

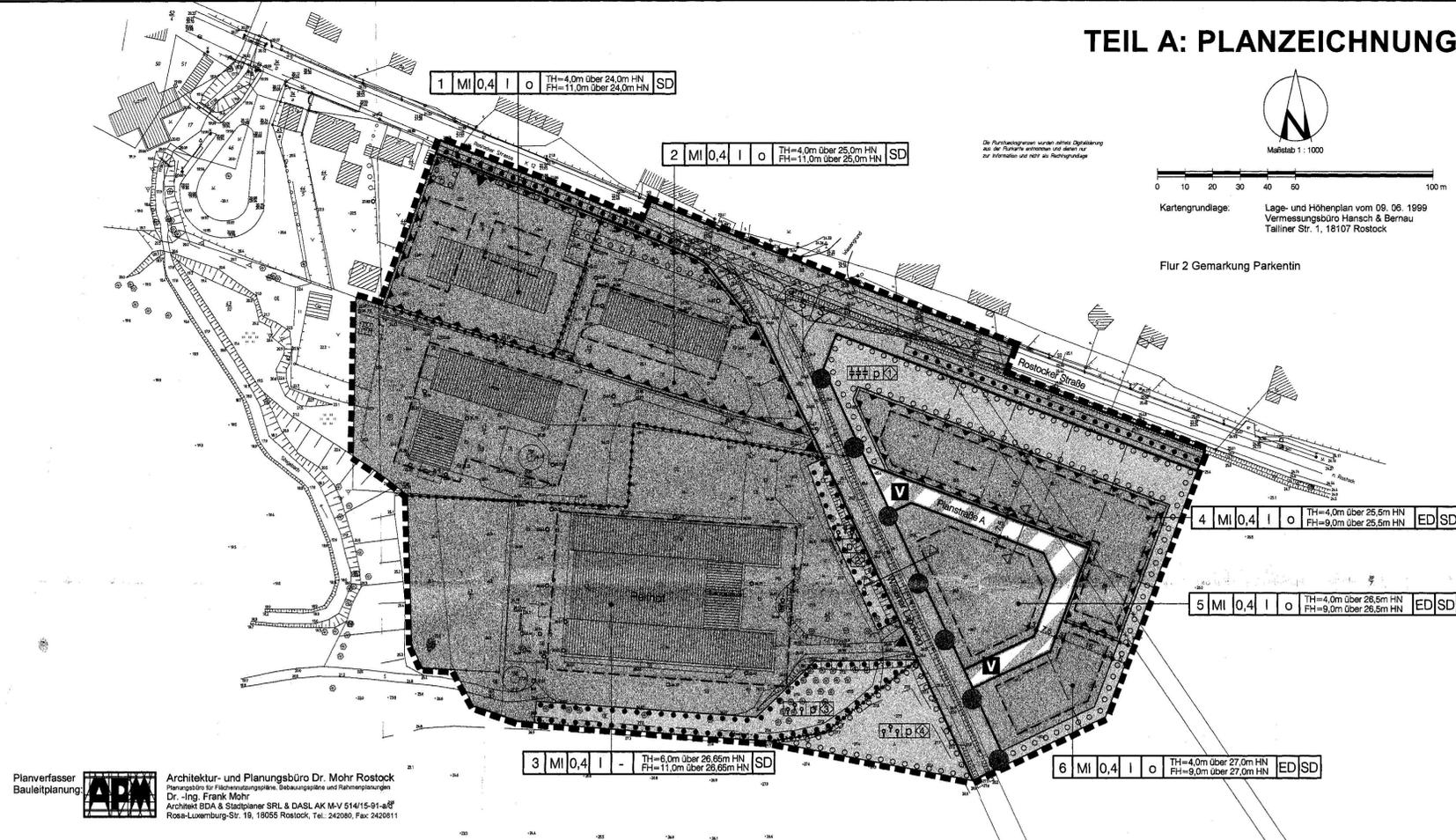
# SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 FÜR DAS MISCHGEBIET „AM REITHOF“ IN PARKENTIN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28. 03. 2000 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Mischgebiet „Am Reithof“, südlich der Rostocker Straße, östlich des Stegebachs in Parkentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des geänderten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. 02. 1999. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang im Zeitraum vom 23. 02. 1999 bis zum 12. 03. 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22. 02. 2000 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. 11. 1999 und 04. 04. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 20. 03. 2000 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 der Begründung haben in der Zeit vom 11. 04. 2000 bis zum 12. 05. 2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 23. 03. 2000 bis zum 11. 04. 2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im Planungsbereich am ...07.06.1999... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2.500... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20. 03. 2000 und am 26. 06. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26. 06. 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. 06. 2000 gebilligt.
- Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 27.03.2001 dem 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.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 07.04.2001 bis zum 25.04.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzierung 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, 248 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.04.2001 in Kraft getreten.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

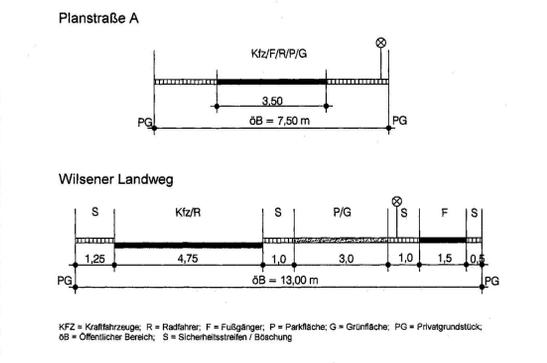
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Planzeichnungen 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)
- Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - SD Satteldach
  - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Einfahrt
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Grünflächen
  - private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- +++ Schutzgrün
  - Gehölze

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
  - auf schmalen Flächen
  - Baumpflanzung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrünung 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 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrünung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Sichtdreieck
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
  - Firststrichungen
  - TH Traufhöhe (86 LbauO M-V)
  - FH Firsthöhe
- ### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- vorhandene Höhe nach HN
  - 6 Nummer des Baufeldes, z.B. 6
  - 3 Nummer der Grünfläche, z.B. 3
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - künftig entfallende Flurstücksgrenze
  - in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - 10,0 Bemaßung (z.B. 10,0 m)
  - vorhandene hochbauliche Anlage
  - künftig entfallende hochbauliche Anlage
  - Schnittführung

## EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE



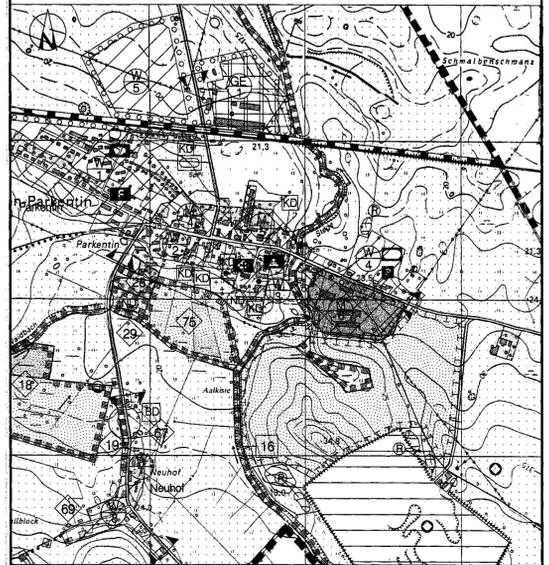
## TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände sind hier nicht zulässig.
  - In den Baufeldern 4, 5 und 6 der Planzeichnung sind nur Wohngebäude oder Wohngebäude mit integrierter Unterbringung von Geschäften, Büros und Gewerbebetrieben bis zu einer Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> zulässig.
- Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- Mindestgrundstücksgrenzen: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Die Mindestgrundstücksgrenze je Einfamilienwohnhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>.
- Ortliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V
- Für Wohngebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 32 - 50° festgesetzt. Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
  - Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zaune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

- Höchstzulässige Wohnanzahl: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- In Einfamilienwohnhäusern ist je Haus neben der Einfamilienwohnung eine Einliegerwohnung zulässig. In Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zulässig.
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenebene zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.
- Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Auf den Grünflächen Nr. 2 und 3 mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ sind bestehende Laubgehölze zu erhalten und zu sichern.
  - Auf den Grünflächen Nr. 1 (Zweckbestimmung „Schutzgrün“) und Nr. 4 (Zweckbestimmung „Gehölze“) sind struktur- und artreiche Laubgehölze entsprechend der Pflanzenliste 1-3 anzulegen bzw. zu ergänzen (siehe Nr. 19).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -graben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.
  - Die Pkw-Stellplätze innerhalb der Baugebiete sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).
- Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Innerhalb der Fläche für Vorkerhungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Rostocker Straße gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrüstgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist sind Schallschutzfenster bzw. Fenster und Wandaufbau des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109, Tabelle 8 erforderlich.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Innerhalb der Verkehrsfläche sind entlang des „Wilsener Landweges“ im mittleren Abstand von 20 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - einseitig Laubbäume zu pflanzen. Zur Beruhigung des Straßenbildes ist nur eine Baumart entsprechend der Pflanzenliste 1 zu verwenden (s. Nr. 19).
  - Im östlichen Abschnitt der „Rostocker Straße“ ist auf der südlichen Seite zwischen Straßenbahn und dem Schutzgrün zusätzlich Verkehrsgrün, entsprechend der verbindlichen Pflanzenliste 2-3, anzulegen (s. Nr. 19).
  - Auf der Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist eine strukturelle Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzenliste 1-3 neu anzulegen bzw. zu ergänzen. Mindestpflanzdichten: je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch, je 50 m<sup>2</sup> ein Laubbaum
  - Auf der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ ist eine strukturelle Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzenliste 1-3 neu anzulegen bzw. zu ergänzen (s. Nr. 19). Mindestpflanzdichten: je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch, je 30 m<sup>2</sup> ein Laubbaum
  - In den Baufeldern Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 sind mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist hier ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste 1 und/oder 2 als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
19. **Verbindliche Pflanzenliste:**
- großkronige Bäume: Quercus petraea, Tilia cordata, Acer platanoides, Betula pendula, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior
  - Klein- bis mittelkronige Bäume: Crataegus laevigata „Paul & Scarlat“, Sorbus intermedia, Prunus avium
  - Sträucher: Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Cornus mas, Viburnum opulus, Rosa rugosissima, Rosa canina, Salix caprea, Cornus mas
- Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebots zu pflanzende Bäume im Straßenraum, auf Stellplätzen sowie auf Grünflächen sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,00 m betragen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden folgendermaßen zugeordnet:  
Straßenbau „Wilsener Landweg“: Grünfläche Nr. 4 und Neuanlage Verkehrsgrün östlicher Abschnitt „Rostocker Straße“, Baumpflanzungen entlang der Straße  
Baufelder 4, 5 und 6 einschließlich Erschließung: Grünfläche Nr. 1

- HINWEISE:**
- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Cvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1999 S. 12 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 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes wie aberger Geruch, anomale 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 Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

## AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 10 000 MIT GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH



**BARTENSHAGEN-PARKENTIN**  
Gemeinde des Amtes Bad Döberan  
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 9**  
Mischgebiet „Am Reithof“  
südlich der Rostocker Straße, östlich des Stegebachs  
in Parkentin

Bartenshagen-Parkentin, 09.04.2001

Kalweit  
Bürgermeisterin