung des § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.08.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.08.2004 gebilligt.

10. Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2005 den Beschluss über den Bebauungsplan aufgehoben. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist am 25.08.2005 von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

11. Die 2. Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.09.2005 bis zum 12.10.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.08.2005 bis zum 19.09.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2005 und 28.10.2005 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

13. Der katastermäßige Bestand am 22.03.2004 im Geltungsbereich 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 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1: 4.000 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 06.12.2005 (Siegelabdruck) Bernau ÖbVI

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.10.2005 sowie am 08.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.12.2005 gebilligt.

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

Börgerende-Rethwisch, 09.12.2005 (Siegelabdruck) Jaeger Bürgermeister

17. 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 09.12.2005 bis zum 27.12.2005 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 23.12.2005 in Kraft getreten.

Börgerende-Rethwisch, 27.12.2005 (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 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	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
H	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	Firsthöhe als Höchsttmaß 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)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
D	Deichverteidigungsweg	
	Radweg	
P	öffentliche Parkfläche	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage mit Entwässerungsgraben und Regenrückhaltung	
	Gehölzpflanzung	
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)
	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 FESTSETZUNGEN		
	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)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
2.1	vorhandene Höhe nach HN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
11/12	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
10.0	Bemaßung	
	Schnittführung	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
K	Küstenschutzstreifen	(§ 89 LWaG M-V)

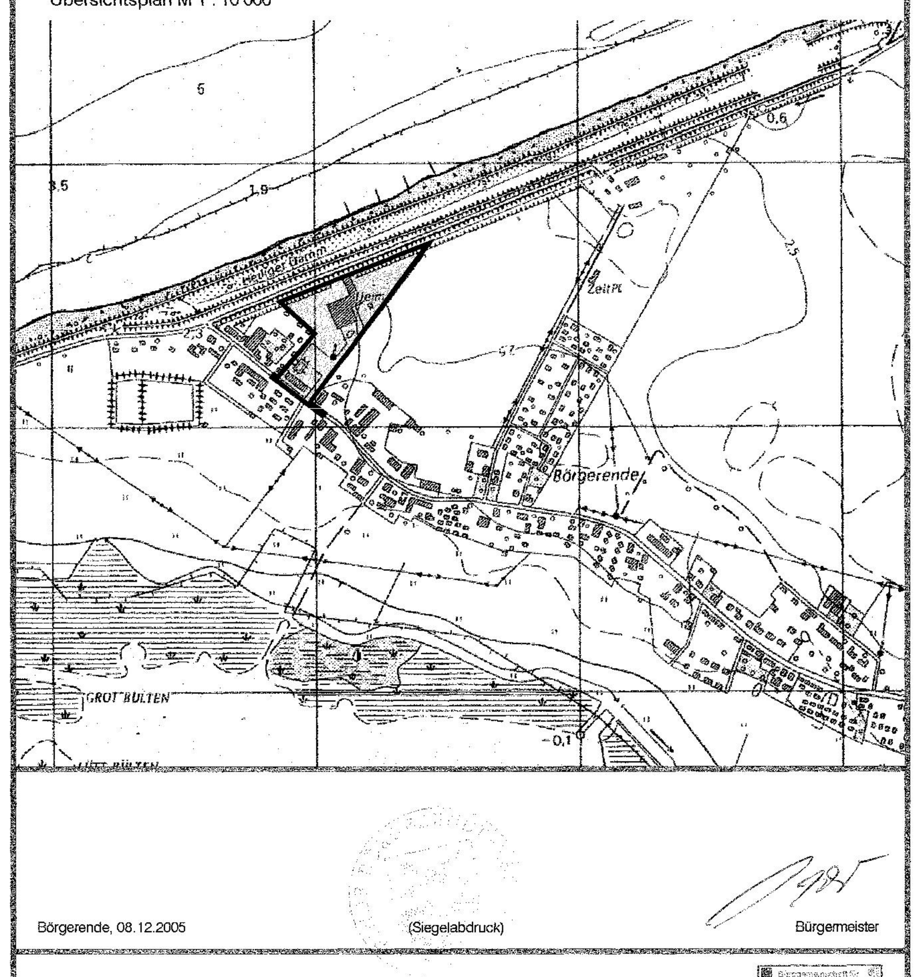
Satzung der Gemeinde Börgerende - Rethwisch

Landkreis Bad Doberan

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

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Börgerende, 08.12.2005 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung AKMV 2014-95-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 08 41 • Fax (0381) 377 08 59