

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ralswiek, Amt Bergen - Land, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek"

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ralswiek vom 09. Juni 1998.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung der Gemeinde Ralswiek vom 06. Juli 1998 bis zum 22. Juli 1998 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPFG vom 21. Dezember 2000.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ralswiek hat gemäß Aufstellungsbeschluss am 10. Juni 1999 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat am 10. Juni 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften sowie der Begründung dazu haben in der Zeit vom 19. Juli 1999 bis zum 23. August 1999 während folgender Zeiten - montags und donnerstags von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.00 - 12.00 Uhr und freitags von 7.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 28. Juni 1999 bis zum 14. Juli 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1. Juli 1999 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorprogramm benachrichtigt.

- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9. November 1999 geprüft. Das Ergebnis ist am 10. November 1999 mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat am 27. April 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften sowie der Begründung dazu haben in der Zeit vom 2. Juni 2000 bis zum 4. Juli 2000 während folgender Zeiten - montags und dienstags von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.00 - 12.00 Uhr und freitags von 7.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 15. Mai 2000 bis zum 31. Mai 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. Mai 2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Mit gleichem Datum wurde ebenfalls das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorprogramm benachrichtigt.
- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. September 2000 geprüft. Das Ergebnis ist am 21. September 2000 mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung) und textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) wurde von der Gemeindevertretung Ralswiek als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Grundrungsplan dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. Dezember 2000 gebilligt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16. August 2001, Az. VII 230a/52a/19, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung Ralswiek vom 05.02.2002, Az. VII 230a/52a/19, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek", Gemeinde Ralswiek wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften und Begründung mit Grundrungsplan) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 22.08.2002 bis zum 22.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek", Gemeinde Ralswiek ist am 16.04.2002 in Kraft getreten.

- Der katastermäßige Bestand am 28.02.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:50000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

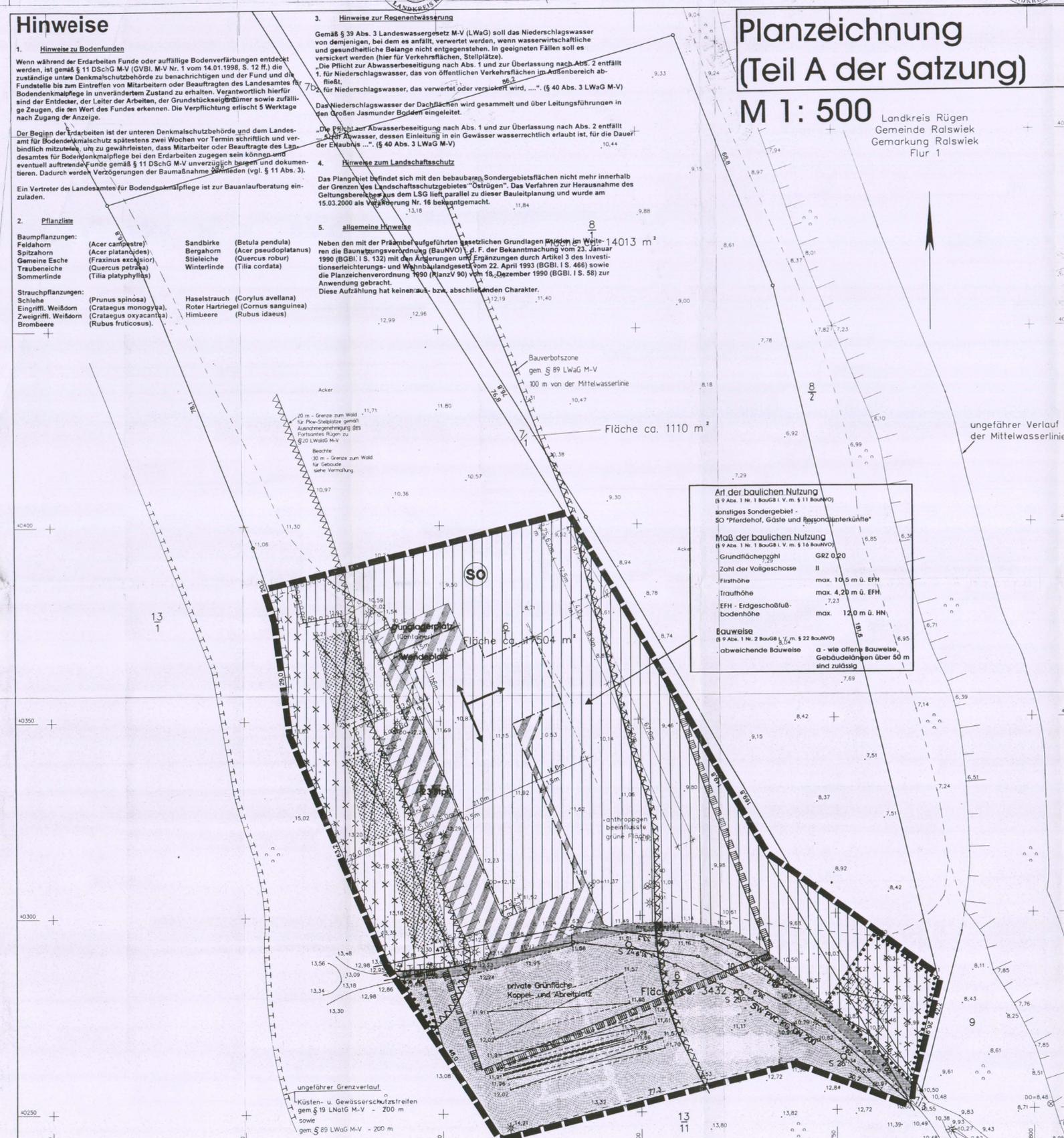
Hinweise

- Hinweise zu Bodenfund**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällig anwesende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich besamt und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Pflanzliste**
Baumpflanzungen:
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Sandbirke (Betula pendula)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hasselstrauch (Corylus avellana)
Roter Hartiegel (Cornus sanguinea)
Himbeere (Rubus idaeus)
Strauchpflanzungen:
Schlehe (Prunus spinosa)
Eingriffel. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffel. Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Brombeere (Rubus fruticosus)

- Hinweise zur Regenentwässerung**
Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz M-V (LWag) soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. In geeigneten Fällen soll es versickert werden (hier für Verkehrsflächen, Stellplätze).
Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung nach Abs. 1 und zur Überlassung nach Abs. 2 entfällt 1. für Niederschlagswasser, das von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt,
2. für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird, ... (§ 40 Abs. 3 LWag M-V).
Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und über Leitungsführungen in den großen Jasmunder Böden eingeleitet.
Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung nach Abs. 1 und zur Überlassung nach Abs. 2 entfällt 1. für Abwasser, dessen Einleitung in ein Gewässer wasserrechtlich erlaubt ist, für die Dauer der Erbauung ... (§ 40 Abs. 3 LWag M-V).
- Hinweise zum Landschaftsschutz**
Das Plangebiet befindet sich mit den bebauten Sondergebietsflächen nicht mehr innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Ostrügen". Das Verfahren zur Herausnahme des Geltungsbereiches aus dem LSG liegt parallel zu dieser Bauleitplanung und wurde am 15.03.2001 als Verordnung Nr. 16 bekannt gemacht.
- allgemeine Hinweise**
Neben den mit der Planzeichnung aufgeführten gesetzlichen Grundlagen müssen an den Verträgen die Baueingangsverordnung (BauVO) i. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) mit den Änderungen und Ergänzungen durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) zur Anwendung gebracht.
Diese Aufzählung hat keinen abschließenden Charakter.

Planzeichnung (Teil A der Satzung) M 1: 500

Landkreis Rügen
Gemeinde Ralswiek
Gemarkung Ralswiek
Flur 1



Zeichenerklärung:

13/1	Flurstücksnummer
o	Laubwald
n	Bewuchs
☀	Lampe
○	Grünland
⊗	Schacht
—	Tor
⊞	Kabelkasten
—	Zaun
—	Katastergrenze - verhandelt am 17.06.1997

Planzeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	vorhandene Rundhöfen und bauliche Anlagen künftig fortfallend
	Baugrenze/ Baufeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Stpl. - Stellplatz - private Grundstückserschließung (Zuwegungen, Befestigungen u. d.)
	Feuerstraße
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Flächen die der Eigenentwicklung zu überlassen sind - Grenze Küsten- und Gewässerschutzzone 200 m gem. § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNaG) - Bauverbotszone 100 m gem. § 89 Landeswassergesetz M-V (LWag) - Grenze für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB) - Wasserstand - unter Bezug auf die Ausnahmegenehmigung des Forstamtes Rügen vom 12.10.1999 zu § 20 LWag M-V
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	private Grünfläche - Koppel- und Abreitplatz

Planer:
ITB INGENIEURBÜRO TIMM GmbH
Industriestraße 18a | 0 38 38 - 2 49 36 Tel. | Bergen, 2112.2000
18528 Bergen a. Rüg. | 0 38 38 - 2 49 37 Fax. | geprüft: *W. Müller*

	VERMESSUNGSBÜRO Holst und Sommer Beratende Ingenieure Tribseer Straße 27, 18439 Stralsund Telefon: 0 38 31/26420 Telefax: 264240
Stralsund, 22.12.1997	Öffentl. best. Verm.-Ing.: <i>W. Müller</i> Dipl.-Ing.
örtl. Bearb.: Zemke	hüsl. Bearb.: U. Müller Dipl.-Ing. Auftragsnr.: 97.6190.00
Lage- und Höhenplan Lagebezug: System GK 42/83 3' Höhenbezug: NN	
Ralswiek / Rügen nördlich der Naturbühne Ralswiek	
Maßstab 1 : 500	Plan Nr.: 01 / 01 Rev. Nr.: a Datum: 619071a.dwg
Grundlagen: Katasterzahlenwerk Topographische Feldaufnahme vom 02.11.1992	
Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Verfertigung, Umbearbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.	

textliche Festsetzungen (Teil B der Satzung)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet - SO "Pferdehof, Gäste und Personalunterkünfte"
- zulässig sind:
- erforderliche Nebenräume, wie Futter- u. Strohlagerräume
- Quarantänebox
- Behandlungsbereich
- Sattelkammer
- Aufenthaltsräume für Pflegepersonal
- Sanitär- und Umkleeinrichtungen f. Pflegepersonal
- 1 WE für Bewirtschafter
- 12 Ferienappartements
- Niederschlagswasserverwertung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Regenwasser der Stellplätze ist so zu führen, dass es teilweise durch den Aufbau dieser versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über die angrenzenden großflächigen Versickerungsflächen mit belebter und bewachsener Bodenzone (z. B. angrenzende grüne Flächen, Pflanzflächen) versickert.
Die Versickerung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsfläche hat teilweise durch den vorhandenen wasserdurchlässigen Aufbau sowie teilweise das überschüssige Wasser unmittelbar in die seitlich angrenzenden grünen Flächen zu erfolgen.
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und über Leitungsführungen an die gemeindeeigenen bestehenden Verfallschächte und das Auslaufwerk in den großen Jasmunder Böden einzuleiten.
- gründnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 25a BauGB)
3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) als -Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - festgesetzten Bereiche, sind der Eigenentwicklung zu überlassen.
3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Fläche sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (35%), Baumschwammpflanze, 3 x verpflanzte, Stammumfang in 1,30 m Höhe gemessen 14/16 cm und einheimische Sträucher (65%) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste). Je 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften

- gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO)
- Dachformen**
Für die Hauptdachfläche sind Dachformen als
- Satteldach
- Krüppelwalmdach
zulässig.
 - Dachneigungen**
Zulässig sind Dachneigungen im Hauptdach von 35° bis 45°.
 - Verkehrsflächen**
Die privaten Verkehrsflächen sowie Stellplätze sind aus luft- und wasserundurchlässigem Material - Rasengitter, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter - auszuführen.
Der Dunggelerplatz ist aus undurchlässigen Materialien herzustellen.
Die öffentliche Verkehrsfläche ist ihrem derzeitigen Zustand entsprechend, ebenfalls luft- und wasserundurchlässig zu erhalten.

Satzung der Gemeinde Ralswiek über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Pferdehof Ralswiek"

Präambel
Drucksachen-Nr.: 00/0076 vom 21.12.2000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) wird mit Beschlussfassung der Gemeindevertretung Ralswiek und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Pferdehof Ralswiek", bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung) und den textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) erlassen sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) ebenfalls mit Beschlussfassung der Gemeindevertretung Ralswiek erlassen.