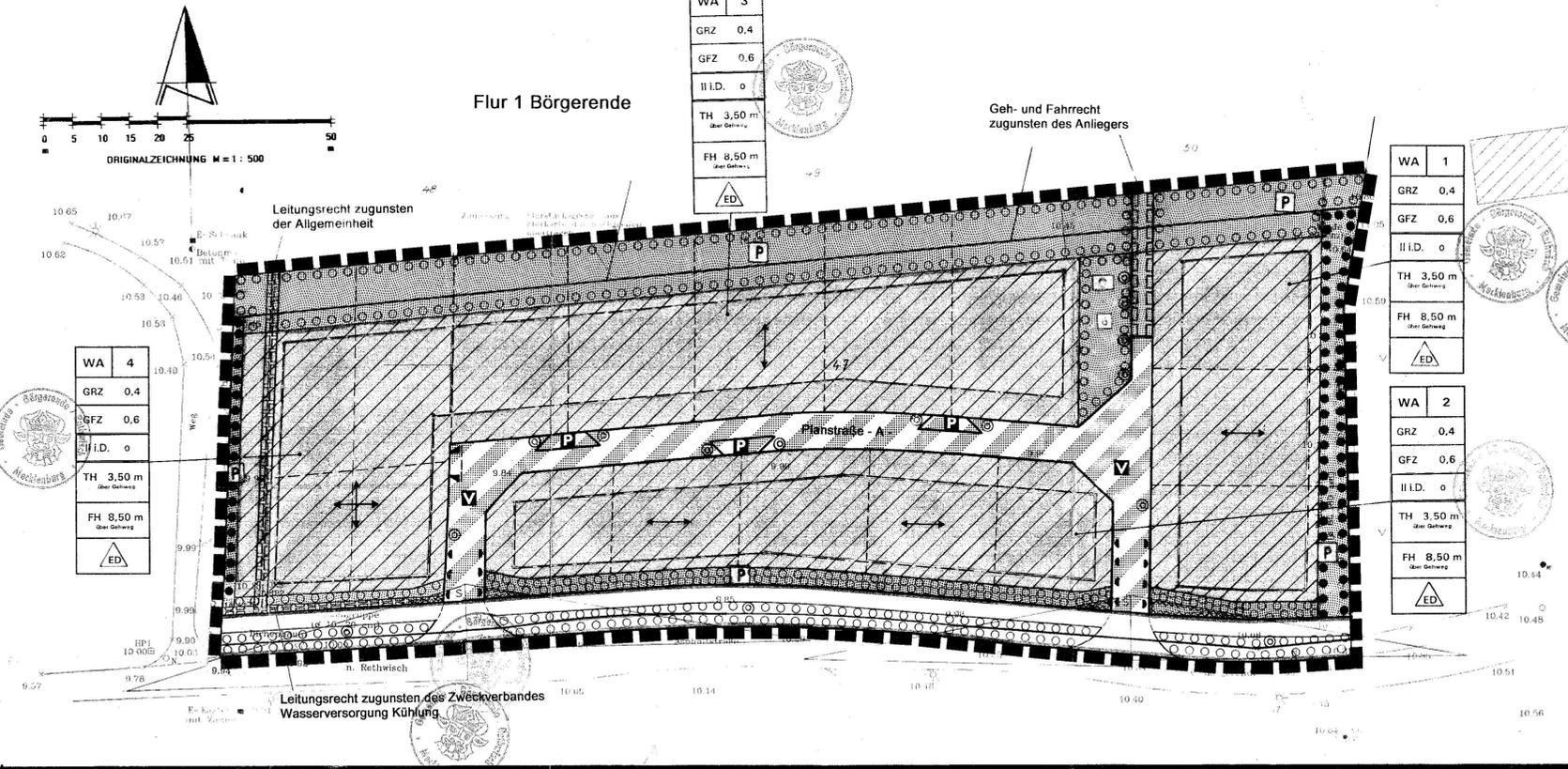


SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.3 FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICH DER SEESTRASSE IN BÖRGERENDE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) (sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) und nach § 83 der Bauordnung vom 30. 06. 1993, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet, nördlich der Seestraße in Börgerende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

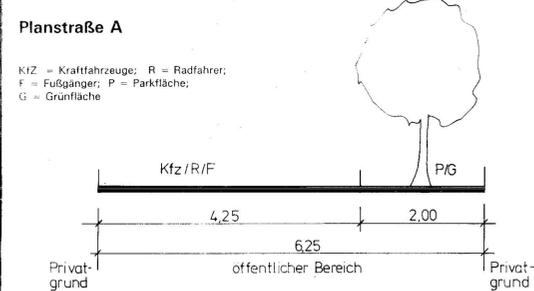
(gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Bestimmung
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, § 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)	
II.D.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zweites Geschoss nur im Dach zulässig	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Gehweg	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Gehweg	
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
○	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
□	öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)	
□	Verkehrsberuhigter Bereich	
□	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
□	Einfahrtbereich	
□	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
□	GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
□	Grünflächen	
○	öffentliche Grünflächen	
P	private Grünflächen	
□	Zweckbestimmung: Spielplatz	
□	Grünen NUTZUNGSBESTIMMUNGEN, MASSNAHMEN UND MAßNAHMEN FÜR MASCHINEN UND SCHUTZ DER PFLANZEN UND TIERWELTLICHE ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
○	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)	
○	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)	
→	Firstrichtung	
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	
S	Sichtfläche	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
□	KENNZEICHNUNGEN	
○	vorhandene Höhe (örtlich)	
3	Nummer des Baugebietes	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
- - -	In Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
□	Flurstücksbezeichnung	
△	Sichtdreieck	

TEIL B : TEXT

- Textliche Festsetzungen
- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienende, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
 - An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe.
- II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
- In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 30 Grad bis wenigstens 45 Grad festzusetzen. Das erstgebaute Haus gibt im Baufeld die Dachneigung aller Gebäude des jeweiligen Baugebietes an.
 - Die Dächer sind mit Dachziegeln/Dachpfannen in einheitlicher Farbe je Baugebiet zu decken. Die Vorzugsfarbe ist Rot.
 - Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
 - Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Flächen sind als Zäune oder als Heckenpflanzung aus Laubbäumen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind Zäune und lebende Hecken bis 1,50 m Höhe oder sonstige Strauchpflanzungen zulässig.
 - Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.
- III. GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes, ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Laubbäume und Sträucher. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Haselnuß, Hundsrute, Schlehe, Holunder, Weißdorn und Feldahorn.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Süden des Plangebietes, ist eine Baumreihe zu setzen. Der Abstand der Bäume darf höchstens 10 m betragen. Es ist Winterlärche (Tilia cordata) zu verwenden.
 - Für das Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße, sind heimische standortgerechte Laubbäume (z.B. Sorbus intermedia oder aucuparia) zu verwenden. Die festgesetzten Baumstände dürfen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten geringfügig verändert werden.
 - In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.
 - Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasengrunderker.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbau zu pflanzen.
 - Die im Westen des Plangebietes festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern darf ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
 - Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschuswasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
- Hinweise:
- A. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Funder sowie der Leiter der Arbeiten.
- B. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie:
- abstürzender Gestein
 - anomale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Ausgasungen
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
- angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zum ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

STRASSENQUERSCHNITT M 1: 50



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 04. 08. 1992 erstellt durch Vermessungsbüro Fiebig & Partner Augustenstraße 1, O-2500 Rostock 1

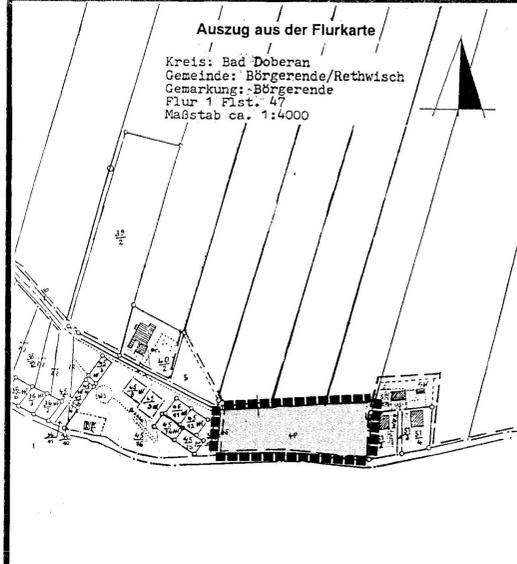
Planverfasser: APR
Bauleitplanung: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenentwürfe
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner SRL 514175-91-1-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219

Bearbeitungsstand: 30. 06. 1993

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. 09. 1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23. 09. 1992 bis zum 25. 10. 1992 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zurechnende Ziele ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24. 09. 92 durchgeführt worden. 14. 10. 92
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. 10. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 24. 09. 1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24. 10. 1992 bis zum 28. 10. 1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsbefristung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24. 02. 1993 bis zum 15. 10. 1993 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 26. 07. 1993 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da Regelaussprüche können nicht abgeleitet werden.
Bad Doberan, 26. 07. 1993
Rostock, Im Auftrag
des VVK-Adressenbuch 3
O-2500 Bad Doberan
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. 07. 1993 und 30. 06. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30. 06. 1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. 06. 1993 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 28. 09. 1993, Az: 1602-572/93 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechende Beschluß der Gemeindevertretung vom 28. 11. 1993 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 01. 01. 94 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erstellung 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 in der Zeit vom 02. 01. 1994 bis zum 24. 01. 1994 durch Aushang örtlich bekannt gemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24. 01. 1994 in Kraft getreten.



BÖRGERENDE-RETHWISCH
Kreis Bad Doberan/Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
für das Wohngebiet
nördlich der Seestraße
in Börgerende

Bürgerende-Rethwisch, 30. 06. 1993