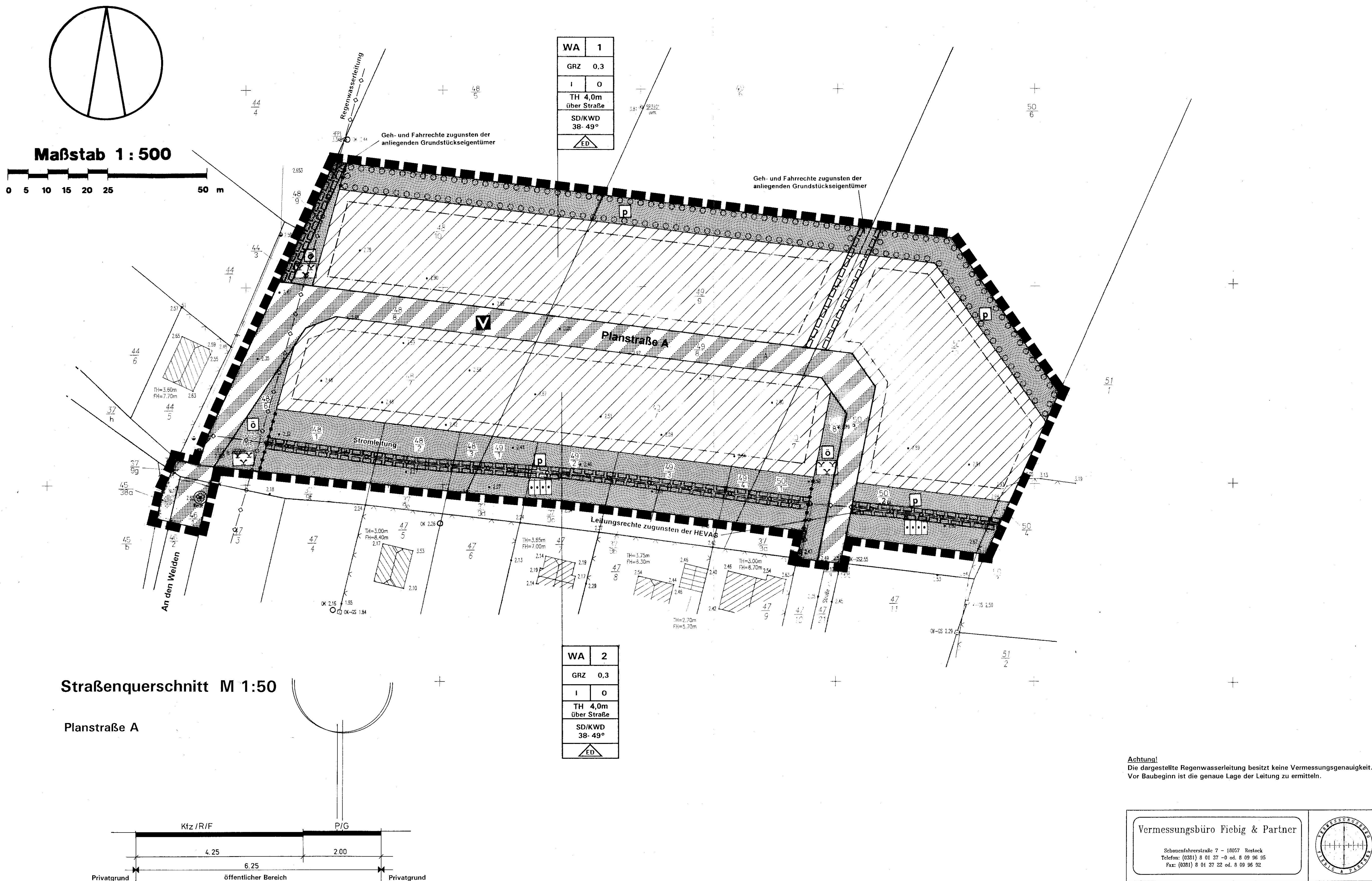


# SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS WOHNGEBIET  
"NÖRDLICH DER SEESTRASSE II. BA" ÖSTLICH DES  
WEIDENWEGES UND NÖRDLICH DES B-PLANS NR. 3

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 Seite 518), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.04.1998 und mit Genehmigung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet „nördlich der Seestraße II.BA“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

P private Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturbelassene Grünflächen

Hausgärten / Wiesenfläche

Anpflanzungen 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 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN

1 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Hauptversorgungsleitung unterirdisch

## Teil B:

## TEXT

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2. Die westlich des WA 1 / WA 2 und östlich des WA 2 festgesetzten

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünflächen“, sind mit

Rasen anzulegen und intensiv zu pflegen (keine Düngung, max. 5 mind. 2

Rasenschnitte jährlich).

3. Die im Süden des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Hausgärten/Wiesenfläche ist als Hausgarten oder Grünfläche

anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

4. Für Flächenbepflanzungen auf Grundstücken sind wasserdurchlässige Materialien zu

verwenden. Pkw-Stellflächen sind als tragfähige Vegetationsflächen (Rasenpflaster,

Rasen mit Rasengittern, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des

Plangebietes, ist eine 7 m breite, 5-reihige, freiwachsende Hecke mit einem Anteil

von mindestens 15 % Überhältern anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zu

verwenden sind ausschließlich einheimische Laubbäume und Sträucher.

Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Haselnuß, Hundsrose, Schlehe,

Holunder, Weißdorn, Feldahorn, Eberesche und Feldahorn.

Pflanzqualitäten:

Überhälter: 8-10 cm Stammumfang, 2x verpflanzte Baumstulqualitäts

Heckenpflanzen: 1/3 2x verpflanzte, 100 - 150 cm,

2/3 2x verpflanzte 60 - 100 cm

6. Auf den Privatgrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze

jeweils ein mittel- bis großkroniger Baum (Hausbaum) aus nachfolgend aufgeführten

Arten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: Stieleiche, Birke, Buche, Bergahorn,

Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Linde, Rotkastanie, Vogelkirsche sowie

Kultursorten genannter Arten.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7. Der zu erhaltende Einzelbaum (Weide) ist wie folgt zu schützen:

- mechanische Schäden im Krone-, Stamm- und Wurzelbereich sind abzuwenden

- Bodenauf- und abträge sind unzulässig

- umgängliche unterirdische Trassenführungen von Versorgungsleitungen sind bis

2,50 m vom Stamm entfernt möglich, wenn die Wurzeln durch Handschachtung

erhalten werden

- Baumaterialien, Düngemittel usw. dürfen im Kronenbereich nicht gelagert werden

- versiegender Bauvorhaben sind im Kronenbereich unzulässig

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

8. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhenlage des

Anschlusses der Grundstücke (Achse Grundstückszufahrt) an die Verkehrsfläche

(Straßenbegrenzungslinie). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die

Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

9. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 1 m

zulässig.

10. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung

zwischen 38 und 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln /

Dachplanen in den Farben rot, braun und grau bis anthrazit zu decken. Garagen,

Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der

festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.

11. Die Fassaden von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher

Farbe herzustellen.

12. Die Erdgeschosßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über der jeweils zugeordneten

Verkehrsfläche zulässig.

13. Mülltrennstandards sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die

Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Sie

sind so anzulegen und auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist und

Ungezieferansammlung und -vermehrung nicht begünstigt werden.

14. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Verkehrsraum sind behindertengerecht

auszubauen (abgesenkte Bordel).

15. Die gründerischen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 5 sind zugleich mit der

Erschließung, die Festsetzung Nr. 3 und Nr. 6 ist spätestens in der dem

Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu

realisieren.

Zuordnung der Auslegungs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

16. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gilt

die Bereitstellung und Herrichtung der öffentlichen und privaten Grünflächen

einschließlich der Pflanzgärten (textliche Festsetzungen Nr. 2, 3, 5 und 6). Es

erfolgt eine Sammelzuordnung anteilig auf die neuen Verkehrs- und Baulflächen

nach der überbaubaren Grundstücksfläche.

Hinweise:

A. Im Plangebiet sind unterstellig vorhandene Bodendenkmale bekannt. Bodendenkmale sind

nach § 2(1) DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mahnhaken von Sachen, an deren

Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen

von Bedeutung sind. Die fachgerechte Bepflanzung und Dokumentation der Bodendenkmale

ist unerlässlich. Der Bauherr hat sich langfristig mit dem Landesamt für

Bodendenkmalpflege in Verbindung zu setzen um die notwendigen archäologischen

Arbeiten in einer Vereinbarung zwischen Bauherr und Landesamt zu regeln. Der Beginn

der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der unteren

Denkmalschutzbehörde 4 Wochen vor Realisierung schriftlich und verbindlich

anzuzeigen.

B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes

wie abtätiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von versauernden Flüssigkeiten,

Ausgasungen, Risse oder Abflagerungen (Bauschutt, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen

Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und

Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1991 (BGBl. I S. 2700), zuletzt geändert durch

Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996

(BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.1998.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

beteiligt worden.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 19.06.1997 erklärt, daß der Bebauungsplan der

Gemeindevertretung vom 19.06.1997 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen von der Anwendung des § 3

Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgelehnt werden. Den Bürgern ist während der

öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden. Darauf ist in der Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung hingewiesen worden.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.1997 und

28.07.1997 zur Äußerung Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.06.1997 den Bebauungsplan mit Begründung

beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

6. Die Erteilung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 02.08.1997 während der Dienst- und

Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem

Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung schriftlich oder

zur Niederschrift vorgebracht werden können, versehen worden. Am 17.07.1997 bis zum 18.08.1997 durch

Ausgang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 1.7.1998 im Geltungsbereich wird als richtig

dargestellt bestätigt. Die Nummern der neuangelegten Flurstücke gelten vorbehaltlich der

unveränderten Übernahme in das Liegenschaftskataster. Hinsichtlich der späteren Darstellung

der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Änderung nur auf Grund einer rechtsverbindlichen

Entscheidung im Maßstab 1:10000 möglich ist. Sonstige Änderungen können nicht abgelehnt werden.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bürgerende-Rethwisch, 07.07.98 Jaeger Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Darüber haben die Erörterte des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text

(Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 02.08.1997 während der Dienst- und

Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geprüften und erörterten Teilen

vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und

Anregungen während der öffentlichen Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift geltend

gemacht werden können, in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 02.08.1997 durch

Ausgang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am

02.04.1998 von der Gemeindevertretung als Bebauungsplan beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan

wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.1998 gebilligt.

Bürgerende-Rethwisch, 07.07.98 Jaeger Bürgermeister

11. Der Entwurf dieser Bebauungsplan-Änderung ist nach der öffentlichen Auslegung (Teil A) und dem

Text (Teil B) wurde mit Schreiben der Gemeindeverwaltung an den Kreisrat Bad Döberm vom 01.10.1998,

02.07.1998 und 02.07.1998 Bf erteilt.

Bürgerende-Rethwisch, 02.10.98 Jaeger Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Gemeindevertretung beschlossen. Das wurde mit Schreiben des

Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom

02.04.1998 bestätigt.

Bürgerende-Rethwisch, Jaeger Bürgermeister

13. Die Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird

hiermit ausgefertigt.

Bürgerende-Rethwisch, 02.10.98 Jaeger Bürgermeister

14. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans ist die Stelle, bei der der Plan auf Dauer

während der Dienststunden von 08.00 bis 16.00 Uhr, 08.00 bis 16.00 Uhr, 08.00 bis 16.00 Uhr

erhalten ist, und in der Zeit vom 01.08.1997 bis zum 02.08.1997 während der Dienst- und

Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem

Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung schriftlich oder

zur Niederschrift vorgebracht werden können, versehen worden. Am 17.07.1997 bis zum 18.08.1997 durch

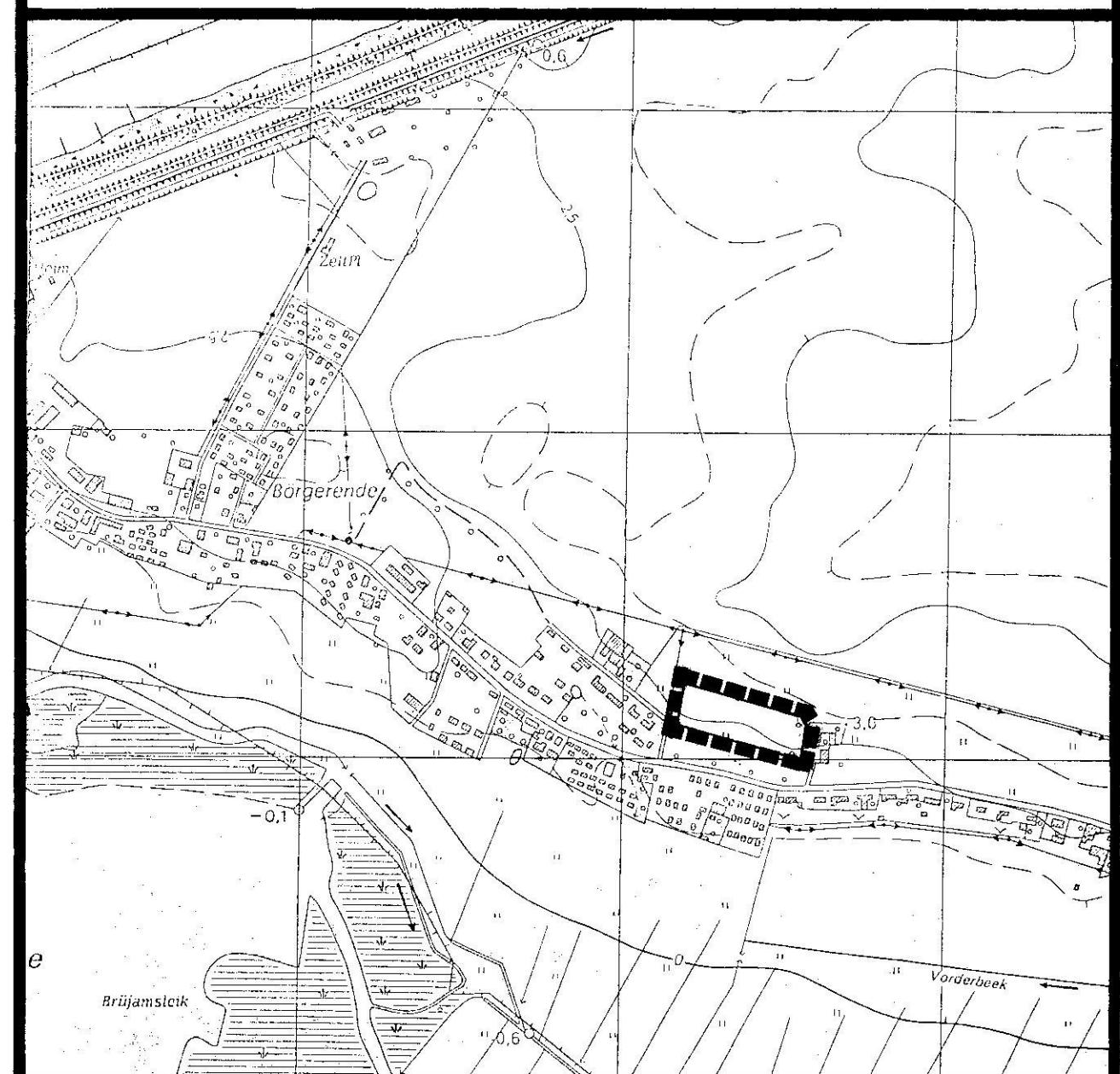
Ausgang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung

ist am 02.04.1998 bekannt gemacht worden.

Bürgerende-Rethwisch, 02.10.98 Jaeger Bürgermeister

## Übersichtsplan

M 1 : 10 000



## Bürgerende-Rethwisch

Landkreis Bad Döberm

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 6

Für das Wohngebiet "Nördlich der Seestraße II.BA"  
östlich des Weidenweges und nördlich des B-Plans Nr. 3

Bürgerende-Rethwisch, 02.04.1998



Jaeger Bürgermeister