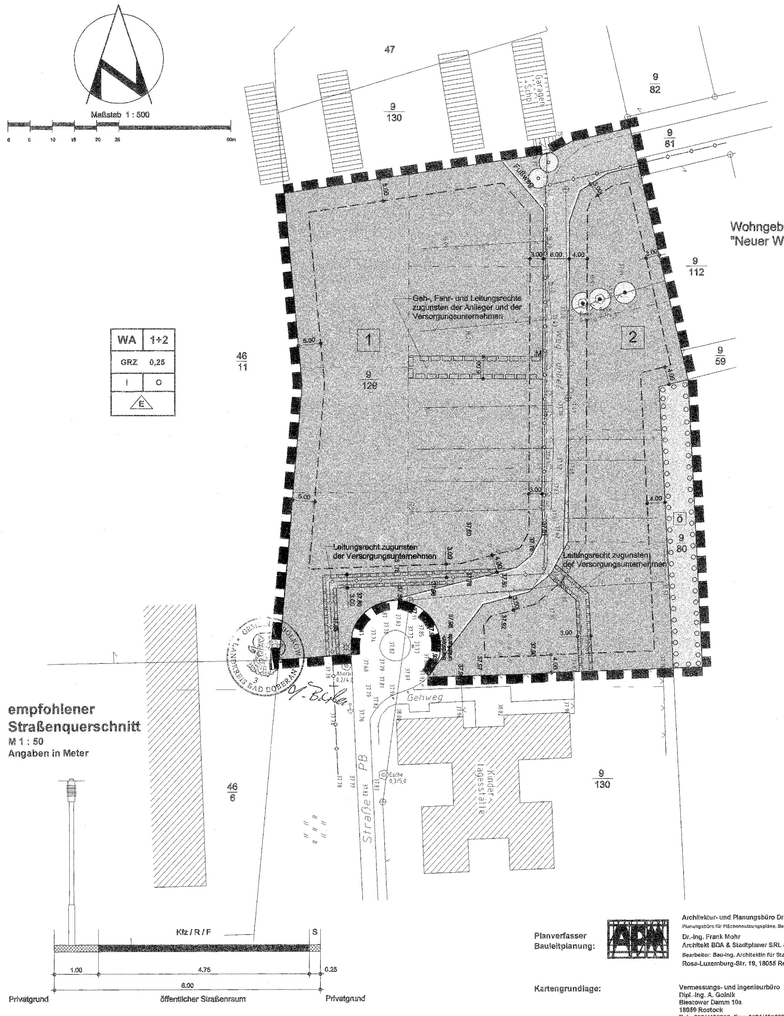
SATZUNG DER GEMEINDE BÖLKOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS WOHNGEBIET "NEUER WEG - WEST" IM ORTSTEIL HOHEN LUCKOW, WESTLICH DER EIGENHEIMSIEDLUNG "NEUER WEG", NÖRDLICH DER KINDERTAGESSTÄTTE UND ÖSTLICH BZW. SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG ENTLANG DER LANDESSTRASSE NR. 131 (L131) RICHTUNG BÜTZOW

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Bölkow vom 11. 05. 1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet "Neuer Weg - West" im Ortsteil Hohen Luckow, westlich der Eigenheimsiedlung "Neuer Weg", nördlich der Kindertagesstätte und östlich bzw. südlich der Wohnbebauung entlang der Landesstraße Nr. 131 (L 131) Richtung Bützow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planverfasser Bauleitplanung: Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Hochbauleistungsbilder, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-ab6
Bearbeiter: Bau-Ing. Architektin für Stadtplanung U. Schmidt AK M-V 2040-99-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2430834, Fax.: 2420811

Kartengrundlage: Vermessungs- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. A. Golnik
Bleicherer Damm 19a
18069 Rostock
Tel.: 0381/4606890 Fax: 0381/4666970

Planverfasser Grünordnungsplan: Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung
Goethestraße 17, 18055 Rostock, Tel.: 0381 - 49 099 60 Fax: 49 099 65

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-)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (hier: Fernwärme)

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

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Zweckbestimmung:

M — Müllsammelplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

30,60 — vorhandene Höhe nach HN

2 — Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

10,0 — Bemaßung

TEIL B TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

2. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG

Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

~~Das von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern, soweit es der Baugrund zuläßt.~~
PKW-Stellplätze sowie Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer fin- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengitter, Pflasterrasen, wassergebundene Decke, Schotterfläche) auszuführen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauG

Innerhalb der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Laubbäume gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3,00 m sind zulässig.
Als Mindestqualität für die Straßenbaumpflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm , gemessen in 1,00 m Höhe, vorgeschrieben.
Bei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,00 m betragen.
Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2,00 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste oder mit Landschaftsrasen zu begrünen.
Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Als Mindestqualität für die Strauchpflanzung ist festgesetzt: 2 mal verpflanzt, 100 bis 125 cm.
Innerhalb der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche am Ostrand des Bebauungsplangebietes ist eine fünfreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste fachgerecht anzupflanzen. Der Baumanteil muß mindestens 2 % der Gesamtanzahl betragen.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ~~und dauerhaft zu erhalten~~.
Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

~~Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren durchzuführen. Für Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt.~~

Pflanzenliste

Großkronige Bäume	
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Klein- bis mittelkronige Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche	Prunus avium
Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

Hinweise:

A
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M - V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. 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.

B
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie
- abartiger Geruch,
- anomale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 27053, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. 03. 1998 (BGBl. I S. 502) verpflichtet.
Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C
Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Hohen Luckow. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850 / 02 vom April 1989 sowie des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975, zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gefährlich und in der Regel nicht tragbar. Gemäß § 23 Abs. 1 LWaG ist der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.03.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06. 04. 1998 bis zum 24. 04. 1998 erfolgt.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06. 08. 1998 durchgeführt worden.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. 07. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26. 11. 1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke 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 23. 12. 1998 bis zum 29. 01. 1999 und vom 26. 01. 1999 bis zum 01. 02. 1999 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 04. 12. 1998 bis zum 22. 12. 1998 und vom 06. 01. 1999 bis zum 22. 01. 1999 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 2.7.99 im Gebäudestandard 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.

Bützow, 2.07.99 (Siegel des KV Gemarkungsamt) Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. 11. 1998 und 11. 05. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (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 können. 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.

Bölkow, (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11. 05. 1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11. 05. 1999 gebilligt.

Bölkow, 21. 05. 1999 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 22.01.2000 Az. 31/621/510.1505-2012 Bölkow mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bölkow, 22.02.2000 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.02.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ..... Az. ..... bestätigt.

Bölkow, 07.03.2000 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

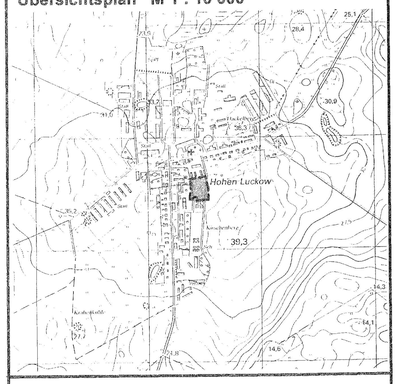
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bölkow, 07.03.2000 (Siegelabdruck) i.V. Birke 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, ist im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Satow, Ausgabe Bölkow, vom 24. 03. 2000 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist 01. 04. 2000 in Kraft getreten.**

Bölkow, 07.04.2000 (Siegelabdruck) i.V. Birke Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Bölkow

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

für das Wohngebiet "Neuer Weg - West" im Ortsteil Hohen Luckow, westlich der Eigenheimsiedlung "Neuer Weg", nördlich der Kindertagesstätte und östlich bzw. südlich der Wohnbebauung entlang der Landesstraße Nr. 131 (L 131) Richtung Bützow

Bölkow, Mai 1999
Geändert durch Beschluß vom 29.02.2000

i.V. Birke Bürgermeister