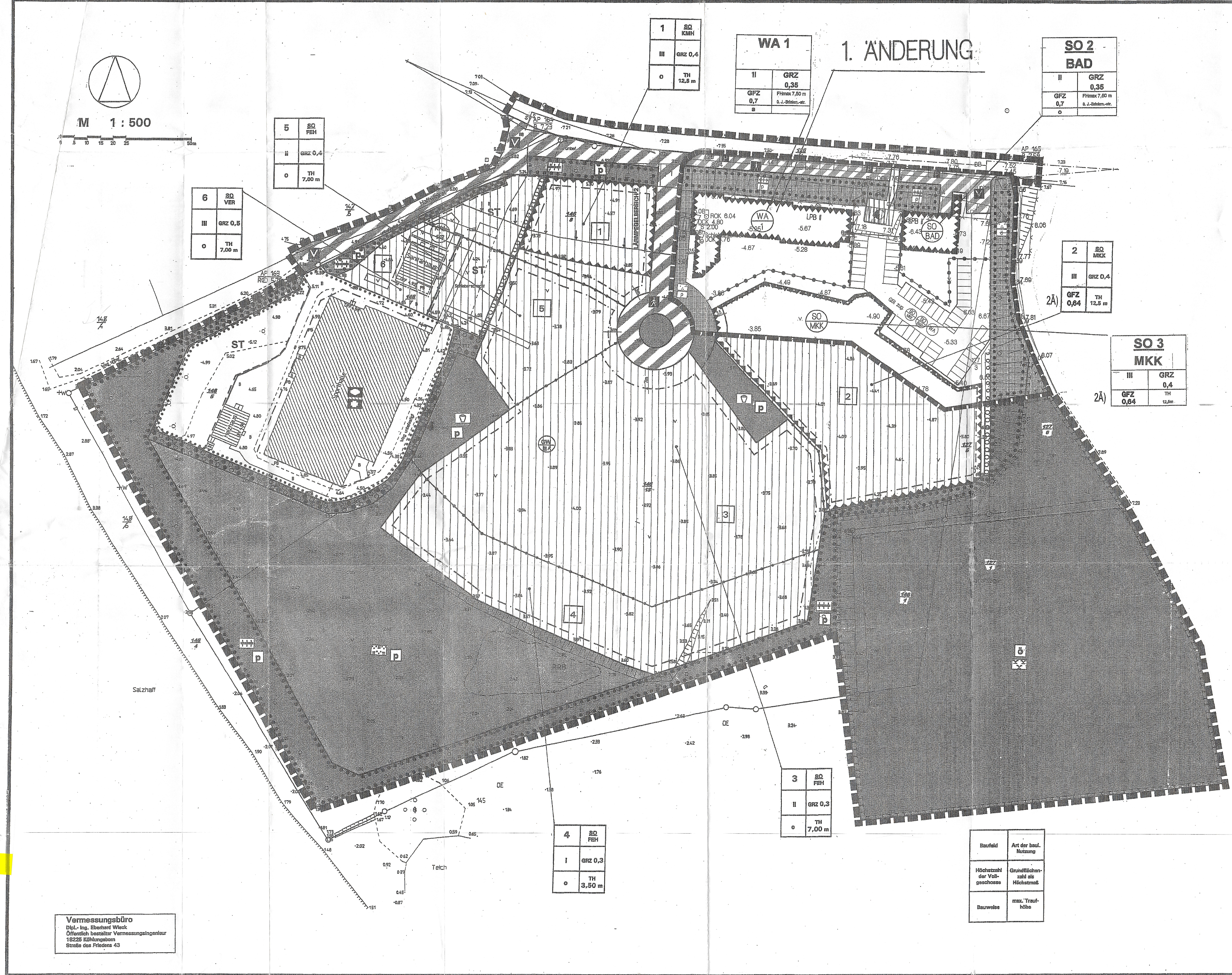
SATZUNG DER STADT RERIK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

Sondergebiet „Mutter-und Kind-Kurklinik“ mit Familienferiendorf am südwestlichen Rand der Ortslage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3, S.518) wird nach Beschlußfassung der Stadtvertretung der Stadt Rerik vom 22.05.1997 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Sondergebiet „Mutter- und Kind- Kurklinik“; südlich der J. Brinkmannstraße und des Haffwinkels, östlich des Weges am Salzhaff und westlich der Kläranlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Baufeld	Art der baul. Nutzung
Höchstzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	max. Traufhöhe

Vermessungsbüro
Dipl.- Ing. Eberhard Wieck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
18225 Kühlungsborn
Straße des Friedens 43

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung 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. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB)
	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
SO / FEH	Ferienhausgebiet	
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
SO / MKK	Mutter- und Kind- Kurklinik	
SO / KMH	Kurmittelhaus	
SO / VER	Verwaltung	
	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Einrichtungen und Anlagen:	
	Sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
	Zweckbestimmung: Elektrizität (hier: Trafo)	
	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung:	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	naturnahe Parkanlage	
	Eingrünung/ Schutzgrün	
	Sukzessionsfläche	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
	Zweckbestimmung:	
GW / III A	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III A	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 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. 25b BauGB)
	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
ST	Zweckbestimmung: Stellplätze	
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
2.72	vorhandene Höhe nach NN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
146/3	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	entfallende hochbauliche Anlage	
1	Nummer der Baufläche	
S	Sichtdreieck	
RRB	Vorbehaltsfläche Regenrückhaltebecken	
5.0	Bemaßung	
	Grenze des Lärmpegelbereichs 2	
2Ä)	Kennzeichnung von Änderungen gemäß Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	

TEXT TEIL B

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

1. Das Sondergebiet Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung der gemeinnützigen Familienerholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
   - im Baufeld 3 und 4:
   1. Ferienwohnungen und Ferienappartements,
   2. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung;
   - im Baufeld 5 darüber hinaus:
   3. die der Verwaltung der Ferieneinrichtung dienenden Räume,
   4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Gemeinschaftsräume, Schank- und Speisewirtschaften,
   5. Wohnungen für notwendiges Betriebs- und Bereitschaftspersonal,
   6. Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung im Ferienhausgebiet verursachten Bedarf.
2. Im Sondergebiet Mutter- und Kind- Kurklinik sind zulässig:
   1. Kurkliniken für Prophylaxe und Rehabilitation,
   2. die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, einschließlich Schulungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen,
   3. Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
3. Im Sondergebiet Kurmittelhaus sind zulässig:
   1. Einrichtungen für soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke,
   2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
   3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
   4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
   5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
   6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung der Ferienhäuser verursachten Bedarf
4. Im Sondergebiet Verwaltung sind zulässig:
   1. Räume für die Verwaltung der Kurklinik und der Ferieneinrichtung,
   2. Räume für die Verwaltung die AWO,
   3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
5. In der Gemeinbedarfsfläche sind zulässig:
   1. sportlichen u. gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
   2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

6. Die festgesetzten max. Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens am Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) der Planstraße A. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhautoberkante.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7. Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

GRÜNGESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8. Die mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ ausgewiesene Fläche ist als extensive anzulegen, die mit einzelnen Großbäumen wie Rot-Buche, Berg-Ahorn, Esche, Trauben-Eiche, Stieleiche oder Winter-Linde zu überstellen ist. Die Bäume sind in 3x verpflanzter Baumschulqualität als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen und mit einem Dreibock zu versehen. Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen. Wanderwege sind zulässig.
9. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu einer extensiv genutzten Mähwiese/-weide zu entwickeln. In den ersten 3 Jahren ist die Fläche 2x jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen, in den folgenden Jahren soll eine Mahd erfolgen. Die Böschungen der Klärbecken sind landschaftsgerecht einzuplanieren, so daß das Ursprungsgelände wieder in Erscheinung tritt.
10. Die Freiflächen der anzulegenden Spielplätze sind von Versiegelungen freizuhalten. Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten, nicht giftigen bzw. nichtgiftige Früchte tragenden Gehölzen herzustellen.
11. Entlang der Planstraße A ist eine Baumreihe mit einem Abstand von 10 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - mit standortgerechten Laubbäumen wie Winter-Linde, Berg-Ahorn, Mehlbeere oder Esche in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mind. 9 m² groß anzulegen und offen zu halten. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
12. Parkplätze, Stellplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (Schotterrasen, Betonrasensteine, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster).
13. Auf den Park- und Stellplatzflächen ist für je 5 Parkplätze mind. ein großkroniger heimischer Laubbaum wie Winter-Linde, Berg-Ahorn, Mehlbeere oder Esche in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mind. 9 m² groß anzulegen und offen zu halten. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.
14. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je 250 m² Freifläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mind. 18 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mind. 3 m Höhe in 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.
15. Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
    Es sind Gehölzarten zu verwenden wie:
    Bäume: Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Eberesche, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Winter-Linde
    Sträucher: Faulbaum, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Hunds-Rose, Gemeiner Schneeball, Schwarzer Holunder, Weiß-Dorn
    Zu verwendende Qualitäten: Bäume: Heister 2x verpflanzt,150-200 cm; Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm; Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m²
16. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf an das Regenvorklärbecken abgegeben werden.
17. Die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist in Form einer Sammelzuordnung anteilmäßig auf die einzelnen Sonderflächen anzurechnen.

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

18. In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind durch Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrißgestaltungen die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
19. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Bereich der Behandlungs- und Verwaltungsräume auf den lärmzugewandten Seiten entsprechend Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- (Ausgabe Nov. 1989)- Tab. 8-10 auszubilden.
20. In der Gemeinbedarfsfläche sind sportliche Aktivitäten nur in Räumen der Sporthalle zulässig. Die Sporthalle ist so zu errichten und zu betreiben, daß die in der Sportanlagenschutzverordnung (18. BImSchG)aufgeführten Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete nicht überschritten werden.
21. Zufahrt und Stellflächen für die Sporthalle dürfen sich nur nördlich und westlich der Halle befinden.

HINWEISE:

1. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Rerik. Deshalb ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK- Regelwerk-Arbeitsblatt W 101 (1975) für die TWSZ III A einzuhalten.
2. Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:
   Im Bereich des Plangebiets sind bereits mehrere Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf. Hier ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die Bergung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmale unerläßlich. Personelles und zeitliches Volumen der archäologischen Bergungs- und Dokumentationsarbeiten sind vertraglich in einer zwischen Bauherr und Landesamt abzuschließenden Vereinbarung zu fixieren. In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist mit Funden zu rechnen, so daß eine fachkundige Beaufsichtigung des Mutterbodenabtrags zu gewährleisten ist, um genaue Aussagen über eventuell betroffene Bodendenkmale zu erhalten. Daher sollte ein möglichst frühzeitiger Mutterbodenabtrag erfolgen, dessen Beginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich abzustimmen ist.
   Darüber hinaus sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1,2,3).
   Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.
3. Das Bemessungshochwasser am Haff beträgt + 3,00 m ü NN, d.h. Überflutungsschutz ist erst ab dieser Höhe gewährleistet. Die südlichen Grünflächen sind z.T. überflutungsgefährdet. Eventuelle Erschließungsanlagen sind vor Hochwasser zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.03.1996 bis zum 29.03.1996 erfolgt.
   Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
   Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1Satz 1 BauGB wurde am 02.05.1996 durchgeführt.
   Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat am 02.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.07.1996 bis zum 20.08.1996 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.06.1996 bis zum 16.07.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 19.06.97 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Kühlungsborn, 19.06.97 (Siegel des Vermessungsbüros) Wieck ÖbVI
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.11.1996 / 28.11.1996 / 22.05.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
9. ~~Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeich-nung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom............ bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.~~
   Rerik, (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.05.1997 gebilligt.
    Rerik, 26.6.97 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Ministers für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.1997 Az: VIII 231b – 512.113 – 51.062(3) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
    Rerik, 20.04.1998 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 16.04.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.05.1998 Az: VIII 231b – 512.113 – 51.062(3) bestätigt.
    Rerik, 29.05.1998 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Rerik, 29.05.1998 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 13.05.1998 bis zum 28.05.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.05.1998 in Kraft getreten.
    Rerik, 29.05.1998 (Siegelabdruck) Gulbis Bürgermeister

2Ä)

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3/2. ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Nach Betroffenenbeteiligung wurde die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 10 BauGB beschlossen. Die Bebauungsplansatzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
   Rerik, den 11.06.2003 (Siegel) Bürgermeister
2. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.6.03 im Aush. Kühlungsborn ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit Ablauf der Bekanntmachung am 11.06.03 in Kraft getreten.
   Rerik, den 11.06.2003 (Siegel) Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I. FESTSETZUNGEN	
	1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
SO	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)	
SO / BAD	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Schwimmbad	
SO / MKK	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Mutter- und Kind- Kurklinik	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB; § 16 BauNVO
2Ä) GFZ	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB; § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Parkplätze	
	5. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 (1) 12, 13 BauGB; § 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität	
	6. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB; § 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
	Parkanlage	
	Eingrünung / Schutzgrün	
	7. WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserflächen	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Schutzzone III A	
	8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB; § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB; § 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4, 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (S-Sichtflächen)	§ 9 (1) 10 BauGB; § 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B.§ 1 (4) BauNVO; § 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Rerik	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 / 1. Änderung der Stadt Rerik	§ 9 (7) BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Kennzeichnung der lfd. Nr. des Gebietes	

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.3/1.ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Unter Abänderung / Ergänzung des Satzungsändernden Beschlusses zur Erfüllung der Nebenbestimmungen aus dem Genehmigungsbescheid für den Bebauungsplan Nr. 3 hat die Stadtvertretung der Stadt Rerik den Bebauungsplan Nr. 3 / 1. Änderung für das Sondergebiet „Mutter- und Kindkurklinik mit Familienferiendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2142) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 21-30-6) am 11.02.1999 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
   Rerik, den 11.02.1999 (Siegel) Bürgermeister
2. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden.
   Rerik, den 11.02.1999 (Siegel) Bürgermeister
3. ~~Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben.~~
   Rerik, den 11.02.1999 (Siegel) Bürgermeister
4. Die Genehmigung der Satzung wurde durch den Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg - Vorpommern durch Bescheid vom 14. Mai 1999 erteilt. Die darin erteilte Auflage wurde durch Bescheid der Stadtvertretung vom 16.11.2000 erfüllt und im Text Teil B berücksichtigt.
   Rerik, den 11.06.2003 (Siegel) Bürgermeister
5. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Rerik, den 11.06.2003 (Siegel) Bürgermeister
6. Der Bebauungsplan Nr. 3 / 1. Änderung der Stadt Ostseebad Rerik für das Sondergebiet „Mutter- und Kindkurklinik mit Familienferiendorf“, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.6.03 in Rerik ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
   Rerik, den 11.06.2003 (Siegel) Bürgermeister

TEXT - TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 DER STADT RERIK FÜR DAS SONDERGEBIET „MUTTER- UND KINDKURKLINIK MIT FAMILIENDORF“ – 1. Änderung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden von den nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstelle) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Nutzungen ausgeschlossen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
2. Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

1.2 SONDERGEBIET SCHWIMMBAD (SO BAD)

Innerhalb des Sondergebietes Schwimmbad sind folgende Einrichtungen zulässig:
1. Errichtung eines Schwimmbades für Prophylaxe und Rehabilitation.
2. Ausnahmsweise sind zulässig Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke.
3. Ausnahmsweise sind zulässig Einrichtungen zur Ferien- und Freizeitgestaltung.
4. Ausnahmsweise sind Räume, die der Verwaltung der Ferien- und Kureinrichtung dienen, zulässig.

1.3 SONDERGEBIET MUTTER- UND KINDKURKLINIK

Im Sondergebiet Mutter- und Kindkurklinik sind zulässig:
1. Kurkliniken für Prophylaxe und Rehabilitation.
2. Die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, einschließlich Schulungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen.
3. Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des WA 1 – Gebietes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile sind in den ausgewiesenen und festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Errichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung abzusichern. Davon ist mindestens 1 Stellplatz auf der für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen ausgewiesenen Fläche innerhalb der Baugebiete nachzuweisen. Der darüberhinaus zu betrachtende Bedarf an Stellplätzen darf an der J.-Brinckmann-Straße auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

1.2 Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf Einrichtungen für Gemeinschaftsstellplätze durch Anpflanzungen zu gliedern. Alle 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

1.3 Die Zulässigkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Dachflächenfenstern wird straßenseitig begrenzt. Dachflächenfenster dürfen nur auf 20 % der Länge des Daches entstehen. Die Dachflächenfenster dürfen nur in einer Höhe - nicht in zwei Höhen und nicht übereinander - angeordnet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

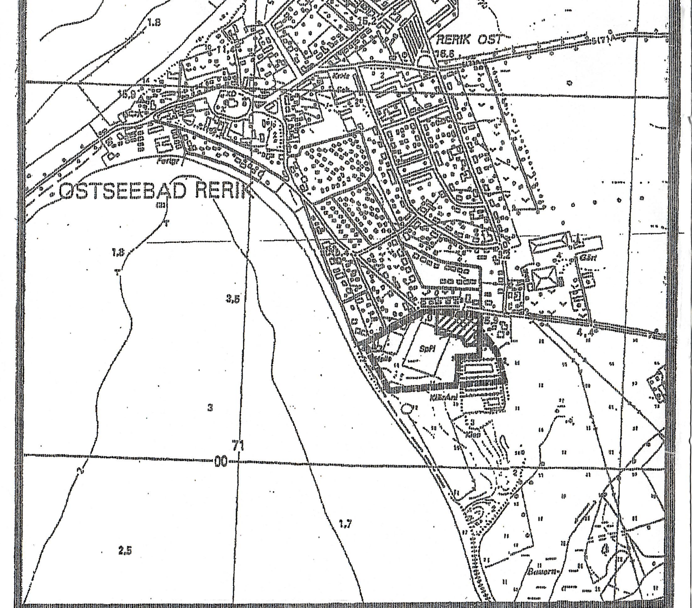
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergibt sich ein neuer Ausgleichsbedarf. Durch zusätzliche Versiegelungen ist eine Fläche von 1.104 qm auszugleichen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich der ehemaligen Kläranlage, dieser Bereich wird renaturiert, realisiert werden. Alternativ sind Baumpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes zu realisieren.

2Ä)

SATZUNG
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT OSTSEEBAD RERIK GEMÄSS PAR. 10 BAU GB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Unter Abänderung des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung hat die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ber. BGBl. 1998 I.S. 137), sowie nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3 (GVOBl. S. 468, ber. in GVOBl. S. 616) am 16.11.2000 beschlossen. Die Gesetze gelten in der jeweils rechtsgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Beschlusses. Die Begründung wurde gebilligt.

Übersichtsplan M 1 : 5 000



STADT RERIK

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

SONDERGEBIET „ Mutter- und Kind- Kurklinik“
südlich der J. Brinkmanstraße und des Haffwinkels und östlich des Weges am Salzhaff

2. ÄNDERUNG

SATZUNG — Rerik, 16. NOV. 2000 — Bürgermeister