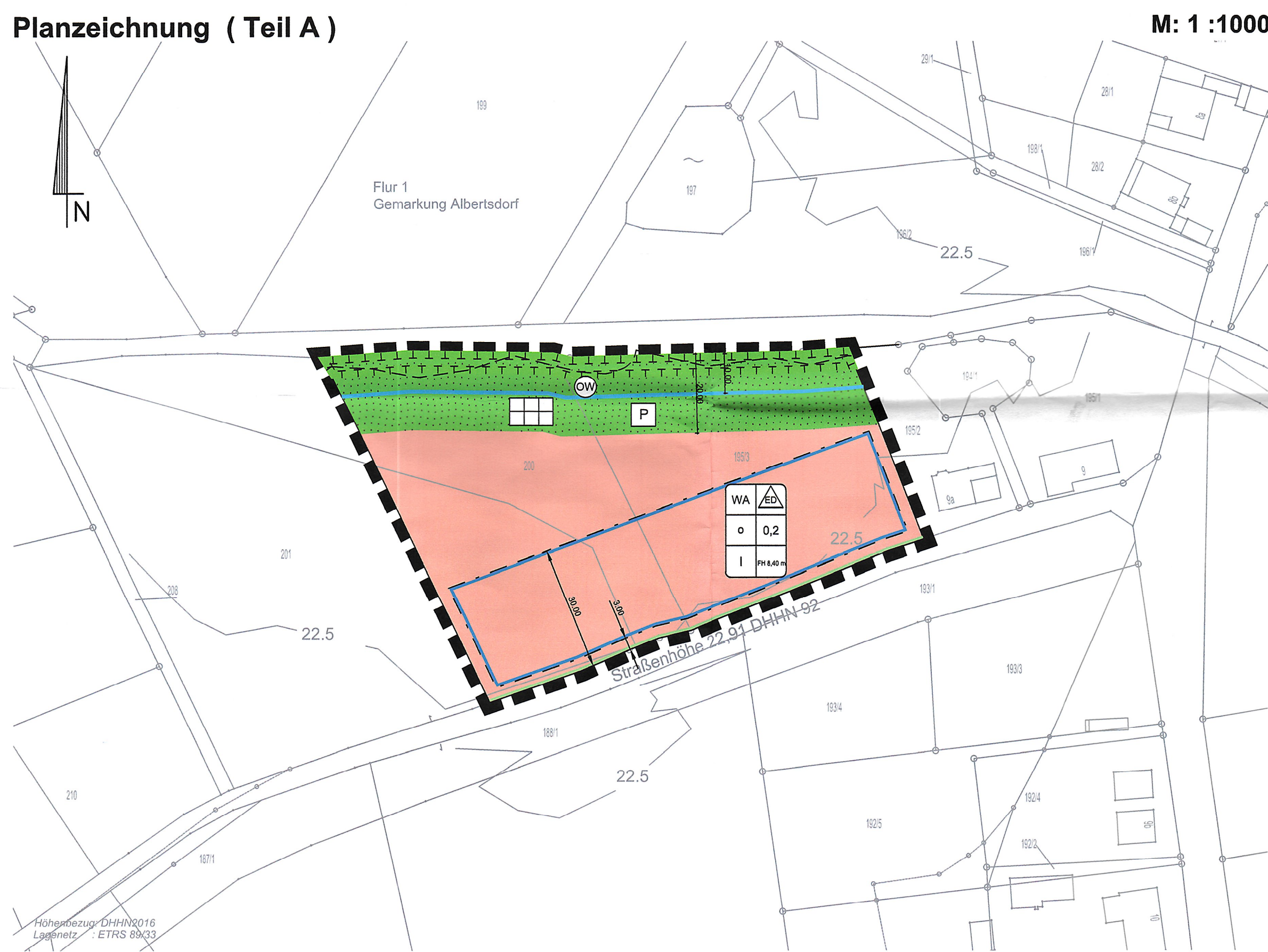


Satzung der Gemeinde Bentwisch, Amt Rostocker Heide, Landkreis Rostock über den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*

für das Gebiet südlich der Carbäk und nördlich der Straße nach Harmsdorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 01.06.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M: 1 :1000

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	§ 9 Abs. 7	BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
0,2	max. Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z.B. I Vollgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
FH max. 8,40 m	maximale Firsthöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB

Zweckbestimmung:

	Hausgarten
--	------------

Nachrichtliche Übernahme

	Gewässerschutzstreifen
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Gewässerentwicklungskorridor

Darstellung ohne Normcharakter

	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Gemarkungsgrenze
	Höhenlinie mit Höhenangabe

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA

In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelawirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist nur ab einer Höhe von mind. 30 cm bis max. 50 cm über der mittleren Oberkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, zulässig.

§ 9 Abs. 3 BauGB

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird die mittlere Oberkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, angenommen. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten (z.B.: Schornsteine und Antennenanlagen) ist bis zu 2,60 m zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie offene und geschlossene Garagen sind nur in einem Bereich von 3 m bis 30 m Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze zulässig.

§ 12 BauNVO

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Auf dem Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB

6. Grünfläche

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

7.2 Während der Bautätigkeiten ist entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes ab Oktober, vor der Baufeldfreimachung, ein Amphibenschutzzaun zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig.

8.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zu beiden Seiten der jeweiligen Grundstückszufahrt sind die Einfriedungen auf einer Länge von mind. 1,50 m ab einer Höhe von 0,80 m sichtdurchlässig auszuführen.

Hinweise:

Gewässerschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur "Carbäk" als Gewässer der Wasserrahmenrichtlinie ist eine direkte Einleitung in dieses Gewässer verboten.

Gewässerschutzstreifen

Der Gewässerschutzstreifen ist von Bewuchs und Bebauung einschließlich Grundstücksbefriedungen freizuhalten.

Gewässerentwicklungskorridor

Für den Gewässerkörper der Carbäk mit der Gewässernummer WAUN 0800 besteht ein Maßnahmenkonzept. Dieses sieht einen Gewässerentwicklungskorridor zur Entwicklung von Auen und ufernahen Gehölzen vor. Der entsprechende Entwicklungskorridor ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist verboten.

Baugrunderschließung / Bohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die aus-führenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldungspflichtig. (§ 4 u. § 5 Lagerstättengesetz vom 14.12.1934 RGBL.S.1223) i.d.F. des BGBL. III, 750-1, geländ. Gesetz vom 10.11.2001 (BGBl. I. S. 2992, 2999).

Übersichtskarte

M. 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

ign+architekten
ingenieure

Waren (Müritz), Juni 2023

Satzung der
Gemeinde Bentwisch
Amt Rostocker Heide
(Landkreis Rostock)
über den
Bebauungsplan Nr. 25
* Wohnbebauung Albertsdorf*

M:\2019-2025 Kantschaft Albertsdorf\01 Bauleitplanung\00 Zeichnungen\B 25 Albertsdorf_Satzungsexemplar.dwg

Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch vom 05.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/ vom 23.09.2021 erfolgt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat am 15.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitpläne-und-städtebauliche-Satzungen/ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/, vom 23.09.2021 bis 06.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.08.2022 geprüft und den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* mit Begründung erneut beschlossen und zur erneuten verkürzten Auslegung bestimmt.

Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bentwisch, den 08.11.2022
Krüger
Bürgermeister

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.11.2022 bis zum 02.12.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitpläne-und-städtebauliche-Satzungen/ gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/, vom 17.10.2022 bis 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat die erneut vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.06.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.06.2023 gebilligt.

Bentwisch, den 13.06.2023
Krüger
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 13.06.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur groß geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung der Gebäude konnte nicht geprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, den 20.06.2023
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.

Bentwisch, den 27.06.2023
Krüger
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* 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 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/, vom 13.07.2023 bis 18.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 18.07.2023 in Kraft getreten.

Bentwisch, den 25.07.2023
Krüger
Bürgermeister