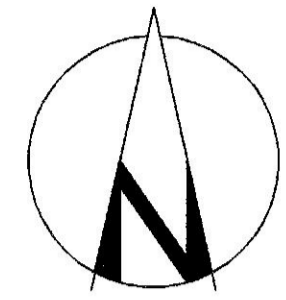


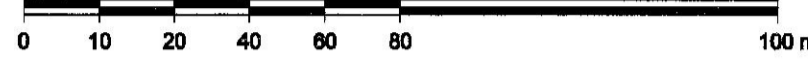
SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 FÜR DAS SONDERGEBIET „HÜTTEN“ AM HÜTTER WOHLD

TEIL A: PLANZEICHNUNG

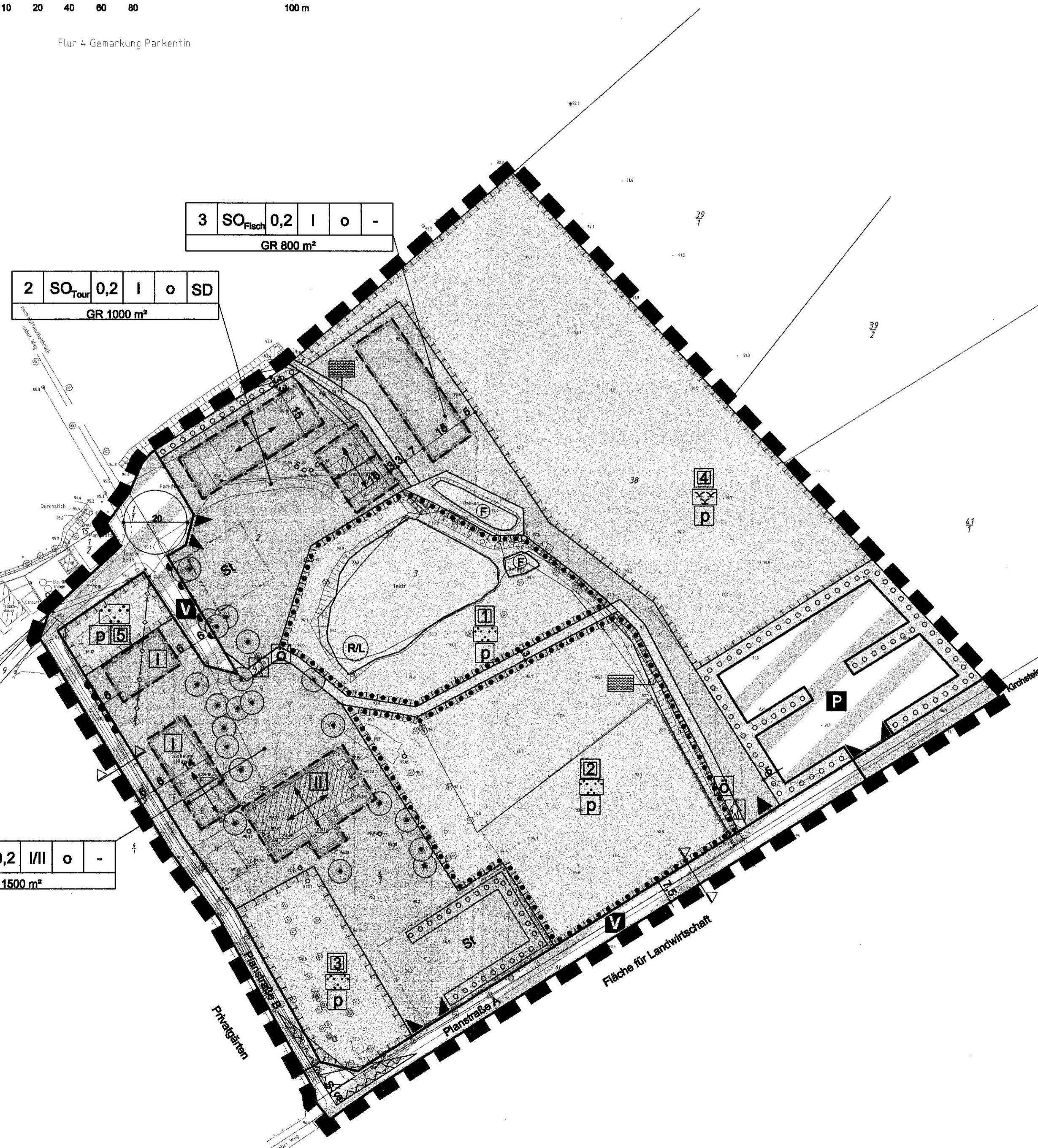
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30. 03. 1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Sondergebiet „Hütten“ am Hüter Wohld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Maßstab 1 : 1000



Flur 4 Gemarkung Parkentin



Kartengrundlage: Lageplan, M. 1:1000 vom 29. 05. 1997
Vermessungsbüro Breitenfelder
Am Fischereihafen 113, 18068 Rostock
Tel.: 0381 / 6112603, Fax: 6112609

Planverfasser: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 51415-91-td
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242090, Fax: 2420811

Grünordnungsplan: Frank Springer Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Dennewerker Str. 33, 24896 Busdorf/Schleswig
Tel.: 04621/9396-0, Fax: 93966
und APM

Füllschema:

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachform
1	SO _{Tour}	0,2	I/III	o	-
2	SO _{Tour}	0,2	I	o	SD
3	SO _{Fisch}	0,2	I	o	-

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. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- Sondergebiete, die dem Tourismus dienen (§ 11 BauNVO) SO_{Tour}
- Sondergebiete, die der Fischwirtschaft dienen (§ 11 BauNVO) SO_{Fisch}

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
- GR 1000 Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier 1000 m²
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- SD Satteldach, Krüppelwalmdach

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- V Mischverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Sukzessionsfläche
- Bachlauf
- öffentlicher Fußweg
- 4 Nummer der Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 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. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St Stellplätze

- Umgrenzung der Flächen, von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

HAUPTVERSÖRGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- Hauptversorgungsleitung, hier Elektrokabel (künftig entfallend)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen

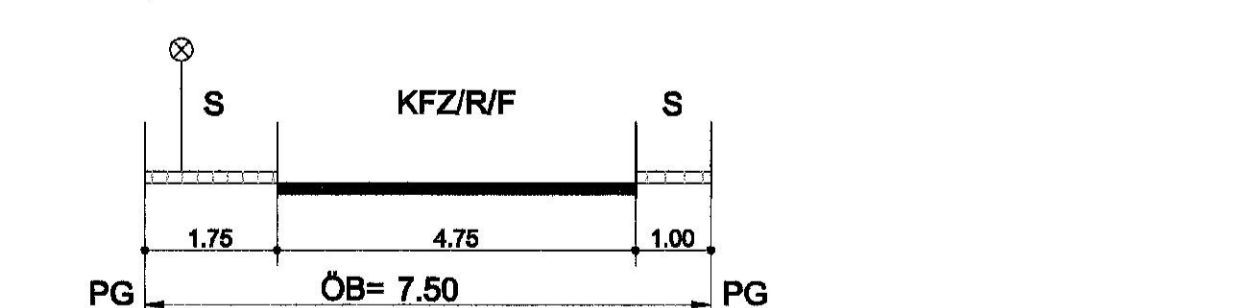
Zweckbestimmung:

- Regenrückhaltebecken / Löschwasserentnahmestelle
- Fischbecken
- vorhandene Höhe nach HN
- 2 Nummer des Baufeldes
- vorhandene Flurstücksgränze
- künftig entfallende Flurstücksgränze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung (z.B. 10,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende hochbauliche Anlage
- Schnittführung

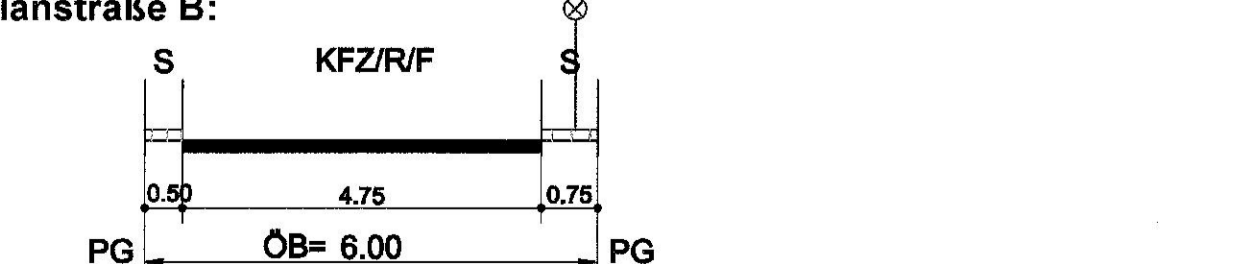
STRASSENQUERSCHNITTE (EMPFEHLUNGEN)

M. 1: 100, Maße in m

Planstraße A:



Planstraße B:



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche

S = Sicherheitsabstand; SL = Straßenleuchte; ÖB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Im Baufeld 1 des Sondergebietes für Tourismus (SO_{Tour}) sind zulässig:
 - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ferienwohnungen für einen wechselnden Personalkreis
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Tourismusbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Im Baufeld 2 des SO_{Tour} sind zulässig:
 - Touristische Schank- und Speisewirtschaft
 - vorhandener Fischerhof als fischwirtschaftlicher Gewerbebetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 45 Betten
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Tourismusbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Im Baufeld 3 (SO_{Fisch}) sind nur bauliche Anlagen für den fischwirtschaftlichen Gewerbebetrieb zulässig. Wohnen ist hier nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

- Je Anzahl der Vollgeschosse sind folgende maximale Traufhöhen zulässig:
 - 1 Vollgeschos: 4,5 m
 - 2 Vollgeschosse: 7,5 m
 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die unveränderte Höhenlage des Geländes im Eingangsbereich des Gebäudes. Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Oberkante der schrägen Dachhaut.
- Die Firsthöhe ist in den Baufeldern 1 und 2 bis zu 7,5 m über der Traufhöhe zulässig. Im Baufeld 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 3,0 m über der Traufhöhe.

Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Nebenanlagen und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronensatz oberhalb von 2,50 m, freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Öffentliche Parkflächen, private Stellplätze und Zufahrten sowie der öffentliche Fußweg sind aus durchsichtsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster, wassergebundene Decke) und bleiben naturbelassen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern oder schadstofffrei dem Teich zuzuführen.

Anpflanzen von Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Auf den Flächen, die mit Pflanzgut belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 19915 ein geschlossenes Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:
 - Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm
 - Je 100 m² sind 40 Sträucher vorzusehen.
 Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
 - Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix aurita, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus
- Auf den Grünflächen Nr. 1, 2, 3 und 5 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Die Grünfläche Nr. 4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage von Wegen und Baulichkeiten ist unzulässig. Die Böschungen der Teiche auf Grünfläche 1 sind vor Trittschäden zu sichern.
- Auf Baufeld 3 ist je 350 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Höhe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verplanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Baufeldern und den neu geplanten Straßenverkehrsflächen ist die Grünfläche Nr. 4 im Osten des Geltungsbereiches gesammelt den einzelnen Grundstücken und den öffentlichen Straßen zugeordnet, sofern nach Abzug der Entseelungsmaßnahmen noch ein Ausgleich notwendig wird. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung gilt der m² zusätzlich überbauter bzw. befestigter Fläche.

HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. 01. 1998 (GvBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 13 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu sichern. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn von Erdarbeiten im B-Plangebiet ist der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Ein Mitarbeiter oder ein Baufrachter der Behörde wird dann die offenen Flächen begutachten, eventuell betroffene kleinere Fundkomplexe bergen und dokumentieren sowie den betroffenen Abschnitt für die weiteren Bauarbeiten freigeben. Sind allerdings zeitaufwendigere Bergungs- und Dokumentationsarbeiten notwendig, wird vom Landesamt für Bodendenkmalpflege eine Fachkraft angeworben, die dem Baufrachter in Rechnung gestellt werden muß (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). In diesem Fall ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, die die Dokumentation und Bergung des betroffenen Bodendenkmals regelt.

- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. 03. 1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27. 03. 1997 bis zum 15. 04. 1997 erfolgt.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15. 09. 1997 durchgeführt worden.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. 12. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 13. 10. 1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26. 01. 1998 bis zum 27. 02. 1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 09. 01. 1998 bis zum 27. 02. 1998 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 21.04.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.02.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.02.1998 gebilligt.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Döberan vom 22.02.1998 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 22.02.1998 dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt und dem Dienstweg über den Landrat des Landkreises Bad Döberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bartenshagen-Parkentin, 21.04.1998
Kalweit Bürgermeisterin

12. Die Inkraftsetzung 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 21.02.1998 bis zum 21.02.1998 durch Aushang örtlich 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 hingewiesen worden.

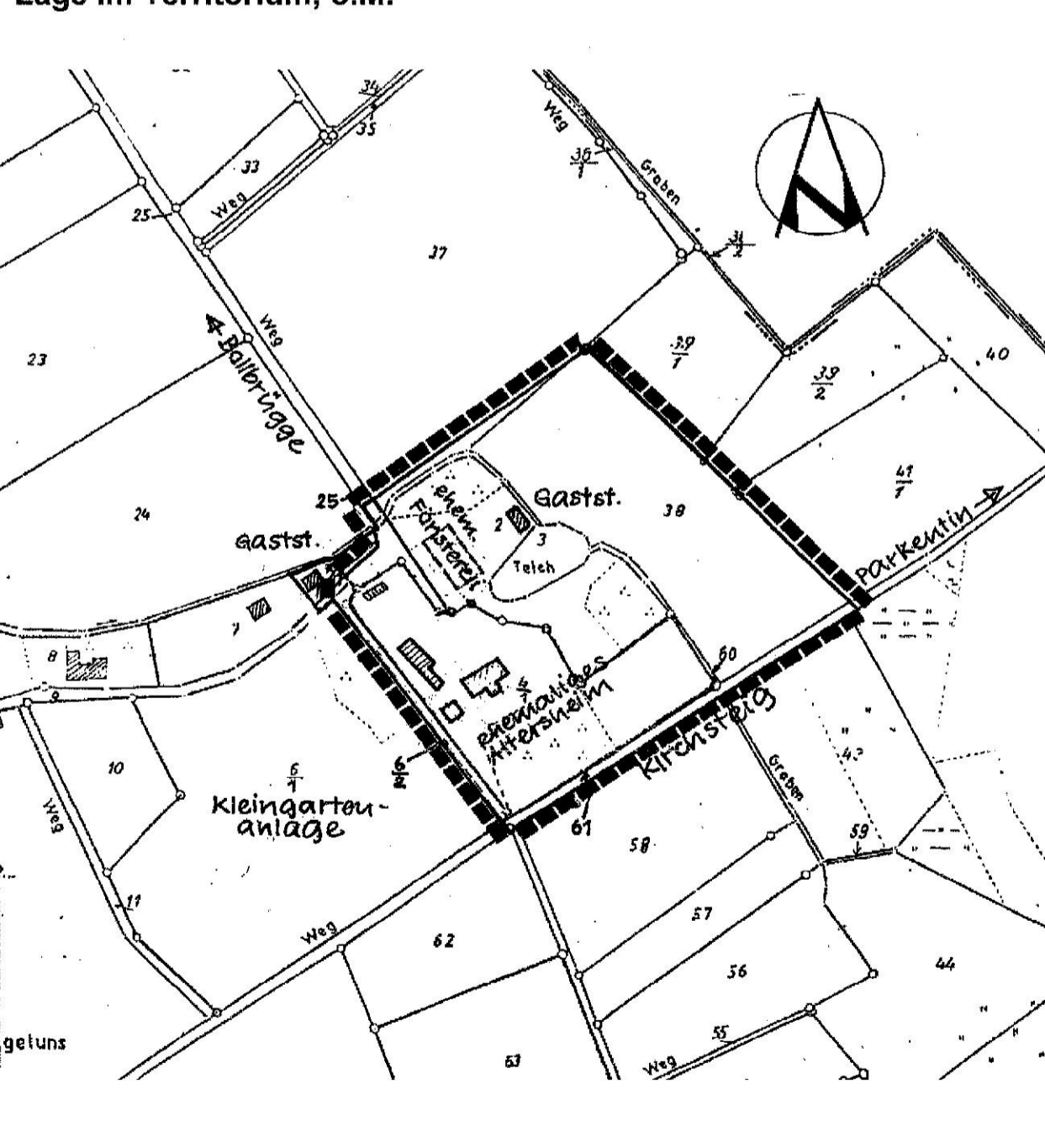
Die Satzung ist am 21.02.1998 in Kraft getreten.

Bartenshagen-Parkentin, 02.12.1998
Kalweit Bürgermeisterin

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M. 1 : 10 000



Lage im Territorium, o.M.



BARTENSHAGEN-PARKENTIN
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6
Sondergebiet „Hütten“
am Hüter Wohld

Bartenshagen-Parkentin, 02.12.1998
Kalweit Bürgermeisterin