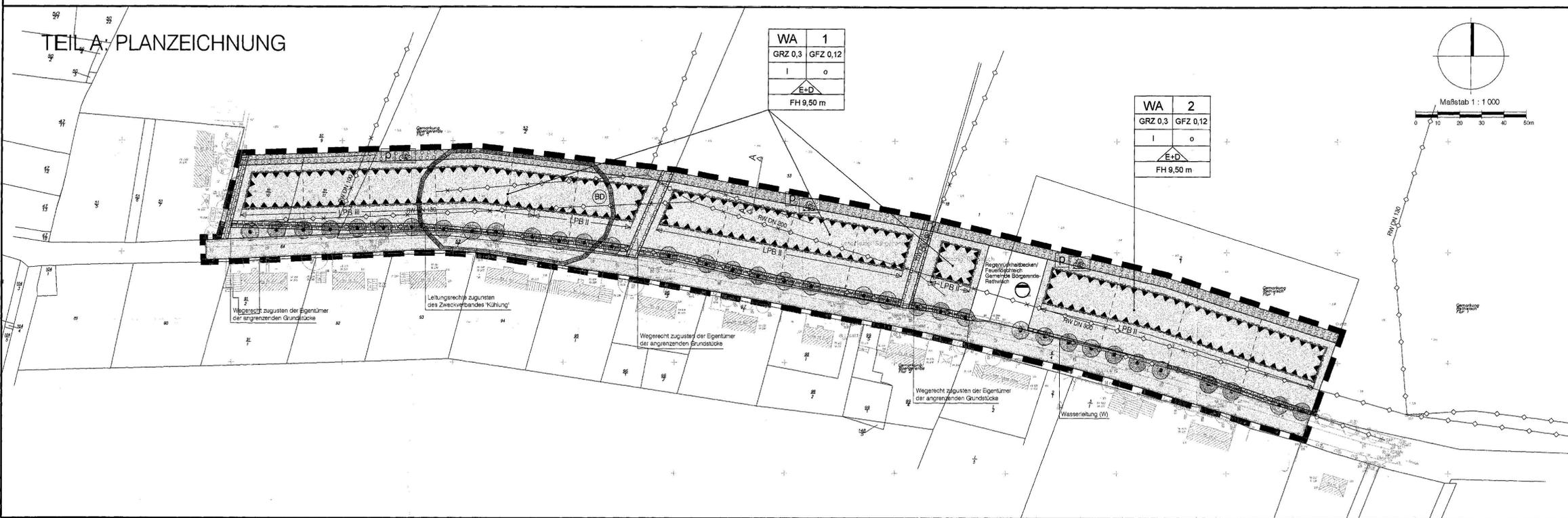


SATZUNG DER GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICH DER BÖRGERENDER STRASSE / SEESTRASSE

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Mai 1999 (GVBl. M-V S. 488 u. 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.10.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet nördlich der Bürgerender Str./ Seestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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), 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 Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 des Baugesetzbuches -BauGB-) | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GFZ | Geschossflächenzahl | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| o | offene Bauweise | |
| E+D | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| — | Baugrenze | |
| VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| — | Straßenverkehrsflächen | |
| — | Straßenbegrenzungslinie | |

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG: EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON REGENWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

| | | |
|---|--|---------------------------|
| □ | Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser | (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) |
| ○ | Zweckbestimmung: Abwasser | |
| GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | | |
| ■ | Grünflächen | |
| □ | private Grünflächen | |
| □ | Zweckbestimmung: Strauchpflanzung | |

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

| | | |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| ○ | 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 PLANZEICHEN | | |
| □ | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| □ | Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 GB) |
| □ | Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Nr. 5.1 | |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | | |
|---|---|--|
| — | vorhandene Höhe nach HN | |
| — | vorhandene Flurstücksgrenze | |
| — | in Aussicht genommene Flurstücksgrenze | |
| — | Flurstücksbezeichnung | |
| — | vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (hier: Regenwasser, wegfallend) | |
| — | vorhandene Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (hier: Trinkwasser) | |
| — | Schnittführung | |

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

| | | |
|---|--------------------------------|------------------------|
| □ | Umgrenzung von Bodendenkmälern | (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V) |
|---|--------------------------------|------------------------|

TEIL B: TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenabwässer
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 BauNVO)
 2. Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.
 3. Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe ist die Höhe der südlich angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg), gemessen mittig zwischen den jeweils seitlichen Grundstücksgrenzen in der Achse des Gehweges.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 4. Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist, soweit seine weitere Funktion als Feuerlöschtisch hierdurch nicht beeinträchtigt wird, so anzulegen, dass es sich naturnah entwickelt. Ufer und Böschungen des Beckens sind mit Neigungen von 1:3 bis 1:5 auszuführen.
 5. Zum Schutz des natürlichen Reliefs und des Bodens sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Geländeauf- und -abträge von mehr als 0,30 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abträge für das Anlegen von Gartenteichen.
Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 6. Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind mit Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Kühlung zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Begünstigten, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können sowie Edauf- und -abträge sind unzulässig.
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 7. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:
 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Mindest-Schalldämmmaß R' w, res. der Außenbauteile für |
|------------------|--|
| LPB II | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Büroräume und ähnliche |
| LPB III | 30dB 35dB |
| | 30dB 30dB |

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 8. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes, ist eine 4,5 m breite, 3-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, Eberesche und Feldahorn.
 Überhälter: 8-10 cm Stammumfang, 2x verpflanzte Baumschulqualität
 Heckenpflanzen: 1/3 2x verpflanzte, 100-150 cm, 2/3 2x verpflanzte 60-100 cm
 9. Auf den Privatgrundstücken ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Baum (Hausbaum) nach folgend aufgeführten Arten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: Stieleiche, Birke, Buche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Harleibuche, Linde, Rosskastanie, Vogelkirsche sowie Kultursorten genannter Arten. Anstelle von Laubbäumen ist das Pflanzen von Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zulässig.
 10. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind um das Regenrückhaltebecken 50 % der nicht für die technischen Anlagen genutzten Fläche Pflanzungen von Sträuchern in Gruppen vorzunehmen. Es sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführten Arten zu verwenden. Je 1,5 m² ist ein Strauch anzupflanzen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 11. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume, nördlich der Bürgerender Straße / Seestraße, sind auf Dauer zu erhalten. Umhängliche unterirdische Trassenführungen von Versorgungsleitungen sind bis 2,50 m vom Stamm möglich, wenn die Wurzeln durch Handschachtung erhalten werden.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 12. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
 13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung zwischen 25 und 49 Grad festgesetzt. Die Dächer sind, soweit sie nicht rohgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachpfannen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Mansard- und Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
 14. Einfriednungen zu den Verkehrsflächen (südliche Grundstücksgrenzen) sind nur in einer Höhe von bis zu 1 m zulässig.
 15. Mülltrennstandplätze im straßenseitigen Bereich sind mit Verkleidungen oder durch Einfriednungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläden zu umschließen.
 16. Fassaden und Dächer von Doppelhaushälften sind aus gleichem Material und in gleicher Farbe herzustellen.

Hinweise
A Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmäle. Die Bodendenkmäle sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG M-V)
 Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer
 a) Denkmäle besetzen, verändern an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
 b) in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)
 Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. (§ 7 Abs. 7 DSchG M-V)
B Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 19820 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.04.2000.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.12.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2003, 08.03.2004, 03.01.2005 und 14.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt 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 08.03.2004 bis zum 06.04.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass zum Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll und dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.02.2004 bis zum 16.03.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 in der Zeit vom 03.01.2005 bis zum 17.01.2005 sowie erneut vom 14.06.2005 bis zum 28.06.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass zum Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll und dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 17.12.2004 bis zum 25.01.2005 sowie in der Zeit vom 30.05.2005 bis zum 19.07.2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 05.09.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, d. 07.09.2006



Bernau
Öbvt

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.12.2003, 02.12.2004 sowie 13.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.10.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.10.2005 gebilligt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

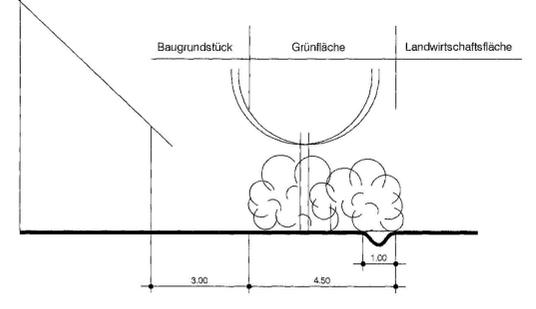
Börgerende-Rethwisch, 05.07.2006 (Siegelabdruck)

Jaeger
Bürgermeister

Börgerende-Rethwisch, 20.07.2006 (Siegelabdruck)

Jaeger
Bürgermeister

Schnitt A Maßstab 1:100



Übersichtsplan, M. 1:10.000



GEMEINDE BÖRGERENDE-RETHWISCH
 Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
 Wohngebiet
 nördlich der Bürgerender Straße / Seestraße