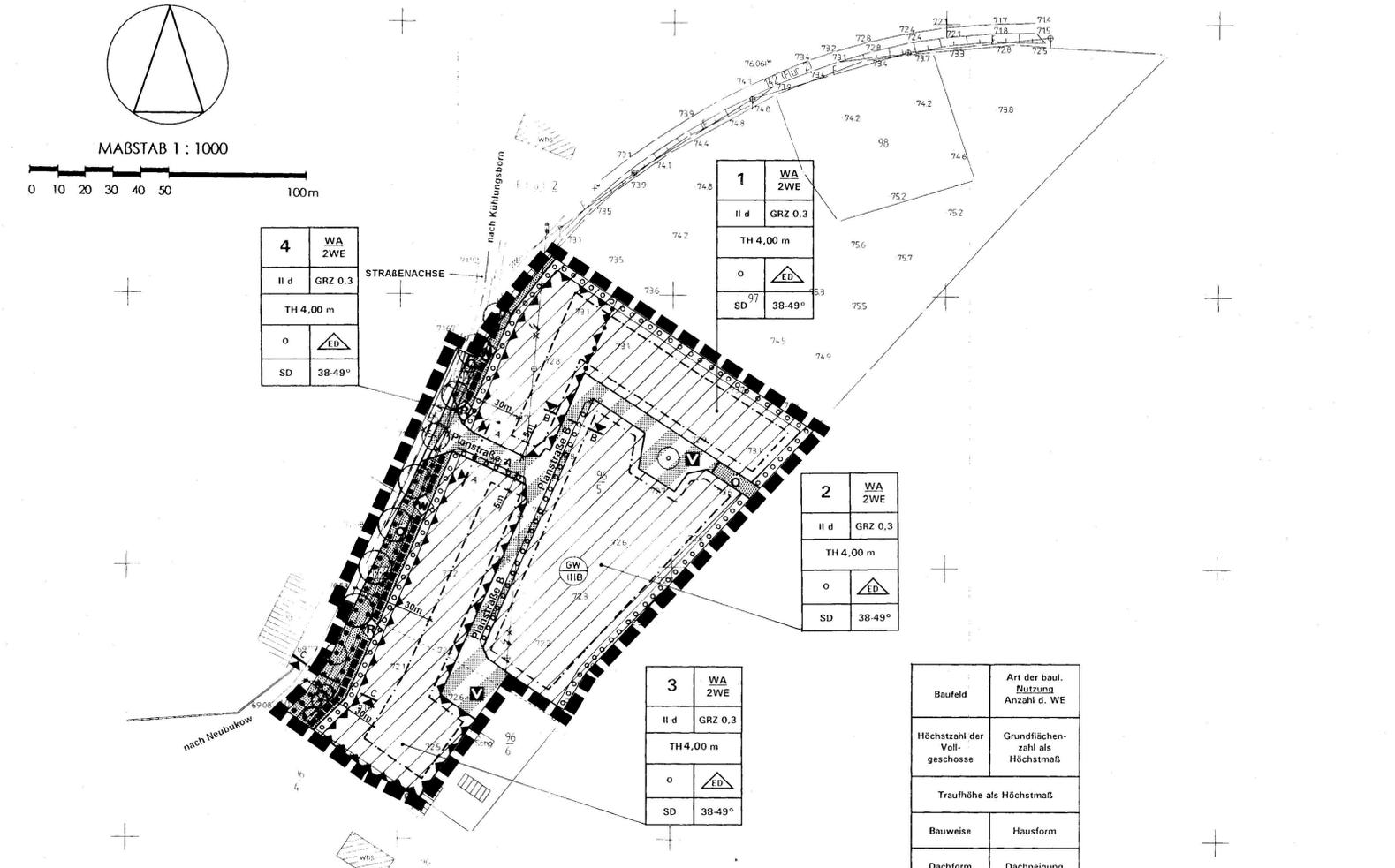


# SATZUNG DER GEMEINDE BASTORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 2

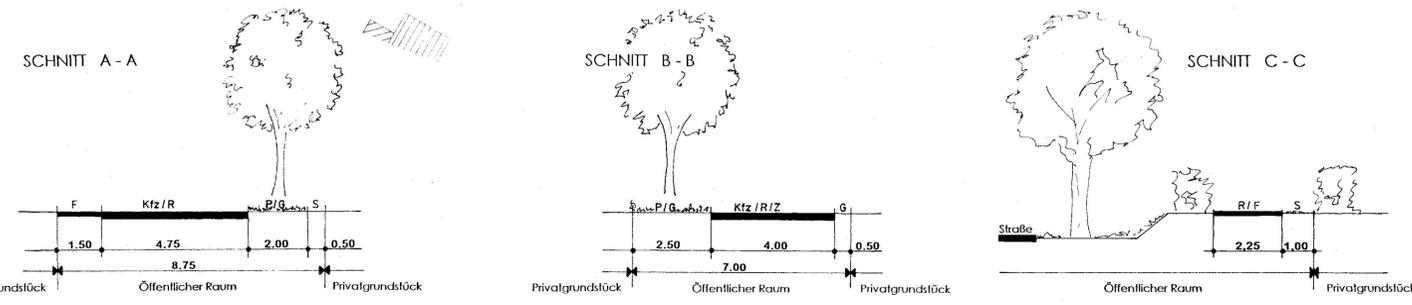
- Wohngebiet östlich der Straße nach Kühlungsborn; zwischen dem Ortsrand und dem Unterbastorfer Landweg-

## TEIL A PLANZEICHNUNG



### EMPFOHLENE STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

ANGABEN IN METERN



**BEWERTUNG:**  
Der Abstand aller nicht eingemäßen Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) und zu den nördlichen und östlichen Pflanzgebieten beträgt 3 Meter.

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Bauleitpläne  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL A.K.M.V. 51415-91-aid  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Petra Küsserow, Stadtplanerin  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420822, Fax.: 2420811

## PLANZEICHENVERORDNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

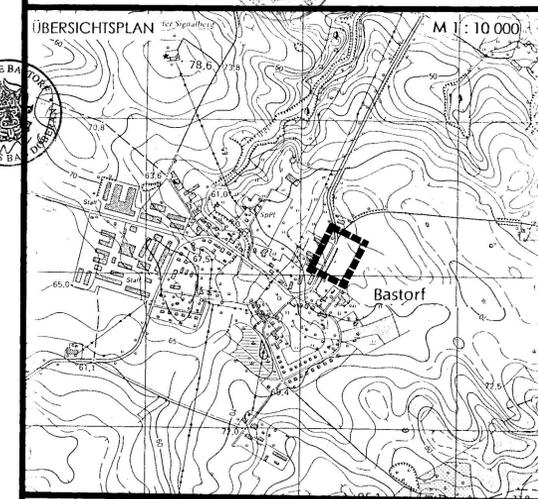
- | Planzeichen  | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|-------------|-----------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>  |             |                 |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  |             |                 |
| Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)   |             |                 |
| <b>Allgemeine Wohngebiete</b> (§ 4 BauNVO)   |             |                 |
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)   |             |                 |
| <b>2 WE</b> höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude  |             |                 |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  |             |                 |
| <b>GRZ</b> Grundflächenzahl  |             |                 |
| II d Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; II. Geschoss nur als Dachgeschoss zulässig  |             |                 |
| <b>TH</b> Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt   |             |                 |
| <b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)   |             |                 |
| o Offene Bauweise  |             |                 |
| △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |             |                 |
| SD Satteldach  |             |                 |
| — Bauergrenze  |             |                 |
| <b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)   |             |                 |
| □ Straßenverkehrsfläche  |             |                 |
| — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |             |                 |
| ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |             |                 |
| Zweckbestimmung: <input checked="" type="checkbox"/> verkehrsberuhigter Bereich  |             |                 |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  |             |                 |
| ○ Grünflächen  |             |                 |
| ○ öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgrün  |             |                 |
| <b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)  |             |                 |
| Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen   |             |                 |
| Zweckbestimmung: <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Schutzzone III B   |             |                 |
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) |             |                 |
| ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)  |             |                 |
| ○ Anpflanzung von Bäumen Erhaltung von Bäumen  |             |                 |
| ● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)       |             |                 |
| <b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)   |             |                 |
| □ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind   |             |                 |
| — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  |             |                 |
| ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |             |                 |
| ▨ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)      |             |                 |
| <b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>  |             |                 |
| 75 vorhandene Höhe nach HN   |             |                 |
| 97 vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung   |             |                 |
| ▨ vorhandene hochbauliche Anlage   |             |                 |
| 1 Nummer des Baufeldes   |             |                 |
| 5,00 Bemaßung in Metern  |             |                 |
| — entfallende Versorgungsleitung (hier: 0,4 kV-Freileitung mit Holzmasten)   |             |                 |
| W Hauptwander- und Radweg  |             |                 |
| S Sichtdreieck   |             |                 |

## TEIL B: TEXT

- IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.
  - In allen Baufeldern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Ausgeschlossen ist in allen Baufeldern die Zulässigkeit von Nebenanlagen für die Kleintierhaltung. (§ 14 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)
- Die festgesetzte max. Traufhöhe bezieht sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 21a BauNVO)
- In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) entlang der Planstraße A und der Planstraße B sind notwendige öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten unter Beachtung des Pflanzgebotes (vergl. Punkt "Gründordnung") zulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist max. 50 cm über Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
  - Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen mindestens 5,0 m, vor überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 3, 4 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 1 und 2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- GRÜNGESTALTUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Entlang aller Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grüngürtel um das Plangebiet besteht ein Pflanzgebot für Hecken, Sträucher und Bäume (Baufelder 1, 2, 4 und 5). Die Pflanzungen sind aus heimischen Laubholzarten und in einer Breite von 3 m herzustellen.
  - In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind im Abstand von < 20 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 16-18 cm Stammumfang bei 3 m vorklappter Baumstuhlgüte zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2 m groß anzulegen. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen, sofern sie nicht als Stellplätze oder Grundstückszufahrten gebraucht werden.
  - Stellplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
  - In der öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten, sowie die für den Bereich typischen Arten der natürlichen Vegetation zu pflegen, zu ergänzen oder nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b).
  - Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschicht, -gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.
  - Die Bepflanzungen sind nach Fertigstellung der Baukörper herzustellen.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die westliche Baugrenze der Baufelder 3, 4 ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude, die der westlichen Baugrenze zugewandt sind, sind entsprechend dem zutreffenden Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109-Schalldämmung im Hochbau (Ausgabe Nov. 1989, Tab. 8-10) auszubilden.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)** (§ 86 BauNVO)
- Außenwände sind rot oder weiß in Verblendmauerwerk oder weiß geputzt auszuführen.
  - Die Satteldächer sind mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roter, brauner Farbe oder antrazit zu decken.
  - Einfriedungen zum Straßenraum sind als Hecken oder Holzzäune auszuführen. Drahtzäune auf der Gartenseite sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen und dürfen 1,0 m nicht überschreiten.
  - Stellplätze und Zufahrten sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflanzen).
- NACH § 8a Abs. 1 SATZ 4 BNatSchG WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN FÜR ERSATZMAßNAHMEN GETROFFEN:**
- Die Entsiegung der Betonspur im Bereich des Zweedorfer Oszuges ist auf einer Länge von ca. 1400 m auf den Flurstücken 176 bis 200 der Flur 2 Zweedorf vorzunehmen.
  - Der Dorfteich (Feuerlöschteich) in Zweedorf (Flur 2, Flurstück 38) ist zu renaturieren.
  - Es erfolgt eine Sammelzuordnung der Ersatzmaßnahmen aus 21 und 22 anteilig auf die Erschließungsflächen und die Baufelder 1-5 des Plangebietes der Planzeichnung A.
- HINWEISE:**
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Bastorf. Deshalb ist die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser" DVGK - Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 (1975) für die Trinkwasserschutzzone III B einzuhalten.
  - Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt: Die archaischen Fundamente der Baufelder 1, 2, 3, 4 sind zu sichern (§ 1 Abs. 1, 2 u. 3). Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

## VERFAHRENSVERMERKE der 1. Änderung

- Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.1997. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.03.1997 bis zum 06.05.1997.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.03.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung beschlossen.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.04.1997 bis zum 15.05.1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Äußerungen während der Begründungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.03.1997 bis zum 06.05.1997 durch Aushang erteillich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.07.97 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.07.97 gebilligt.
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.



## GEMEINDE BASTORF

Kreis Bad Döberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 2

WOHNGEBIET  
östlich der Straße nach Kühlungsborn-Neubukow,  
zwischen Ortsrand und Unterbastorfer Landweg

Bastorf, 20.08.97  
benötigt durch Bauh/1/p  
vom 28.06.2000