GEMEINDE RETSCHOW
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"Fulgenweg"

2. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG
TEIL A

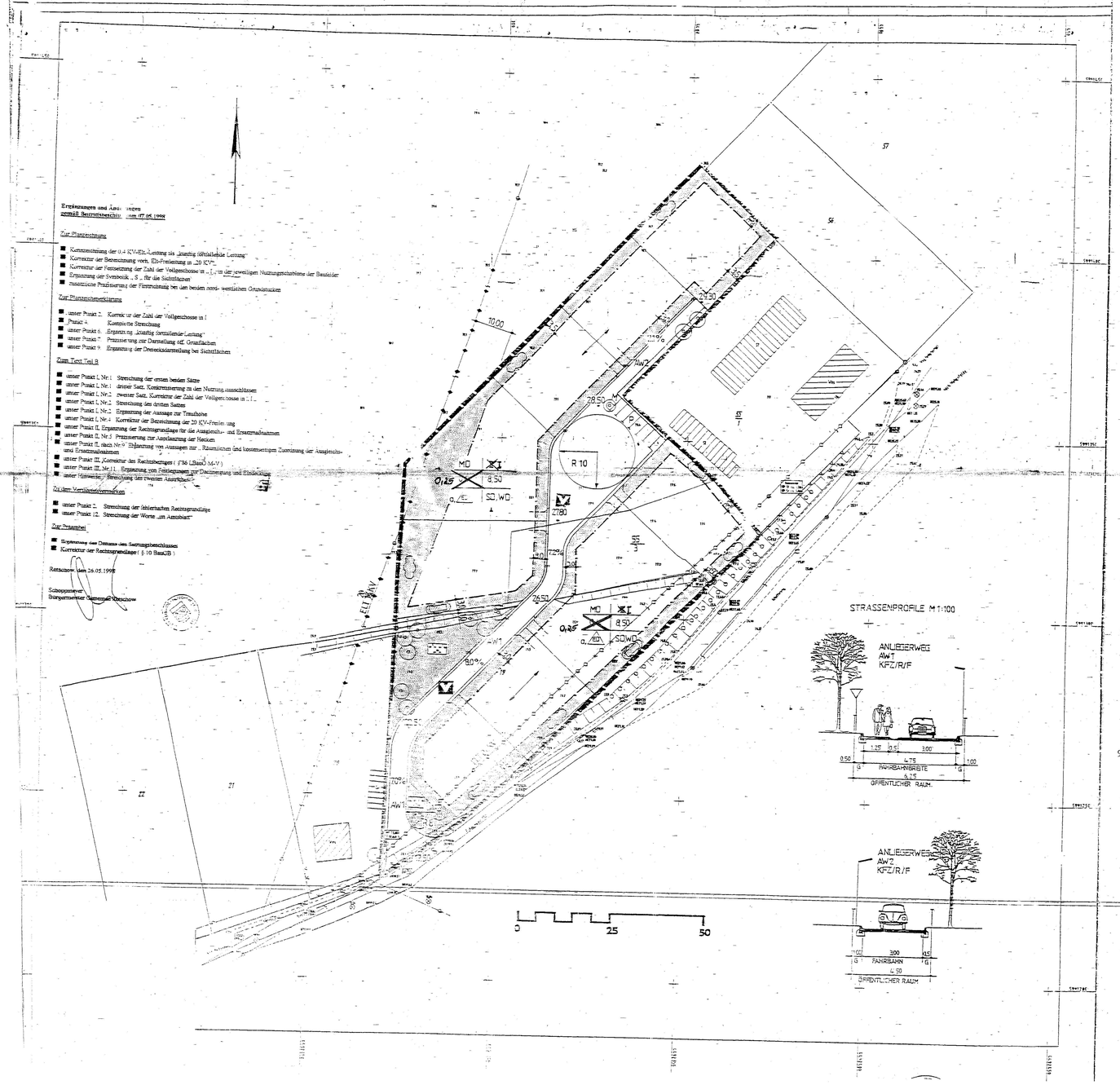
Bebauungsplan gemäß § 8, Abs. 2, Satz 1, BauGB

Es gilt die BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).

SATZUNG
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Fulgenweg" der Gemeinde Retschow

Aufgrund des § 10Abs. 1 des Baugesetzbuchs /BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 S. 468 ber. 612) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Retschow vom 17.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Fulgenweg" 2. Änderung, für das Gebiet im Nordwesten durch das Flurstück 55/2; im Nordosten durch die Flurstücke 55/1 und 56, im Südosten durch die Straße nach Hohenfelde und im Südwesten durch die Flurstücke 20 und 21 in Retschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Retschow, 02.02.2009 (Siegel) Dr. Schoppmeyer, Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)		
MD	- DORFGEBIET -	§ 5, BauNVO
2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB, § 16, BauNVO)		
0,4	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
~~# I~~ *(Änderung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)*	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20, Abs. 1, BauNVO
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23, BauNVO)		
o	offene Bauweise	§ 22, Abs. 4, BauNVO
————	Baugrenze	§ 23, BauNVO
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 23, BauNVO
~~**4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4, BauGB)**~~		
~~GEMEINDESTRASSE~~ *(Streichung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)*		
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
P	verkehrsberuhigter Bereich, Geschwindigkeitsdämpfung 30 km/h öffentl. Parkplätze, Rasen-Pflanzflächen	
6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN, BESTAND (§ 9, Abs. 1, Nr. 13)		
	unterirdisch zu verlegende Leitungen	
	oberirdische Leitungen	
	künftig fortfallende Leitung *(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)*	
TRASSIERUNG DER INNEREN ERSCHLIESZUNG SH. ERSCHLIESZUNGSPLAN		
7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)		
	private Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen mit der ~~folgenden~~ Zweckbestimmung: *Spielplatz* *(Streichung u. Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)*	
	~~Parkanlage zu gestaltende Grünfläche~~ *(Streichung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)*	
8. MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Sträuchern (Buschgruppen)	
9. SONSTIGE PLANZEICHEN		
S *(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)*	Sichtfläche	
	Baugestaltung (§ 83, BauO)	
WD	Walmdach	
SD	Satteldach	
FH	Firsthöhe	
	Nutzungsschablone	
	Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse	
	Grundflächenzahl / Firsthöhe	
	Bauweise / Dachform	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9, Abs. 7, BauGB
M	Stellplätze für Müllbehälter	
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
49,25	vorhandene Höhe nach HN	
	Sichtdreieck	
	Böschung	
	Firstrichtung	

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichen (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Festsetzungen zum "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO:

~~Das Planbereich dient vorwiegend dem Wohnen.~~
(Streichung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

~~Anders, nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen können nicht zugelassen werden, soweit sie die Wohnnutzung im Gebiet nicht wesentlich überwiegen.~~
(Streichung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

„Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig."
(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB und § 16, BauNVO)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 ist gleichzeitig die Kappungsgrenze.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Nutzungsgebiet mit I (Eins) festgesetzt. Ausgehend von dem Geländeniveau ist die Höchstmaß festgesetzt.
(Änderung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

~~Die Dächer werden als Satteldächer mit 35°-50° Dachneigung mit Hartdeckung festgesetzt.~~
Die Traufhöhe darf max. 4,00m betragen, bezogen auf die Anliegerstraße in Gebäudemitte.
(Streichung und Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB und § 22, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend den ausgewiesenen Bauflächen sind Einzelhauser- und Doppelhäuser zulässig.

4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6, BauGB)

Die, den Planbereich kreuzende 20 KV-Freileitung darf nicht unterbaut werden.
(Änderung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

Die Trinkwasserversorgung des Planbereiches ist mit Anschluß an die im Straßenbereich der Dorfstraße liegende Versorgungsleitung, entspr. Angaben des Zweckverbandes, problemlos möglich.

Die Ableitung der häuslichen Abwasser erfolgt über die im Fulgenweg liegende Abwasserleitung.

Das Regenwasser wird in dem Niederungsbereich (Umland/Feuchtbereich) südlich des Planbereiches abgeleitet.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25, BauGB)

Auf Grundlage des § 1 des „Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Lande Mecklenburg Vorpommern" vom 10.01.1992 (GVOBl. M/V, S. 31), i. V. m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.
(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

5. Als Renaturierungsmaßnahmen wurden vorgesehen:

- innerhalb des Plangebietes: Heckenbepflanzungen an der Nordwest- und Südostseite des Plangebietes.
- außerhalb des Plangebietes: Bepflanzungen der Straßenböschung, renaturieren der gemeindlichen Dorfteiche, Buswendeschleife und Doberaner Straße.

Die beschriebene Heckenpflanzungen sind wie folgt auszugestalten:

- einheimische kleinwüchsige Gehölze in aufgelockerter Anordnung
- die Pflanzungen erfolgen 2-reihig
- der Abstand der 1. Reihe zum Feldrand ca. 1,00 m
- der Abstand der reihen untereinander 1,50 m
- die Einzelpflanzungen haben in der Reihe einen Abstand von 1,00 - 1,50 m

(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

6. Als Ausgleichsmaßnahme für die beiden, im Planbereich entfallenden Hecken wird auf dem Flurstück 55/2, Flur 5, an der Nordwestgrenze des Plangebietes vom Flurstück 20 bis Flurstück 36 ein 6 m breiter Streifen durch die Gemeinde erworben und als Feldhecke bepflanzt.

7. Anpflanzung von Straßenbäumen (Winterlinde-Tilia cordata) mit einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm. Flächen zwischen Anliegerstraße und überbaubarer Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen.

8. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9. Rest- und Vorbehaltsflächen sind mit Rasen zu begrünen und im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit bodendeckenden Gehölzen und landschaftstypischen Bäumen zu bepflanzen.

Räumliche und kostenseitige Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Festsetzungen zur Zuordnung und Kostenverteilung gem. § 8a BNatschG im Text Teil B, Pkt. II wie folgt ergänzt:

- Die kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher (Grundstückseigentümer bzw. Grundstückskäufer) zu tragen.
- Die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auch ~~ohne außerhalb des~~ Planbereiches, werden durch die Gemeinde bzw. den Investor durchgeführt.
  Die Kosten werden auf die Eigentümer der Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstab hierfür ist die überbaubare Grundstücksfläche.
  Diese Maßnahmen können auch vor dem Eingriff durchgeführt werden.
  Die Kosten werden geltend gemacht, sobald die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden.
  Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches entspr. Text Teil B Punct II 5. und 6 sind Gemeindeeigentum bzw. Eigentum des Investors.

(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)
(Änderung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

10. Fassadengestaltung

Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche und Dacheindeckungen sind unzulässig.

11. Dachform/ Dachneigung
(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

Es sind sowohl Sattel-, als auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer werden nicht gestattet.
Die Dächer werden als Satteldächer mit 40-50° Dachneigung - mit Hartendeckung festgelegt.
(Ergänzung gemäß Beistrabeschluß vom 07.05.1998)

12. Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

13. Die Tragschichten aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. a.).

14. Einfriedung

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, zur Straßenfront von 1,00 m, nicht überschreiten.
Vorzugsweise sind Einfriedungen als Holzzäune und Heckenanpflanzungen auszuführen.

VERFAHRENSVERMERK

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.05.2008 bis zum 12.06.2008 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 13.05.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07. - 19.08.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, und dass mit einer Stellungnahme abgesehen wird, in der Zeit vom 30.06.2008 bis zum 11.07.2008 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2008 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2008 geprüft worden.

6. Die 2. Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2008 gebilligt.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Retschow, 19.12.2008 (Siegeldruck) Dr. Schoppmeyer, Bürgermeister

8. Der Beschluss 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 15.01.2009 bis zum 28.01.2009 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.01.2009 in Kraft getreten.

Retschow, 02.02.2009 (Siegeldruck) Dr. Schoppmeyer, Bürgermeister