



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)
 

z. B. I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
z. B. 0,2	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
z. B. 0,3	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
 

o	offene Bauweise
---	Baulinie
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform + Dachneigung	Bauweise
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
 

---	Straßenbegrenzungslinie
-----	-------------------------
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)
 

---	Schmutzwasserkanal
---	Regenwasserkanal
---	Abwasser - Druckleitung
○	Kontrollschacht
---	Galeitung
---	Frischwasserleitung
---	Stromversorgung
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)
 

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BBauG)
○	Bäume z. B.
○	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BBauG)
○	Bäume z. B.
- Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** (§ 5 Abs. 5 und 6, § 9 Abs. 6, § 39 Abs. 1 BBauG, § 10 Abs. 1 und 2 des StBauFG)
 

○	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG)
---	--
- Sonstige Planzeichen**

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
---	Geplante Grundstücksgrößen (Vorschlag für die Parzellierung)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
St	Stellplätze
Ga	Garagen
- Ergänzung zu Punkt 6**

---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BBauG)
---	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG)

**TEIL B - TEXT**

**§ 1 Umfang und Geltungsbereich der Satzung**

- Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zum Satzungsbescheid.
- Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 26, 27, 5 (Teilstück), Flur 1, der Gemarkung Blüssen, Gemeinde Papenhusen.
- Das vollständige Flächenschema wird im Archiv des Bürgeramtes der Gemeinde zu kostenloser Einsicht für jedermann niedergestellt.

**§ 2 Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften.**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:
  - Sondergebiet (Höchst-Zustimmungsbereich, anderer Teil)**  
Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1-3 BauNVO  
Gebäude für den Fremdenverkehr und Gebäude für die Fremdenübernachtung.  
Mit dem dem gebührenden Lager-, Personal- und Verwaltungsbauwerken sowie einer Liege- und Sperrzone.  
1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (sozialer Teil)  
Allgemeines Wohngebiet (sozialer Teil) gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO  
Es dient vorwiegend dem Wohnzweck.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse und entsprechende gestalteten Dachgeschosse, die Geometrie des Gebäudes, die Dachform und die Fassadengestaltung festgesetzt.
  - Vollgeschosse**  
Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gilt als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO).  
2.2.1. Grundflächenzahl  
Die max. zulässige Grundflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 19 BauNVO).  
Höchstgrenze: Grundflächenzahl: GRZ = 0,2  
Wohlbekanntung: GRZ = 0,2
  - Geschoßflächenzahl**  
Die max. zulässige Geschoßflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO).  
Höchstgrenze: Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,3  
Wohlbekanntung: GFZ = 0,3
- Bauweise, die überbauten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB) wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt.
  - Offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von max. 50 m errichtet werden.
  - Baulinien** gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO  
Die Baulinien ergeben sich aus dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudeabstand.
- Flächen für Nebenanlagen**, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 11 BauGB) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan wie nachfolgend festgesetzt.
  - Abstand des Gebäudes**  
Die Verkehrsfläche des Geländes erfolgt über zwei Einbauten, die an einer Längsseite II. Ordnung liegen. Der Vorhabensträger ist berechtigt, eine zusätzliche zweite Einbauten gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu realisieren. Die städtische ehemalige Hofeinfahrt bleibt erhalten.
  - Stellplätze**  
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr unterliegen den entsprechend vorzulegenden von Behörden und entsprechenden Satzungen der Gemeinde. Vorgegeben sind für die Wohnbereich für jede Wohnfläche mind. zwei Stellplätze.  
Wohlbekanntung: je Wohnfläche: zwei Garagenplätze bzw. Stellplätze = 20 Stellplätze  
Restaurantsbetrieb: je Stellplatz je 8 Sitzplätze, bei 25 Plätzen = 28 Stellplätze  
Hotel: je 4 Betten, bei 72 Betten = 18 Stellplätze
  - Lage und Stellung**  
Lage und Stellung der Stellplätze gemäß dem Erschließungsplan, im Bereich der neuen Hofeinfahrt. Auf dem alten Hofeinfahrt sind nur Stellplätze für die- und Zufahrt vorgesehen. Die Wohnbereiche für den Wohnbereich liegen gemäß dem Plan am Rande des Vorhabenbereiches, so daß das Gelände nicht betreten müssen.
  - Sonstige erforderliche Nebenanlagen**  
Es sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig (z. B. Gartenschuppen), die dem Nutzungszweck der in dem Baugelände gelegenen Grundstücke oder der Baugruben selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO).
- Flächen für die Versorgung sowie die Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsanlagen sowie die technische Erschließung des Standortes** (§ 5 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14) werden gemäß der Eintragung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
  - Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Für die Errichtung der baulichen und anderen Erschließungsanlagen ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger ein Vorhaben- und Erschließungsvertrag abzuschließen.  
Auf der Grundlage dieses Vertrages übernimmt die Gemeinde dem Vorhabensträger gemäß § 123 Abs. 3, BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieses Vertrages.
  - Kleinräumige**  
Der Vorhabensträger ist verpflichtet, eine Kleinräumige für die Ortsgemeinde zu erteilen. Die Auslegung der Anlage ist für 180 Einwohnergleichwerte vorgesehen. Die Kleinräumige wird städtisch dem Vorhabensträger in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt.
- Maßnahmen zum Schutz der Landschaft, Grünflächen wie gärtnerische Anlagen und Liegegrün sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sind durch die entsprechenden Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
  - Baumlinie**  
Mit der von dem Vorhabensträger getragenen und der Durchführung soll der räumliche Charakter der Gemarkung sowie der Umgang erhalten und unterstützt werden. Die bestehenden erhaltenswerten Bäume und Gartensanlagen, insbesondere die, die unter Denkmalschutz stehen, sollen in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Die im Plan festgelegten Bäume und Anpflanzungen sollen demnach angepflanzt und erhalten werden. Es soll eine Lagerungsfläche gemäß Plan angelegt werden.
  - Bäume**  
Das jetzige bestehende Gewässer soll erhalten bleiben und vergrößert werden.  
Die bestehende Brücke ist zu erhalten.

**Satzung**

Satzung der Gemeinde Papenhusen über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Blüssen, Hotel- und Wohnpark Schulzenhof Blüssen

Abgefaßt am 10. August 1994 in der Sitzung von 8. Dez. 1990 (BOB-LIS.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Aug. 1993 (GRZ- / Nr. 50 S. 929) und mit der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Blüssen, Hotel- und Wohnpark Schulzenhof Blüssen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**VEREINFACHTE**  
**1. ÄNDERUNG**

der am 22.11.1994

genehmigten Satzung

gemäß § 7 Abs. 6 BauGB - MaßnahmenG  
in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB  
und § 2 Abs. 7 BauGB - MaßnahmenG

**BLÜSSEN**  
Mecklenburg - Vorpommern  
Kreis Grevesmühlen  
Gemeinde Papenhusen

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Hotel- und Wohnpark Schulzenhof Blüssen

Papenhusen, den 30.11.1994

