

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 BARGESHAGEN "AN DER B 105"

## KREIS BAD DOBERAN FLUR 1, FLURSTÜCKE 29 + TEILSTÜCK AUS 91

### M 1:500 EINSCHL. GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 Landesbauordnung M-V

#### Satzung der Gemeinde Bargeshagen über den Bebauung für das Gebiet "An der B 105"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch das Erleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 22. April 1994 (Gef. Nr. 10/94) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31. März 1994 des Landrates des Kreises Bad Doberan folgende Satzung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) erlassen:

#### Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
 

Im Mischgebiet sind zulässig (§ 6 BauNVO)

    - Wohngebäude
    - Geschäfte- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Im reinen Wohngebiet werden zugelassen (§ 3 BauNVO)

    - Wohngebäude

Alle Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Bauweisen** (§ 9 Abs. 1.2 BauGB, § 22 BauNVO)
 

In offener Bauweise erfolgt die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Abweichend davon kann gem. § 22 Abs. 4 in Mischgebieten die Gebäudelänge auch mehr als 50 m betragen.
  - Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1.24 BauGB)
 

Die Außenwände, Fenster und Dächer müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III, IV, V gerecht werden.

Außenwände, Fenster	LPB III	LPB IV	LPB V
erf. R w, res	35 dB	40 dB	45 dB
(Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungstätten)			
erf. R w, res		35 dB	40 dB
(Bürosräume u. Ähnliches)			

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Blatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Dies gilt nicht für Büroräume und Ähnliches im Lärmpegelbereich III.

Fenster von Schlafräumen sind folgendermaßen anzuordnen: - im Lärmpegelbereich III in Nord-, Ost-, bzw. Westrichtung - im Lärmpegelbereich IV u. V in Nordrichtung

Falls dies nicht möglich ist, sind die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
  - Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Lbauo M-V)
 

Auf den Gebäuden sind nur Dächer mit geneigten Dachflächen u.a. auch Krüppeldachflächen zulässig.

Die Neigung der Dachflächen darf nur 35° bis 46° betragen. Die Dachungen sind aus nichtglasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

Für die Dachabdeckung sind raue Putze und anstrich Farbton im Rahmen derRAL Farben 3009, 3011, 3013, 3016 und deren Zwischentöne zulässig.

Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden. Für helle Außenwände sind raue Putze und helles Sichtmauerwerk nebeneinander zugelassen. Bei Sichtmauerwerk sind alle Hartbrandsteine /Klinkerarten verwendbar.

Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche sind mit Naturbaustoffen gestalbar.

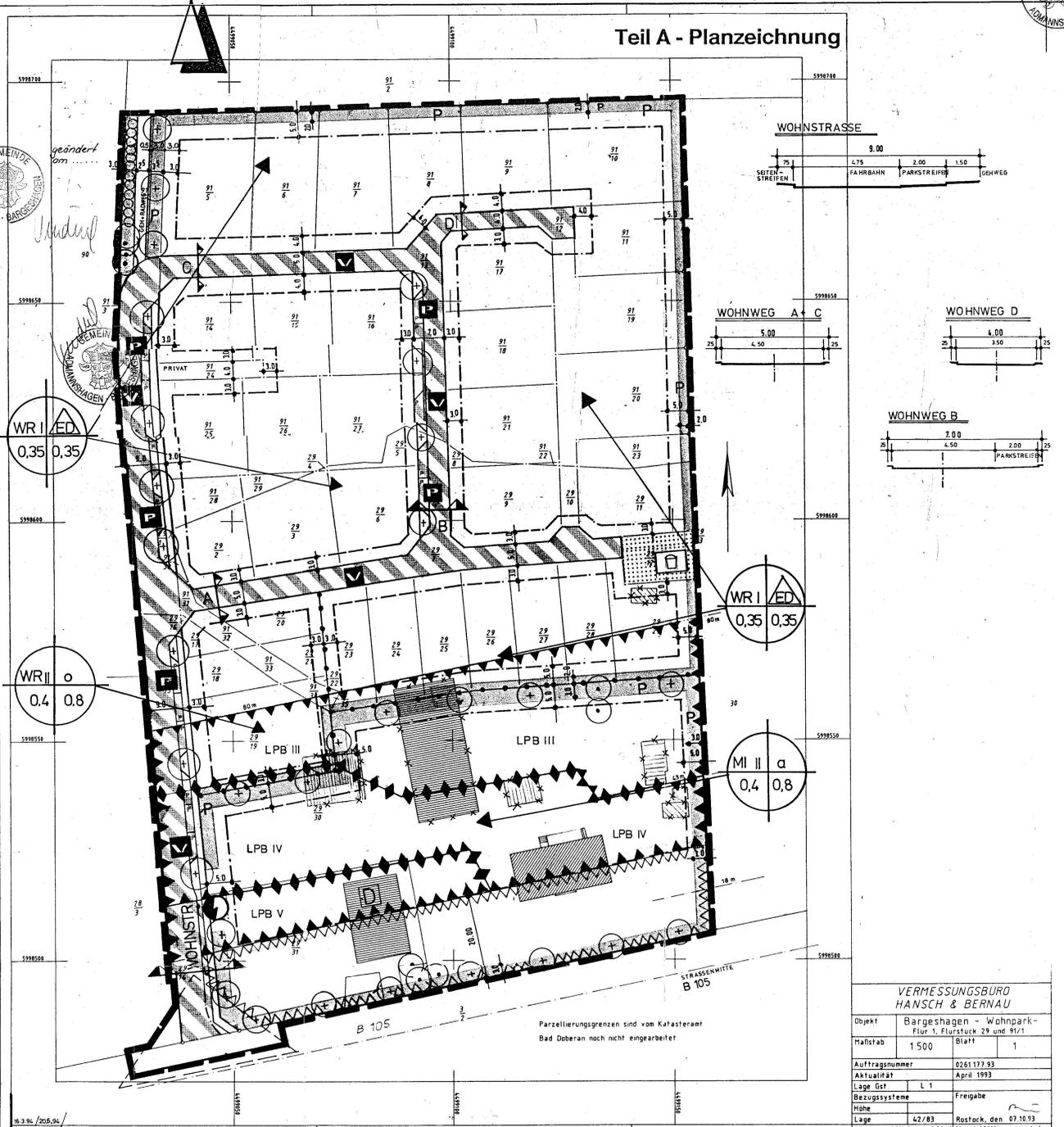
Für Doppelhäuser sind nur einheitliche Dach- und Außenwandmaterialien sowie ein einheitlicher Farbton zulässig.
  - Sichtdreiecke**

Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante hinausragen.
  - Verriegelung, Stellplätze, Garagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Lbauo M-V)
 

Die Wohnstraße erhält einen Asphaltbelag, die Wohnwege Betonpflaster. Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen.
  - FESTSETZUNGEN aus dem Grünordnungsplan** (gem. § 9 Abs. 1.25 BauGB)
    - Die für Hecken vorgesehenen Flächen sollen mit freiwachsenden Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Die innerhalb dieser Flächen mit einem Abstand ausgepflanzten, standortgerechten Laubbäume sind in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang und 3 x verplanter Baumstammumfang zu pflanzen. Einfriedungen sind nur auf der Innenseite der Pflanzung in einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig.
    - Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
    - In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang und 3 x verplanter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
    - Auf den Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verplanter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zu halten.
    - Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes natürlich zu gestalten. Der Fuß- und Radweg innerhalb dieser Flächen ist mit wasserundurchlässiger Wegedecke herzustellen.
    - Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Verriegelungsgeschächte, -gräben, -mulden) weitmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschussswasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.
    - Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren. Durchzuführende Ersatzmaßnahmen sind abzustimmen.
  - Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt** (gem. § 8 Abs. 2 BNatscho)
    - Schaffung eines Kleingewässers (mind. 800m<sup>2</sup> Fläche) auf dem Flurstück 12 der Gemarkung Steinbeck Flur 1. Dabei sind die Ufer flach zu gestalten. Mindestens ein Drittel ist auf eine Mindesttiefe von 1,20 m zu bringen, ein weiteres Drittel ist auf eine Wassertiefe von ca. 30 cm zu bringen. Eine kleine Insel von mindestens 20 m<sup>2</sup> ist zu belassen. Die Nordseite ist mit Grauwäiden - Salix cinerea zu bepflanzen.
    - Anpflanzungen sind entlang der Gräben in der Gemarkung Steinbeck Flur 1 auf den Flurstücken 18, 67/1 und 87 und 82 vorzunehmen. Die teilweise vorhandene Begrünung ist zu ergänzen bzw. neu anzupflanzen auf einer Länge von 700 m. Die Pflanzungen sind hauptsächlich mit Silberweiden Salix alba, etwa 10 % der Pflanzung an Großgehölzen ist mit Stieleichen - Quercus robur vorzunehmen. Zwischen die Großgehölze sind gruppenweise Pflanzungen von einheimischen dornerischen Sträuchern (Hunderose - Rosa canina, Weißdorn - Crataegus monogyna und Brombeere - Rubus fruticosus) mit einem Gesamtumfang von 20 % der Pflanzung vorzunehmen.
  - Vor Beginn der Ausführung der Ersatzmaßnahmen hat in einem Vororttermin zwischen Kreisverwaltung Bad Doberan, dem Bauträger und dem Landwirt eine Abstimmung zu erfolgen.
  - Die Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet vorzunehmen.
  - Für die Pflege der Anpflanzungen bis zum Anwuchs, aber mindestens 2 Jahre ist der Bauträger verantwortlich zu machen.
- Hinweise zum Bodendenkmalchutz**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. Dann ist unverzüglich die Untere Bodendenkmalbehörde Bad Doberan, Herr Häußler, zu informieren. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters der Behörde zu sichern, die Erdarbeiten sind einzustellen.

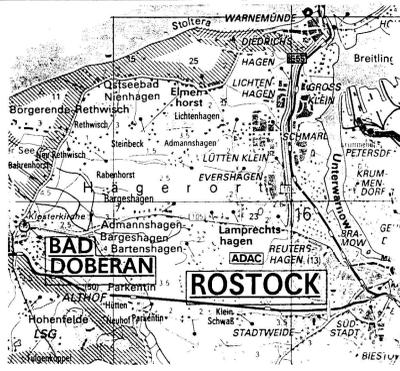
#### Teil A - Planzeichnung



#### Teil A - Planzeichen / Festsetzungen - Erläuterungen

- PlanV vom 18.12.1990
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 und des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
- WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauNVO) Dachgeschosse als nicht Vollgeschöß zulässig
- 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO)
- D Denkmalgeschützte Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Saugrenze (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.10, Abs. 6 BauGB)
- Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen LPB - Lärmpegelbereich § 9 Abs. 1.24 u. Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)
- Parzellengrenze
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1.13 u. Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- P Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1.11 u. Abs. 6 BauGB)
- vorhandene Gebäude
- wegfallendes Gebäude
- Trafo-Station (§ 9 Abs. 1.12 u. Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1.15 u. Abs. 6 BauGB)
- Baum mit Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- Baum mit Pflanzgebot und Standortbindung (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- Strauchpflanzung im öffentlichen Grün (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- P Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1.25 u. Abs. 6 BauGB)
- Ö Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1.15 u. Abs. 6 BauGB)

VERMESSUNGSBÜRO HANSS & BERNAU	
Objekt	Bargeshagen - Wohnpark-Flur 1, Flurstück 29 und 91/1
Maßstab	1:500 Blatt 1
Auftragsnummer	0261177/93
Aktualität	April 1993
Lage Güt	L 1
Bezugssysteme	Freigabe
Höhe	
Lage	42/83 Rostock, den 07.10.93
Urheberrechtlich geschützt	Vervielfältigung verboten



#### Ausarbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**BURAT + PLAN**  
 Berater + Planer Gelle Meier  
 Kirchweg 3  
 12167 Berlin  
 Telefon: (030) 41 50051/52  
 Telefax: (030) 41 50053  
 ROSTOCK • S 3445 5400  
 Fax: (0381) 77 74

#### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.07.1993... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 26.07.1993 bis zum 26.08.1993 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauN in Verbindung mit 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauN ist am 26.07.1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.93 nur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.07.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben der Zeit vom 26.07.1993 bis zum 31.08.1993 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 26.07.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Katastermäßige Bestand an... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der laegerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung auf grob erfolge, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3040 vorliegt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 der Zeit vom 22.10.1993 bis zum 08.09.1994 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.08.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.10.1993 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.10.1994 durch den Landrat des Kreises Bad Doberan vom 22.10.1994... als A.B. 105-Kreiserl. 2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.10.1994... als A.B. 105-Kreiserl. 2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, werden im Inhalt Auskünft zu erhalten ist, sind am 27.10.1994... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.10.1994... in Kraft getreten.