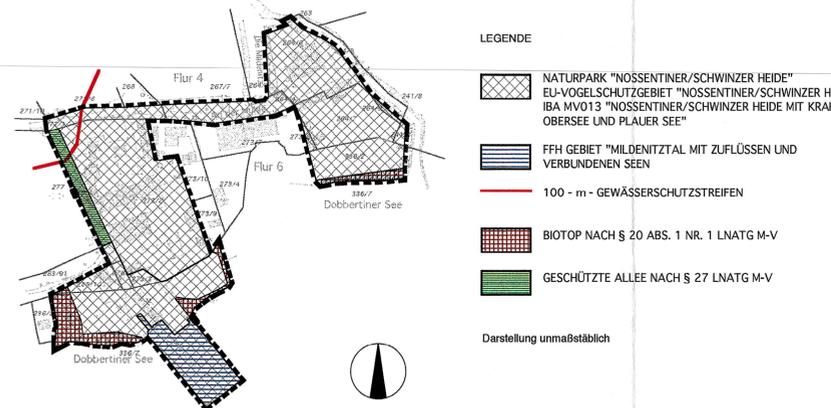


# SATZUNG DER GEMEINDE DOBBERTIN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "TOURISTISCHE BASEINRICHTUNG DOBBERTIN"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN - ERGÄNZUNG - KARTE DER SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZZONEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



- LEGENDE
- NATURPARK "NOSSENTINER/SCHWINZER HEIDE"
  - EU-VOGELSCHUTZGEBIET "NOSSENTINER/SCHWINZER HEIDE"
  - IBA MV013 "NOSSENTINER/SCHWINZER HEIDE MIT KRAKOWER OBERSEE UND PLAUER SEE"
  - FFH GEBIET "MILDENITZTAL MIT ZUFLÜSSEN UND VERBUNDENEN SEEN"
  - 100 - m - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
  - BIOTOP NACH § 20 ABS. 1 NR. 1 LNATG M-V
  - GESCHÜTZTE ALLEE NACH § 27 LNATG M-V
- Darstellung unmaßstäblich

## TEIL B: TEXT

**Rechtsgrundlagen:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)),
- in Verbindung mit dem Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz-LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVBl. M-V, 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVBl. M-V S. 560), wird festgesetzt:

**Textliche Festsetzungen**  
In Ergänzung zu den Planzeichen wird festgesetzt:

- 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
    - 1.1.1 In den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1, 2 und 3 zulässig.
    - 1.1.2 In den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - Betriebe des Beherbergungswesens - nach § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
    - 1.1.3 In den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig:
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO
      - Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Pkt. 3 BauNVO
      - Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Pkt. 4 BauNVO
      - Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Pkt. 5 BauNVO
  - 1.2 Sondergebiet (SO 1, SO 2), das der Erholung dient - Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)**
    - 1.2.1 Innerhalb der als Sondergebiet SO 1 und SO 2 festgesetzten Baugebiete ist die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen zulässig.
    - 1.2.2 Innerhalb der als Sondergebiet SO 1 und SO 2 festgesetzten Baugebiete ist die Errichtung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden, Garagen und Stellplätzen zulässig, soweit sie für die festgesetzte Nutzung nach Pkt. 1.2.1 erforderlich sind.
    - 1.2.3 Innerhalb der als Sondergebiet SO 2 festgesetzten Baugebiete sind die Räume so anzuordnen, daß Wohnräume und Terrassen in Richtung des Dobbertiner Sees (NNW) und Schlafräume Richtung der Straße An der Mühle (SSO) ausgerichtet sind.
    - 1.2.4 Innerhalb der als Sondergebiet SO 2 festgesetzten Baugebiete sind im Bereich -A- Gebäudeöffnungen, Fenster und Wände so auszubilden, daß sie ein erforderliches Schalldämmmaß erf.R.w.res von 40 dB aufweisen.
    - 1.2.5 Innerhalb der als Sondergebiet SO 2 festgesetzten Baugebiete sind im Bereich -B- Gebäudeöffnungen, Fenster und Wände so auszubilden, daß sie ein erforderliches Schalldämmmaß erf.R.w.res von 30 dB aufweisen.
    - 1.2.6 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
  - 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO 3) für Fischerei, Angelsport und Fischvermarktung (§ 11 BauNVO)**  
Innerhalb des als Sondergebiet SO 3 festgesetzten Baugebietes ist die Errichtung von Anlagen zur Befischung des Dobbertiner Sees, für angelsportliche Zwecke und für Fischvermarktung, Räucherei, Frischfischverkauf, Beherbergung und eine Imbissbar zulässig.
- 2. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen. Die Anlage von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
- 3. Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Als Höhenbezugspunkt wird die dem jeweiligen Grundstück oder Bauvorhaben nachfolgende Höhenangabe der Oberkante des Geländes (OKG) in m über HN festgesetzt.
- 4. Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- 5. Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Für die Anpflanzung der Bäume sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) zu verwenden.
- 6. Pflanzqualität (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Gehölze sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen: Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen/ Drahtballierung, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang.
- 7. Pflanzflächengröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen.

## VERFAHRENSVERMERKE

**PRAEMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbaurechtsordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...10. Juni 2008... 2008 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Parchim folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Touristische Basiseinrichtung Dobbertin" der Gemeinde Dobbertin im Amt Goldberg/Mildenitz, Landkreis Parchim erlassen.

- VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.01.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 07.03.2005 bis zum 23.03.2005 durch Aushang erfolgt.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 02.03.2005 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  4. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde, am 10.03.2005 durchgeführt. Am 26.06.2006 fand ein Scoping-Termin statt.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  5. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 29.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  6. Die Gemeindevertretung hat am 16.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.02.2008 bis 07.03.2008 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 21.01.2008 bis zum 08.03.2008 durch Aushang ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  8. Der katastermäßige Bestand am 16.06.2006 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, da eine Prüfung grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Schwerin, den 04.12.2008  
Der Bürgermeister
  9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 09.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluß vom 09.06.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  11. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Parchim vom 08.08.2008, Az.: BL-01/07 mit Hinweisen erteilt.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  12. Die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Parchim vom ...22. Sep. 2008... bestätigt.  
Dobbertin, den ...22. Sep. 2008...  
Der Bürgermeister
  13. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgeteilt.  
Dobbertin, den ...10. Juni 2008...  
Der Bürgermeister
  14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, wurde vom ...22. Sep. 2008... bis zum ...22. Sep. 2008... durch Aushang ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...22. Sep. 2008... in Kraft getreten.  
Dobbertin, den ...22. Sep. 2008...  
Der Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO 1 Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
  - SO 2 Sonstiges Sondergebiet Fischerei, Angelsport, Beherbergung und Fischvermarktung (§ 11 BauNVO)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | Gebietsbezeichnung | Höhe der baulichen Anlage in m | Grundflächenzahl | Nutzungsschablone |
|--------------------|--------------------------------|------------------|-------------------|
| GRZ                |                                |                  |                   |
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze

- VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen
  - Bootssteg
  - Silpanlage
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung von Bäumen
  - Neuanpflanzung von Bäumen

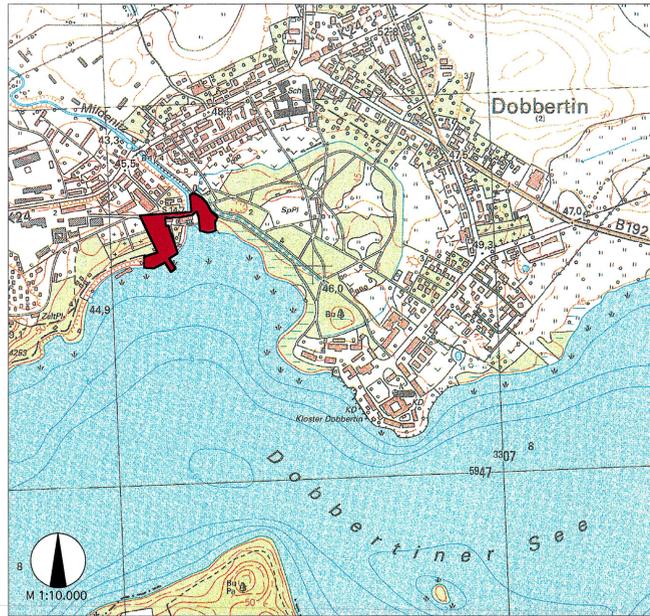
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Höhenbezugspunkt
  - lärmbelasteter Bereich A und B

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- REGELUNGEN FÜR DEN DENKMAL- UND BODENDEKIMALSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die dem Bodendenkmalerschutz unterliegen
  - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
  - Boden Denkmal

- BESTAND**
- Flur 4 Flurgrenze
  - 77 Flurstücksgrenze / -nummer
  - Gebäude
  - Nebengebäude

**VERMERK:**  
Es sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

## LAGE DES PLANGEBIETES



## SATZUNG DER GEMEINDE DOBBERTIN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "TOURISTISCHE BASEINRICHTUNG DOBBERTIN"

GEMEINDE DOBBERTIN, AMT GOLDBERG / MILDENITZ,  
LANDKREIS PARCHIM

Planverfasser:  
**Dipl.-Ing. Volker Heger**  
Freischaffender Stadtplaner  
Mullackstraße 37, 10119 Berlin  
Fon: 030 - 282 37 93 Fax: 030 - 97 89 46 24

Grünordnerischer Fachbeitrag  
**Stefan Pulkenat**  
Landschaftsarchitekt  
Fritz-Reuter-Str. 32, 17139 Glielow  
Fon: 039957 - 2510 Fax: 039957 - 25125

M 1 : 1000 / 10. 06. 2008