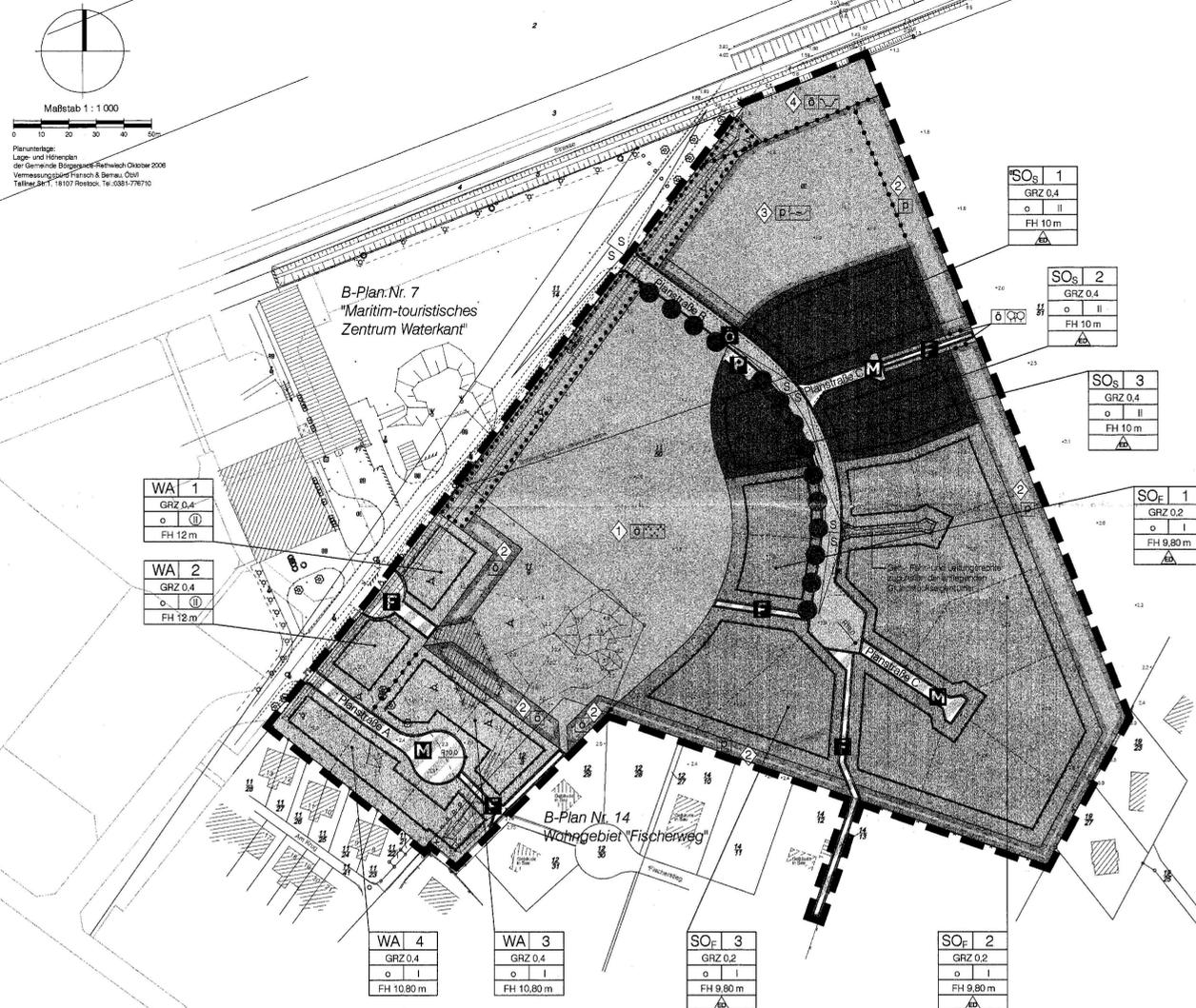


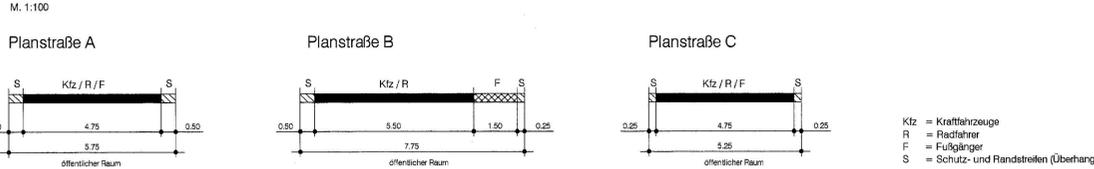
# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE - RETHWISCH

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### empfohlene Straßenquerschnitte



### 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. 406) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)		
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>SO</b>	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
<b>F</b>	Ferienhausgebiet	
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
<b>S</b>	Segelschule	
<b>1</b>	Nummer des Baugebietes	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
<b>FH</b>	Firsthöhe in m über Straße	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
<b>O</b>	Offene Bauweise	
<b>△</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
<b>---</b>	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
<b>□</b>	Straßenverkehrsflächen	
<b>○</b>	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
<b>---</b>	Straßenbegrenzungslinie	

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>Zweckbestimmung:</b>	
<b>P</b>	Öffentliche Parkfläche
<b>F</b>	Fußweg
<b>M</b>	Mischverkehrsfläche
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen
<b>○</b>	öffentliche Grünflächen
<b>□</b>	private Grünflächen
<b>◇</b>	Bezeichnung von grünordnerischen Maßnahmen
<b>Zweckbestimmung:</b>	
	Parkanlage
	naturnaher Entwässerungsgraben
	Feuchtniederung
	Straßenbegleitgrün
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
	Anpflanzen von Bäumen
	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)

<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
	vorhandene Höhe nach HN
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	entfallende hochbauliche Anlage
	Aufteilung des öffentlichen Straßenraums
	Sichtdreiecke

### TEIL B: TEXT

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
    - Sondergebiet Segelschule (SOs)**  
Die sonstigen Sondergebiete „Segelschule“ dienen zu Zwecken der Unterweisung und Ausbildung des Segelsports in Theorie und Praxis.  
Zulässig sind:
      - Schulungs- und Ausbildungsräume
      - Beherbergungseinrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes zugeordnet sind
      - Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baureihe untergeordnet sind.
      - Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Bootsport
      - Büroräume
      - Schank- und Speisewirtschaften
      - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
    - Ferienhausgebiete (SO1 bis SO3)**  
Die Ferienhausgebiete SO1 bis SO3 dienen der Unterbringung von touristischen Infrastruktur-einrichtungen 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 Personalkreis zur Erholung zu dienen
      - Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sowie für kulturelle und gesundheitsfördernde Betätigung.
      - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
    - 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 vorgesehene Ausnahme:
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbetriebe,
      - Tankstellenwerden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Wohnungen in den Erdgeschosses unzulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
  - zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den Baugebieten SOs1 bis SOs3 (Segelschule) und SO1 bis SO3 (Ferienhausgebiete) ist entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ermittelnden 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)
  - Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).**
  - Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In den Ferienhausgebieten SO1 bis SO3 sind höchstens vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Fußwege in ungebundener Bauweise zulässig.**
  - Die öffentlichen Grünfläche Nr. 4 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „naturnaher Entwässerungsgraben“ ist nach Herstellung eines Grabens einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Das Befahren durch Fahrzeuge des Wasser- und Bodenverbandes ist nur auf der nördlichen Böschungseite zulässig.**
  - 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)
  - Stellplätze sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonsteinsteine, Sickerpflaster).**
  - Innerhalb der privaten Grünfläche Nr. 3 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung“ ist eine Senke als Überschwemmungsbereich naturnah zu gestalten. Die Senke soll 70% der gesamten Grünfläche ausmachen. Auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> ist ein Tiefwasserbereich mit einem dauerhaften Wasserstand von mindestens 1 m auszubilden. Die Ufer der Tiefwasserzone sind mit einer Maximallängung von 1:5 auszubilden. Der Rand der Senke darf eine maximale Neigung von 1:10 aufweisen. Die Randverwallung zum Graben ist über mindestens 20 m Länge zu öffnen. Die Gesamtfläche ist der Sukzession zu überlassen. Eine sporadische Mäh maximal einmal pro Jahr ist zulässig.**
  - Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915, Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 10% zu pflanzen. Dabei sind 50 % der Mindestflächenfläche mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen. Auf der Fläche sind 8 Laubbäume der Pflanzliste B einzugliedern.**
  - Auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen ist Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena') anzupflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden.**
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der privaten Grünfläche Nr. 3 (in einer Raute) mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung“ sind, nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915, Gehölze als geschlossene Vegetationsstrukturen gemäß Pflanzliste A anzulegen. Es ist eine dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzliste zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen. Der Saumbereich der Hecke (beidseitig 1,0 m) darf max. 1 x im Jahr nicht vor Juli gemäht werden.**
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 Elektroten der Sorte „Schneeflocke“ anzupflanzen, je 1 m<sup>2</sup> sind 4 Pflanzen zu verwenden. Die Fläche ist nach der Anpflanzung mit Rindenmulch abzudecken.**
  - Pflanzlisten**

Pflanzliste A	Pflanzliste B
Sträuchern	Acer pseudoplatanus
Prunus spinosa	Quercus robur
Crataegus laevigata	Fraxinus excelsior
Euronymus europaeus	Malus sylvestris
Viburnum opulus	Carpinus betulus
Viburnum lentana	Sorbus aucuparia
Rosa rubiginosa	Pinus sylvestris
Rosa canina	Acer campestre
Rubus fruticosus	
Salix caprea	
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
16. Der durch Erhaltungsgebot in der Planzeichnung festgesetzte Gehölz- und sonstige Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten.
- 17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)  
In allen Bauteilern werden für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
  - zwischen 35 und 45 Grad bei Dachziegel/Dachsteinen
  - zwischen 45 und 55 Grad bei RohdachPultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Fischdächern errichtet werden. Die Dächer sind, soweit sie nicht rohgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegel/Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glesierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden.
18. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.  
19. Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)  
20. Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 10 bis Nr. 13 und Nr. 15 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete SOs1 bis SOs3, SO1 bis SO3 sowie WA 1 bis WA 4 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.  
**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 Schifffahrt durch Blendwirkung oder Spiegelungen inrühren. Beleuchtungsanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.  
B Für die Baugebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspiegel nach Beblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen:
- | Baugebiet     | tags  | nachts | nachts  |
|---------------|-------|--------|---|
| WA 1 bis WA 4 | 55 dB | 45 dB  | nachts  |
| SOs1 bis SOs3 | 55 dB | 45 dB  | für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Bereichen |
| SO1 bis SO3   | 55 dB | 45 dB  |   |

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2006. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.03.2007 bis zum 27.03.2007 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 26.03.2007 bis zum 10.04.2007 durchgeführt worden.
  - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 12.03.2007 erfolgt.
  - Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2007 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 19.07.2007 bis zum 20.07.2007 während der Dienstadt- 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 03.07.2007 bis zum 20.07.2007 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist weiterhin darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von 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 05.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2007 und 13.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.09.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.09.2007 gebilligt.
- Bürgerende-  
Rethwisch, 29.01.2008
- Jaeger  
Bürgermeister
- Rostock, 10.09.2007
- Bernau  
ObVI
- Bürgerende-  
Rethwisch, 29.01.2008
- Jaeger  
Bürgermeister
- Bürgerende-  
Rethwisch, 27.03.2008
- Jaeger  
Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Börgerende - Rethwisch

Landkreis Bad Döberan  
über den Bebauungsplan Nr. 15  
östlich des ehemaligen Hotel "Waterkant", nördlich des Wohngebietes  
"Fischerweg" und westlich des Ferienhausbereiches am Strandweg  
in Börgerende

