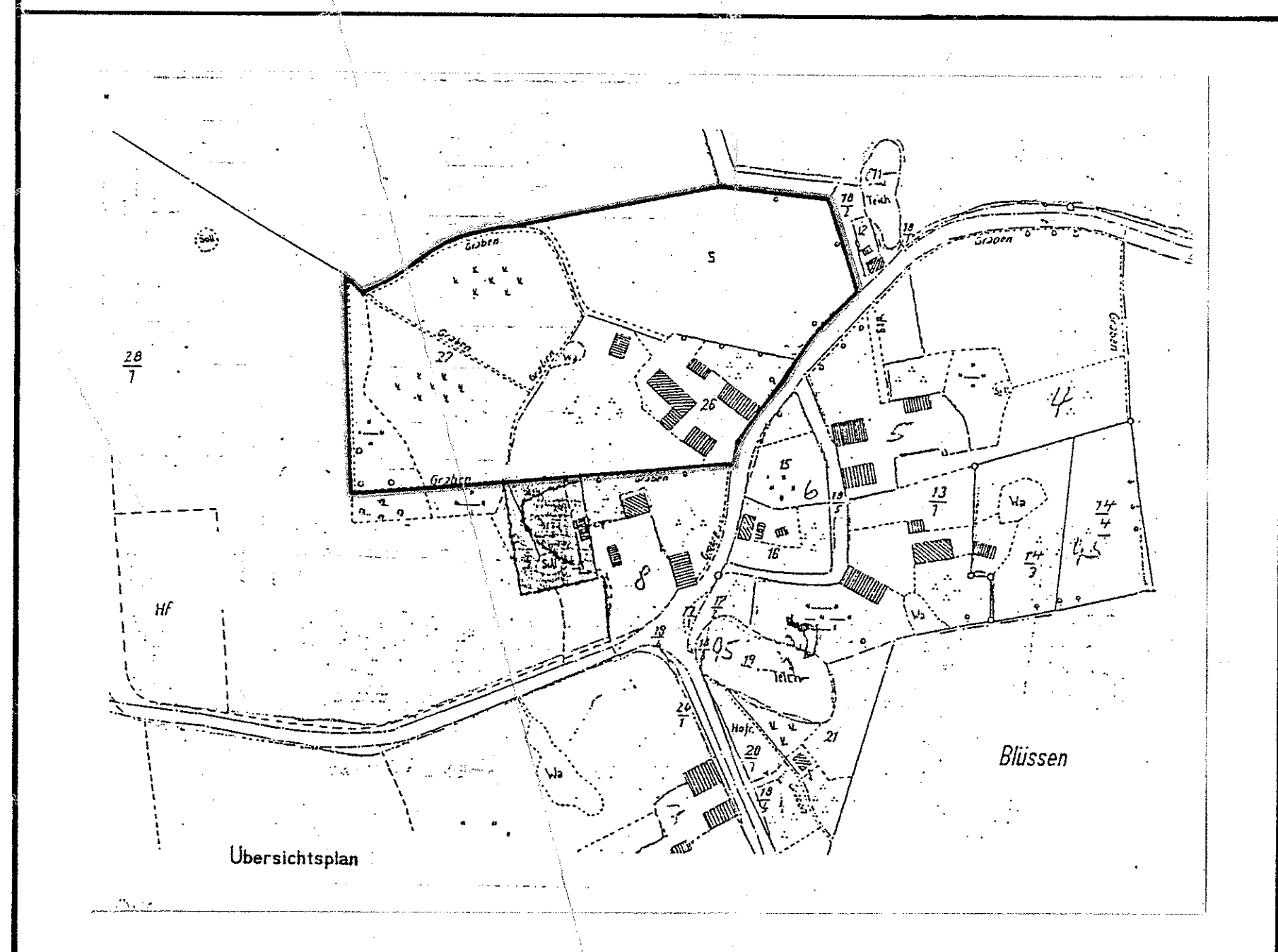
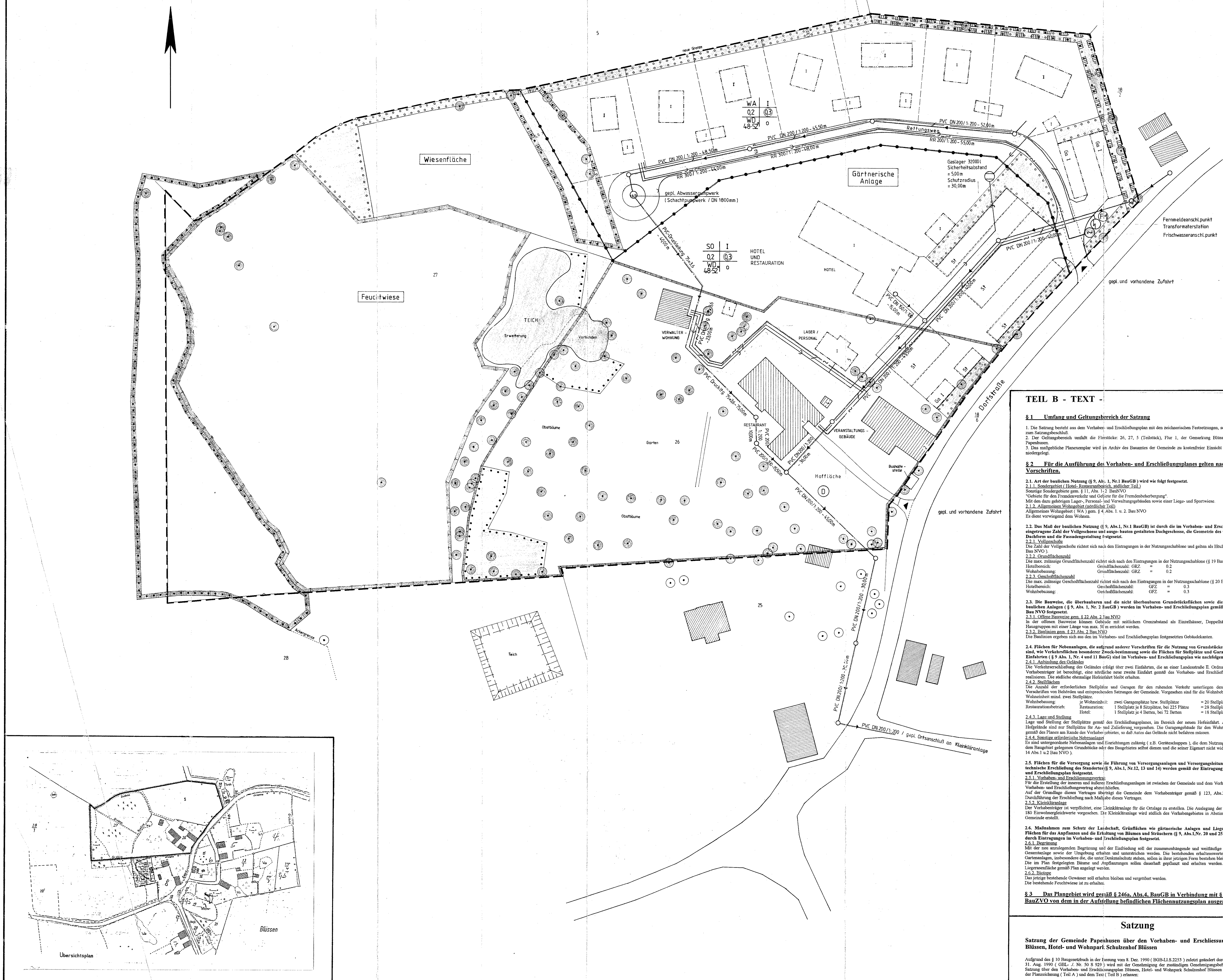


Teil A - Planzeichnung -



TEIL B - TEXT -

**§ 1 Umfang und Geltungsbereich der Satzung**

1. Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zur Satzungsbekanntmachung.

2. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 26, 27, 5 (Teilstück), Flur 1, der Gemarkung Blüssen, Gemeinde Papenhäuser.

3. Das maßstäbliche Planexemplar wird im Archiv des Bauamtes der Gemeinde zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

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

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt:**

2.1.1. **Baugruppe (Bauweise) (Teil 1)**  
 Baugruppe: Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1.2 BauNVO  
 "Gebiete für den Freizeitsport und die Erholung für die Fremdbesucher".  
 Mit den dazu gehörigen Lager-, Personal- und Versorgungsbauwerken sowie einer Lager- und Sportwiese.

2.1.2. **Allgemeines Wohngebiet (sonstige Teil)**  
 Allgemeines Wohngebiet (WO) gem. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO  
 Es dient vorwiegend dem Wohnen.

**2.2 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Zahl der Vollgeschosse und zugehörigen gestalterischen Dachgeschosse, die Geometrie des Gebäudes, die Dachform und die Fassadengestaltung festgesetzt.**

2.2.1. **Vollgeschosse**  
 Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gelten als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO).

2.2.2. **Grundflächenzahl**  
 Die max. zulässige Grundflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 19 BauNVO).

2.2.3. **Geschossflächenzahl**  
 Die max. zulässige Geschossflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO).

**2.3 Die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) werden im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt.**

2.3.1. **Offene Bauweise gem. § 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.

2.3.2. **Stufenbau gem. § 22 Abs. 2 BauNVO**  
 Die Bauformen ergeben sich aus dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudekanten.

**2.4 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan wie nachfolgend festgesetzt:**

2.4.1. **Abgrenzung des Gebietes**  
 Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über zwei Einfahrten, die an einer Landesstraße II. Ordnung liegen. Der Vorhabensträger ist berechtigt, eine zusätzliche neue zweite Einfahrt gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu realisieren. Die städtische ehemalige Hofstraße bleibt erhalten.

2.4.2. **Stellplätze**  
 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen für den reibenden Verkehr unterliegt dem entsprechenden Vorwissen von Behörden und entsprechenden Satzungen der Gemeinde. Vorgesehen sind für die Wohnbebauung für jede Wohnfläche mind. zwei Stellplätze.

Wohnbebauung: je Wohnfläche: zwei Garagenplätze bzw. Stellplätze = 20 Stellplätze  
 Restaurationsbetrieb: je Stellplatz je 6 Sitzplätze, bei 225 Plätzen = 28 Stellplätze  
 Handel: 1 Stellplatz je 100 m², bei 700 m² = 7 Stellplätze

2.4.3. **Lage und Stellung**  
 Lage und Stellung der Stellplätze gemäß des Erschließungsplanes, im Bereich der neuen Hofstraße. Auf dem alten Hofgelände sind nur Stellplätze für An- und Zufahrten vorgesehen. Die Garagenbebauung für den Wohnbereich liegen gemäß des Planes an den Enden der Hofstraße (je Seite), so daß Autos der Hofstraße nicht behindern können.

2.4.4. **Sonstige erforderliche Nebenanlagen**  
 Es sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen abhängig (z.B. Gartenstoppeln), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet vorgesehenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO).

**2.5 Flächen für die Versorgung sowie die Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen sowie die technische Erschließung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14) werden gemäß der Eintragung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.**

2.5.1. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Für die Errichtung der inneren und äußeren Versorgungsanlagen ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger ein Vorhaben- und Erschließungsvertrag abzuschließen.  
 Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Gemeinde dem Vorhabensträger gemäß § 123, Abs. 3, BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieses Vertrages.

2.5.2. **Kleinräumliche**  
 Der Vorhabensträger ist verpflichtet, eine Kleinräumliche für die Anlage zu erstellen. Die Auslegung der Anlage ist für die Einweisung der Grundstücke vorgesehen. Die Kleinräumliche wird während des Vorhabensgebietes in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt.

**2.6 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft, Grünflächen wie gärtnerische Anlagen und Liegewiesen sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sind durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.**

2.6.1. **Begrünung**  
 Mit der neu einwirkenden Begrünung und der Einbindung soll der zusammenhängende und vielfältige Charakter der Gesamtanlage sowie der Umgebung erhalten und unterstützt werden. Die bestehenden erhaltenen Bäume und Grünanlagen, insbesondere die, die unter Denkmalschutz stehen, sollen in ihrer ursprünglichen Form bestehen bleiben. Die im Plan festgelegten Bäume und Anpflanzungen sollen dauerhaft gepflanzt und erhalten werden. Es soll eine Lagerschichtfläche gemäß Plan angelegt werden.

2.6.2. **Biotop**  
 Die kleine bestehende Gewässer soll erhalten bleiben und vergrößert werden.  
 Die bestehende Feuchtwiese ist zu erhalten.

**§ 3 Das Baugebiet wird gemäß § 246a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 64 Abs. 2 BauNVO von dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ausgenommen.**

**Satzung**

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

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dez. 1990 (BGBl. I S. 2225) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Aug. 1990 (I. GBl. - J. Nr. 50 S. 929) wird 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.

ZEICHENERKLÄRUNG:

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)                                                                                        |                                                                                                                                                                                  |
| WA                                                                                                                                                               | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)                                                                                                                                              |
| SO                                                                                                                                                               | Sondergebiet (§ 11 BauNVO)                                                                                                                                                       |
| 2. 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)                                                                                                                                               |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)                                                                                 |                                                                                                                                                                                  |
| 0                                                                                                                                                                | offene Bauweise                                                                                                                                                                  |
| Baulinie                                                                                                                                                         | Baulinie                                                                                                                                                                         |
| Füllschema der Nutzungsschablone                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  |
| Art des Baugebietes                                                                                                                                              | Zahl der Vollgeschosse                                                                                                                                                           |
| Grundflächenzahl                                                                                                                                                 | Geschossflächenzahl                                                                                                                                                              |
| Dachform + Dachneigung                                                                                                                                           | Bauweise                                                                                                                                                                         |
| 4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)                                                                                                           |                                                                                                                                                                                  |
| —                                                                                                                                                                | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                          |
| 5. 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                                                                                                                                                                  |
| —                                                                                                                                                                | Gasleitung                                                                                                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                | Frischwasserleitung                                                                                                                                                              |
| —                                                                                                                                                                | Stromversorgung                                                                                                                                                                  |
| 6. Planungen, Nutzungsanforderungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG) |                                                                                                                                                                                  |
| Anpflanzen z. B.                                                                                                                                                 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BBauG)                                                                           |
| Erhaltung 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)                           |
| 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)                                                                                 |
|                                                                                                                                                                  | Gepunkte Grundstücksgrößen (Vorschlag für die Parzellierung)                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Gebietes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| Zweckbestimmung:                                                                                                                                                 | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)                                                          |
| 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 u. Abs. 6 BBauG)                                               |
|                                                                                                                                                                  | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BBauG)                                                                  |

Landkreis Grevesmühlen

Gemeinde Papenhäuser

Gemarkung Blüssen

SATZUNG  
über den

VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN

Hotel- und Wohnpark Schulzenhof Blüssen

M. 1 : 500

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.92.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 05.03.92 erfolgt.

Schönberg, den 20.03.92

Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.92 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Schönberg, den 02.04.92

Bürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.92 bis zum 18.03.92 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 08.03.92 in Gemeinde-Anschauung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schönberg, den 22.03.92

Bürgermeister

4. Für Unterlagen, deren Maßstab von dem der Flurkarte abweicht.

\* Der katastermäßige Bestand am 12.03.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichtertrichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 25.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schönberg, den 03.03.93

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 18.03.93 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den 20.03.93

Bürgermeister

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.03.93 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.03.93 gebilligt.

Schönberg, den 20.03.93

Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.93 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Papenhäuser, den 30.03.94

Bürgermeister

8. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 22.03.93 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 43 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 30.03.93 rechtsverbindlich geworden.

Papenhäuser, den 30.03.94

Bürgermeister

**BLÜSSEN**

**Mecklenburg - Vorpommern**  
**Kreis Grevesmühlen**  
**Gemeinde Papenhäuser**

**Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Hotel- und Wohnpark Schulzenhof Blüssen**

Papenhäuser, den 30.03.94

Der Bürgermeister