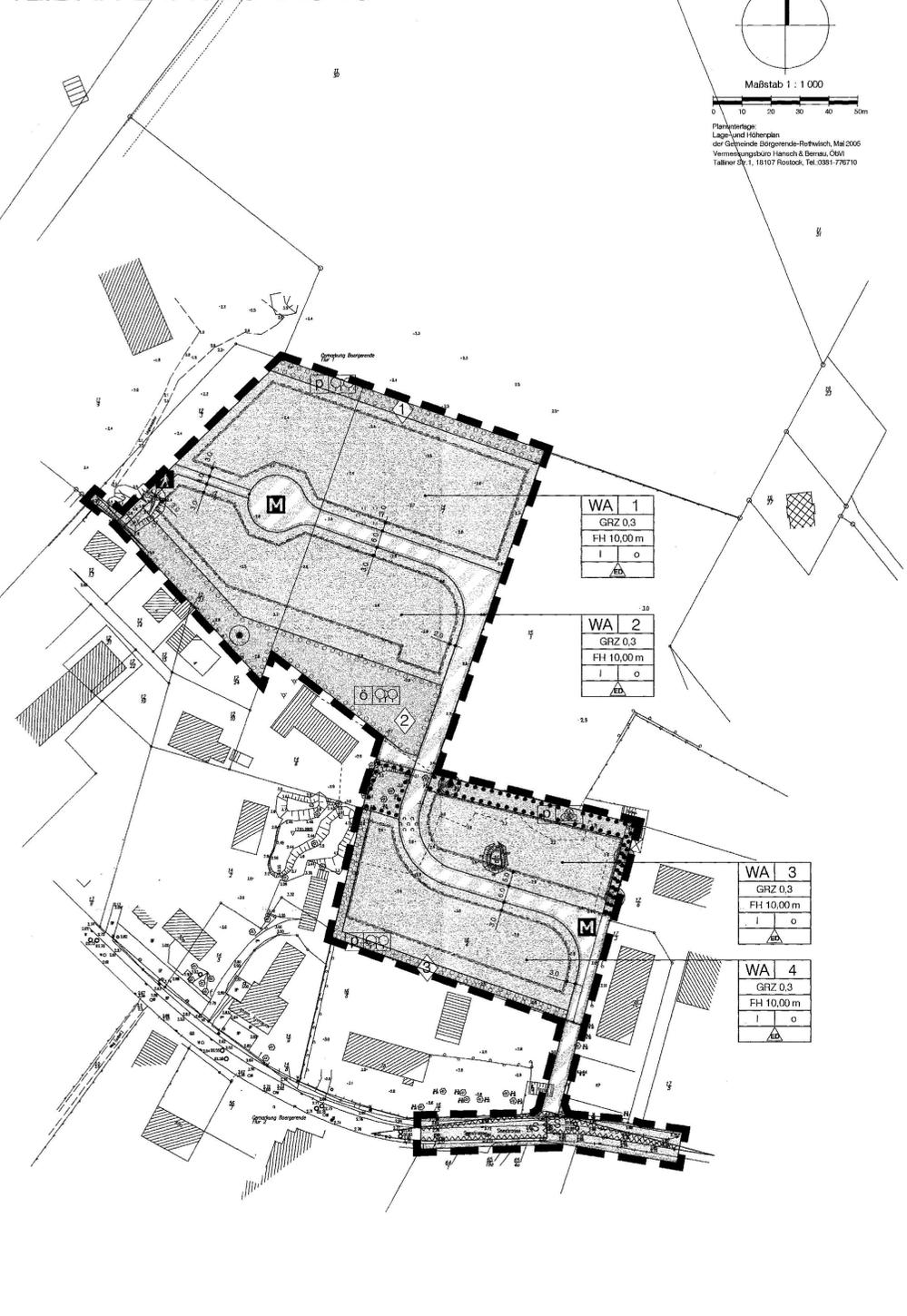


# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

## 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 (GVBl. M-V S. 488) und § 488 des BauGB, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Börgerende-Rethwisch vom 06.04.2006 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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**I. FESTSETZUNGEN**

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

**Wohnbauflächen** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)  
 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  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**Baugrenze**  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**o** Straßenverkehrsflächen  
**o** Straßenbegrenzungslinie  
**o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

**M** Mischverkehrsfläche  
**F** Fußweg

**GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**o** Grünflächen  
**o** öffentliche Grünflächen  
**o** private Grünflächen  
**o** Nummer der Grünfläche

**Zweckbestimmung:**

**o** Gehölzpflanzung  
**o** 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)

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

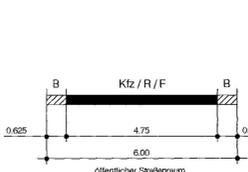
**o** Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
**o** Sichtfläche  
**o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**-2,6** vorhandene Höhe nach HN  
**1** Nummer des Baugebietes  
**o** vorhandene Flurstücksgrenze  
**o** Bemaßung

### empfohlener Straßenquerschnitt

M 1:100



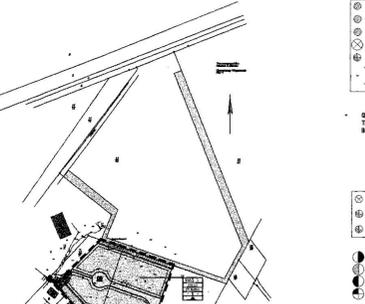
Kfz = Kraftfahrzeuge  
 F = Fußgänger  
 R = Radfahrer  
 B = Bankett

### Ausgleichsmaßnahme durch Heckenpflanzung

auf dem Flurstück 11/50

Flur 1 Gemarkung Börgerende

M 1:4000



### 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 400m<sup>2</sup> anzupflanzen. Die Gehölze sind in 8er- / 12er Gruppen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Auf der Fläche sind 5 Laubbäume der Pflanzenliste einzuliefern.

**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

<b>Pflanzenliste</b>	
<b>Baumarten</b>	Holzahorn
Malus sylvestris	Eberesche, Vogelbeere
Carpinus betulus	Weidenblättrige Birne
Sorbus aucuparia	Feld-Ahorn
Pyrus salicifolia	
Acer campestre	
<b>Sträucher</b>	Schlehe
Prunus spinosa	Weißdorn
Crataegus laevigata	Pfaffenhütchen
Eucorymus europaeus	Hassel
Corylus avellana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Schw. Holunder
Sambucus nigra	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Brombeere
Rubus fruticosus	Sal-Weide
Salix caprea	

**9.** Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten 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 Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> 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 Dachziegel/Dachsteinen  
 - zwischen 45 und 50 Grad bei Rohrdach  
 Mansard- und Putzflächen 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 Dachziegel / Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Gieserte 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)

**15.** 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 Geltungsbereichs werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesamtseitig 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 dreireihig und die 10m breiten Hecken dreireihig 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 Denkmälern 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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.02.2005. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 30.09.2005 bis zum 17.10.2005 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 am 24.11.2005 in der Zeit von 15.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 04.08.2005 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2005 den Entwurf 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 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 diese nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 19.12.2005 bis zum 03.01.2006 durch Aushang ortstüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2005, 09.02.2006 und 06.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 13.05.2005 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen 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.

Börgerende-Rethwisch, 25.04.2006

Börgerende-Rethwisch, 11.01.2007

Börgerende-Rethwisch, 31.01.2007

Börgerende-Rethwisch, 06.04.2006

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

