

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

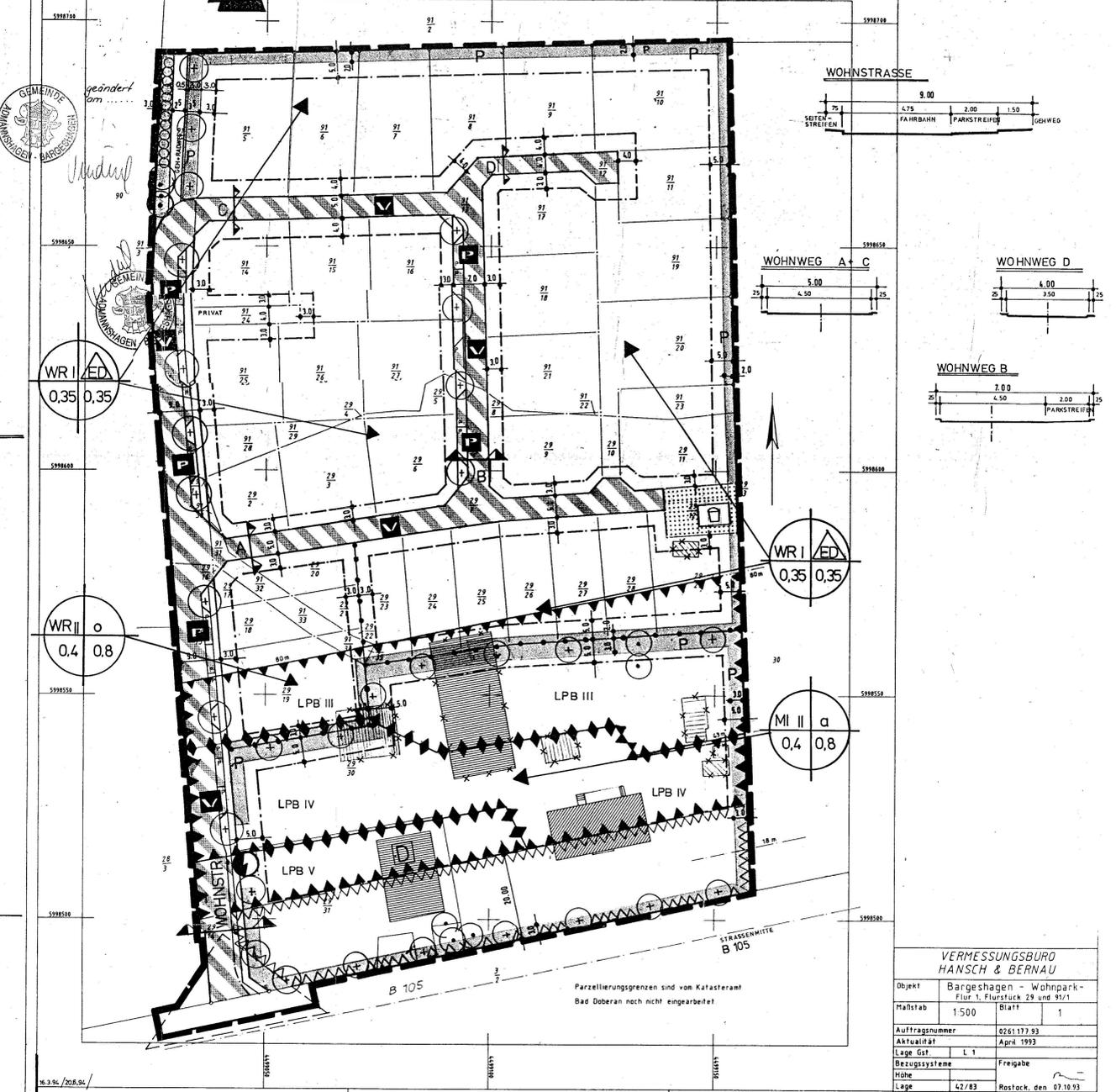
## KREIS BAD DOBERAN FLUR 1, FLURSTÜCKE 29 + TEILSTÜCK AUS 91

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

#### Satzung der Gemeinde Bargeshagen über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "An der B 105"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.05.1994 und mit Erlaß des Landratsamtes des Kreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "An der B 105" (Flur 1, Flurstücke 29 u. Teilstück aus 91), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) erlassen:

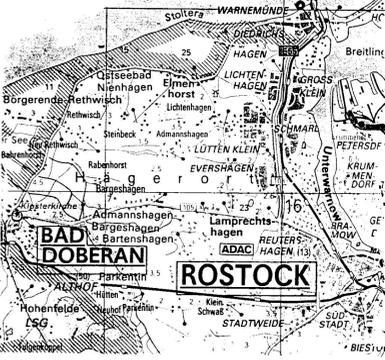
### Teil A - Planzeichnung



### Teil A - Planzeichen / Festsetzungen - Erläuterungen

- Plan Nr. 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 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 Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - Planz 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- WR I ED 0,35 0,35
  - WR II o 0,4 0,8
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.1 BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.1 BauNVO, § 1 Abs.4 BauNVO)
  - WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, 20 BauNVO)
  - Dachgeschosse als nicht Vollgeschosse zulässig
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
  - Denkmalgeschütztes Gebäude (§ 9 Abs.6 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs.1.2 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1.2 BauNVO, § 23 BauNVO)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1.10, Abs.6 BauNVO)
  - Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen LPB - Lärmpegelbereich (§ 9 Abs.1.24 u. Abs.6 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
  - Parzellengrenze
  - Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1.11 u. Abs.6 BauNVO)
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1.11 u. Abs.6 BauNVO)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1.11 u. Abs.6 BauNVO)
  - verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs.1.11 u. Abs.6 BauNVO)
  - Sichtdreieck
  - Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs.1.11 u. Abs.6 BauNVO)
  - vorhandene Gebäude
  - wegfallende Gebäude
  - Trafo-Station (§ 9 Abs.1.12 u. Abs.6 BauNVO)
  - Spielplatz (§ 9 Abs.1.15 u. Abs.6 BauNVO)
  - Baum mit Erhaltungsgebot (§ 9 Abs.1.25 u. Abs.6 BauNVO)
  - Bezugssysteme Freigabe
  - Baum mit Pflanzgebot und Standortbindung (§ 9 Abs.1.25 u. Abs.6 BauNVO)
  - Strauchbepflanzung im öffentlichen Grün (§ 9 Abs.1.25 u. Abs.6 BauNVO)
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs.1.25 u. Abs.6 BauNVO)
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1.15 u. Abs.6 BauNVO)

VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU			
Objekt	Baugenstand	Blatt	1
Bargeshagen - Wohnpark - Flur 1, Flurstück 29 und 91			
Maßstab	1:500		
Auftragsnummer	0261177 93		
Aktualität	April 1993		
Lage	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:

Beratung + Planung GbR  
Kirchweg 3  
Celle-Neue  
Telefon 05541 5005/52  
Telefax 05541 5003  
ROSTOCK - SPALDING

### Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.1 BauNVO, § 1 Abs.4 BauNVO)**  
In Mischgebiet sind zulässig (§ 6 BauNVO)  
- Wohngebäude  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Gartenbetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungsbetrieben im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die Übersiedelung durch öffentliche Nutzungen geprägt sind  
Alle übrigen Nutzungen gem. § 6 Abs.2 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs.5 u. 6 BauNVO)  
In reinen Wohngebieten werden zugelassen (§ 3 BauNVO)  
- Wohngebäude  
Alle Ausnahmen nach § 3 Abs.3 der BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs.6 BauNVO)
- Baugenstand (§ 9 Abs.1.2 BauNVO, § 23 BauNVO)**  
In offener Bauweise erfolgt die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern (§ 22 Abs.2 BauNVO).  
Abweichend davon kann gem. § 22 Abs.4 in Mischgebiet die Gebäudelänge auch mehr als 50 m betragen.
- Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1.24 BauNVO)**  
Außenwände, Fenster und Dächer müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III, IV, V gerecht werden.  
LPS III LPS IV LPS V  
erf. R w, ces 35 db 40 db 45 db  
erf. R w, ces (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben) 35 db 40 db  
Nachweise sind im Baugesuchverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 zu führen. Dies gilt nicht für Büroräume und Bühhallen in Lärmpegelbereich III.  
Fenster von Schlafräumen sind folgendermaßen anzuordnen:  
- in Lärmpegelbereich III in Nord-, Ost-, bzw. Westrichtung  
- in Lärmpegelbereich IV u. V in Nordrichtung  
Falls dies nicht möglich ist, sind die Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauNVO, § 86 Landesbauordnung M-V)**  
Auf den Gebäuden sind nur Dächer mit geneigten Dachflächen u.a. auch Krüppeldach zulässig.  
Die Neigung der Dachflächen darf nur 35° bis 46° betragen. Die Dachflächen sind aus nichtplastischen Tonziegeln oder Betonziegeln herzustellen.  
Für die Dachdeckung sind nur rote und anthrazit Farbtonen im Rahmen der RAL Farben 3009, 3011, 3012, 3016 und deren Zwischentönen zulässig.  
Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.  
Für helle Außenwandflächen sind raue Putze und helles Sichtmauerwerk zulässig. Bei Sichtmauerwerk sind alle Hartbrandsteine (Klinkersteinen) verwendbar.  
Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche sind mit Naturbaustoffen gestaltet.  
Für Doppelhäuser sind nur einseitige Dach- und Außenwandmaterialien sowie ein einseitiger 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.
- Versteigerung, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs.4 BauNVO, § 86 Landesbauordnung M-V)**  
Die Wohnstraße erhält einen Asphaltbelag, die Wohnwege Betonpflaster. Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind aus durchsicherungsfähigem Material herzustellen.
- ERSTSETZUNGEN AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN (gem. § 9 Abs.1.25 BauNVO)**  
7.1 Die für Hecken vorgesehenen Flächen sollen mit freischneidenden Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Die innerhalb dieser Flächen mit einem Pflanzgebot ausgewiesenen heimischen, standortgerechten Laubbäume sind in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumstammumfang zu pflanzen. Einfriedungen sind nur auf der Innenseite der Pflanzung in einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig.  
7.2 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.  
7.3 In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Bäume 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.  
7.4 Auf den Stellplatzflächen ist für je fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumstammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens 2,5 x 2,5 m (2 x 3 m) groß anzulegen und offen zuhalten.  
7.5 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgaben des Grünordnungsplanes naturnah zu gestalten. Der Fuß- und Radweg innerhalb dieser Flächen ist mit wassergebundener Wegedecke herzustellen.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitmöglich auf dem Grundstück zu versickern. Nur Überschusswasser 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 Rinngriff in den Naturhaushalt (gem. § 8 Abs.2 BNatSchG)**  
8.1 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. Wenigstens 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 Grauwiesen - Salix cinerea zu bepflanzen.  
8.2 Anpflanzungen sind entlang der Gräben in der Gemarkung Steinbeck Flur 1 auf den Flurstücken 18, 67/1 und 87 und 42 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 dornenreichen Sträuchern (Hundsrose - Rosa canina, Weißdorn - Crataegus monogyna und Brombeere - Rubus fruticosus) mit einem Gesamtumfang von 20 % der Pflanzung vorzunehmen.  
8.3 Vor Beginn der Ausführung der Ersatzmaßnahmen hat in einem Vororttermin zwischen Kreisverwaltung Bad Doberan, dem Bauträger und dem Landwirt eine Abstimmung zu erfolgen.  
8.4 Die Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet vorzunehmen.  
8.5 Für die Pflege der Anpflanzungen bis zum Anwachs, aber mindestens 2 Jahre ist der Bauträger verantwortlich zu machen.
- Hinweise zum Bodenschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten Bodenkundliche oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden können. Dann ist unverzüglich die Untere Bodenkundliche Behörde Bad Doberan, Herr Häußler, zu informieren. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Vertreters der Behörde zu sichern, die Erdarbeiten sind einzustellen.

#### Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.07.1994... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 28.07.1994 bis zum 28.07.1994 erfolgt.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauNVO beteiligt worden.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauNVO ist am 22.07.1994 durchgeführt worden.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.07.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.08.1994 bis zum 31.08.1994 während folgender Zeiten 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, am 28.07.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der Katasteramtbestand am 25.07.1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der in der Begründung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt.  
Regelansprüche können nicht abgeleitet werden. Vermessungsamt Bad Doberan, 12102 Bad Doberan  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.07.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- 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 der Begründung in der Zeit vom 08.09.1994 bis zum 08.09.1994 erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den gekennzeichneten 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, durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.08.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.08.1994 gebilligt.  
Bargeshagen, den 26.07.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.1994 durch das Landratsamt des Kreises Bad Doberan gemäß § 10 Abs.1 Nr.1 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauNVO genehmigt.  
Bargeshagen, den 13.10.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch die satzungserfüllende Begründung erfüllt. Die Begründung ist mit dem Hinweis, daß die Nebenbestimmungen und -erläuterungen ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bargeshagen, den 13.10.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.  
Bargeshagen, den 13.10.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
- 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, sind am 27.07.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauNVO) und weiter auf § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.2 BauNVO hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.07.1994 in Kraft getreten.  
Bargeshagen, den 13.10.1994  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister